



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»



С. С. Ершова
С. С. Ершова

17 июня 2019 года

Отчет № 2007/19

об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы муниципального
имущества

АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ)
ОБЪЕКТА

Владимирская область, г. Владимир, ул. Добросельская, у
дома № 184

ЗАКАЗЧИК:

Управление муниципальным имуществом г. Владимира

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Муниципальное образование город Владимир

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

03 июня 2019 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

03 июня 2019 г. – 17 июня 2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

17 июня 2019 г.

г. Волгоград, 2019 г.



16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

- затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход используется;
- доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;
- сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. При проведении анализа рынка оценщиком не выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является неприменимым.

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объекта оценки был применен только один подход – затратный, соответственное ему присваивается удельный вес равный 1.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

| № п/п | Наименование | Площадь | Рыночная стоимость годовой арендной платы, с учётом НДС (рублей) |
|-------|---|---------|--|
| 1 | Асфальтовое покрытие по щебеночному основанию | 4 709,6 | 141 933,00 |
| 2 | Металлическое ограждение (сетка) | 231,62 | 161 982,40 |
| 3 | Железобетонное ограждение (панель) | 81,4 м | 8 574,00 |
| 4 | Ворота металлические | 8,8 | 40 171,00 |
| 5 | Столбы освещения (9 шт.) | | 7339,6 |
| | Итого: | | 360 000 |

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения



продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (ст. 30 ФСО № 7).

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.
https://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Таблица 2.
Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

| | | Оборачиваемость объектов (частота сделок) | | |
|------------------|--|---|---|--|
| | | низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками) | средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба) | высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба) |
| Развитость рынка | низкая (депрессивные регионы, объекты на значительном удалении от региональных центров) | ±30 | ±20 | ±15 |
| | средняя (региональные центры) | ±25 | ±15 | ±10 |
| | высокая (города-миллионники, крупная городская агломерация) | ±20 | ±10 | ±5 |

1. Объект оценки расположен в г. Владимир; в соответствии с таблицей 2 развитость рынка является средней.
2. Объект оценки является коммерческим объектом среднего масштаба, для которого характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).
3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом ±15.
4. В данном случае в расчетах использован идентичный по своим качественным и количественным характеристикам аналог согласно сборнику УПВС для нежилых зданий и 4 аналога для земельного участка, максимально схожего с ним, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью.
5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом ±15%.

Отчет составил оценщик:
Гопчая Алла Сергеевна


Дата составления отчета: 17 июня 2019 г.