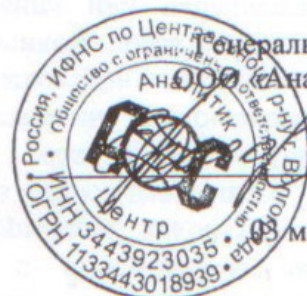




Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ



Генеральный директор
«Аналитик Центр»

С.С. Ершова

03 марта 2020 года

Отчет № 194/20

об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы:
части сооружения, кадастровый номер: 33:22:015117:1066, ориентировочной
площадью 1759,0 кв.м., расположенного на земельном участке, кадастровый
номер: 33:22:015117:558, расположенных по адресу: Владимирская область, МО
город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Энергетик

Дата оценки: 18 февраля 2020 г.

Срок проведения оценки: 18 февраля 2020 г. – 03 марта 2020 г.

Дата составления отчета: 03 марта 2020 г.

г. Волгоград, 2020 г.



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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, 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://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

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, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

1. Объект оценки расположен в г. Владимир; в соответствии с таблицей 2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является средней.

2. Объект оценки является коммерческим объектом среднего масштаба, для которых 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 расчете асфальтового покрытия использован аналог из УПВС, для земельного участка использовались 3 аналога, при этом они максимально схожи с Объектом оценки по своим качественным и количественным характеристикам, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить как среднее, в связи с этим согласно рис. 4 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.

5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом ±15%.

Отчет составил оценщик:

Девкина Екатерина Борисовна


Дата составления отчета: 03 марта 2020 г.



17. 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

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:

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 применялся для расчета арендной платы объекта оценки;

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком не была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. В данном случае сравнительный подход не используется в виду неразвитости рынка аналогичных объектов.

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 для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

В результате расчетов по использованным подходам оценки, оценщики пришли к следующим заключениям:

Рыночная стоимость годовой арендной платы за объект оценки, определенная доходным подходом по состоянию на дату оценки 18 февраля 2020 г. составляет 215 280,00 рублей.

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 арендной платы объекта оценки был применен только один подход – доходный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1 – Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки

№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
1	Доходный подход	215 280,00	1,0	215 280,00
2	Сравнительный подход	Не использовался	-	-
3	Затратный подход	Не использовался	-	-
4	Рыночная стоимость годовой арендной платы Объекта оценки с учетом НДС, рублей		215 280,00	

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, получены следующие результаты:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы с учетом НДС	Рыночная стоимость годовой арендной платы без учета НДС
часть сооружения, кадастровый номер: 33:22:015117:1066, ориентировочной площадью 1759,0 кв.м., расположенного на земельном участке, кадастровый номер: 33:22:015117:558, расположенных по адресу: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, мкр. Энергетик	215 280,00 (Двести пятнадцать тысяч двести восемьдесят) рублей 00 копеек	179 400,00 (Сто семьдесят девять тысяч четыреста) рублей 00 копеек