



ОТЧЕТ

№ 2023-NNN-KH

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Аксиома»

ЗАКАЗЧИК

Иванов Иван
Иванович

Дата оценки: 01.01.2020

Дата отчета: 14.10.2023

Уважаемая Иван Иванович!

В соответствии с Договором № 2023-NNN-КН на проведение оценки объекта оценки от 21.09.2023 г. и Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью Договора, нами выполнена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества: Нежилое помещение, кад. № NNN, расположенное по адресу: Владимирская область, по состоянию на 01.01.2020 г., со следующей целью оценки: Определение стоимости в целях установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости (ст. 22.1 237-ФЗ).

Оценка была выполнена в соответствии с требованиями действующей редакцией Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ¹, действующими на дату составления отчета об оценке (далее – Отчет) Федеральными стандартами оценки, а также соответствующими методическими рекомендациями.

Основываясь на проведенном анализе, содержащимся в настоящем Отчете, нами получены следующие результаты оценки:

Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, на дату оценки, округленно до тысяч рублей, составляет:

NN NNN NNN (NNN) руб.

Отраженные результаты оценки рыночной стоимости действительны только на дату оценки с учетом допущений и ограничительных условий, приведенных в Отчете. Отчет и отдельные его разделы не могут трактоваться обособленно.

Изменение рыночных условий может привести к изменению величины стоимости.

При необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим Вас за Ваш выбор.

С уважением,

**Генеральный директор
ООО «Аксиома»**

Черкасов В.И.

Оценщик

Ладик П.В.

¹ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	7
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	8
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	9
1.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
2. РАБОТА С ИНФОРМАЦИЕЙ	11
2.1. ДОСТОВЕРНОСТЬ И НАДЕЖНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ	12
2.2. СУЩЕСТВЕННОСТЬ ИНФОРМАЦИИ	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ	15
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ.....	17
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	20
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
5. АНАЛИЗ РЫНКА	23
5.1. КАРТИНА ИНФЛЯЦИИ. ЯНВАРЬ 2020 ГОДА	23
5.2. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. ЯНВАРЬ 2020 ГОДА.....	24
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	29
5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	32
5.6. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ. I КВАРТАЛ 2020 Г.	38
6. БОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ..	45
6.1. БОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	45
6.2. БОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	45
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	47
7.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	47
7.2. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	52
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	59
8.1. ВЫБОР ВИДА ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА И МЕТОДА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	59
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	59
8.3. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	65
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ	71
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	73
9.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	74
9.2. ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА.....	74
10. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	76
11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОДЛИННОСТИ ПОДПИСАННОГО ДОКУМЕНТА И УКЭП	78
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА-ОЦЕНКИ	79
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 – КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА-ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	83
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 – КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	84
14.1. ОФЕРТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ АНАЛИЗЕ ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН СДЕЛОК (ПРЕДЛОЖЕНИЙ)	84

14.2. ОФЕРТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	95
14.3. ОФЕРТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	98
15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 – ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	101
16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 – КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ.....	125

Следующие страницы отчета об оценке содержат конфиденциальную информацию и являются интеллектуальной собственностью.