

РОССИЯ
ООО "АНИКС"

О Т Ч Е Т № 789/2022 от 17 июля 2023 года

**Об определении рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Владимирская
область, Камешковский район, г. Камешково, улица Молодежная,
д. 11, кв.34, площадь 32,3 кв.м., кадастровый номер 33:06:010117:72**

Исполнитель: ООО "АНИКС" ИНН 3305036590 КПП 330501001

СОДЕРЖАНИЕ

	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....
1.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....
1.1.	Задание на оценку объекта.
1.2.	Основные факты и выводы.....
1.3.	Сертификация оценки.....
1.4.	Лимитирующие условия и ограничения.
1.5.	Сведения об экспертах, проводивших оценку
1.6.	Применяемая база оценки
1.7.	Обоснование применяемых стандартов оценки
1.8.	Основные этапы процесса оценки
1.9.	Подходы и методы определения стоимости объектов недвижимости
2.	Технология оценки объектов и процесс оценки
2.1.	Технология оценки объектов
2.2.	Процесс оценки
3.	ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....
3.1.	Описание среды местоположения объекта оценки.....
3.2.	Описание объекта оценки.....
3.3.	Социально-экономические условия месторасположения оцениваемого Объекта
3.4.	Анализ рынка нежилой недвижимости Владимирской области
4.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....
5.	Выбор подходов к оценке
6.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
6.1.	Затратный подход
6.2.	Сравнительный подход.....
6.3.	Доходный подход.
7.	Согласование результатов объекта оценки
8.	ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....

№ 789/2023
от 17 июля 2023 года

В соответствии с договором № 781/2023 от 14 июля 2023 г., ООО "АНИКС" произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости (имущества), расположенного по адресу: Владимирская область, Камешковский район, г. Камешково, ул. Молодежная, д.11, кв.34, нежилое помещение для размещения офиса, площадь 32,3 кв.м, кадастровый номер 33:06:010117:72, с целью определения рыночной стоимости по состоянию на 14.07.2023 г.

Оценка указанного объекта недвижимости выполнена на основе анализа данных технической и бухгалтерской инвентаризаций, а также нормативно-справочной и статистической информации об изменении уровня цен на строительно-монтажные работы в данном регионе.

Обоснование применяемых стандартов оценки: Поскольку оценщик, выполнивший отчёт является действительным членом некоммерческой организации Ассоциация «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», ОРН 1207700240813, действующей в рамках Федерального законодательства, в настоящем Отчёте применяются Федеральные стандарты оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности:

Федеральные стандарты оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности по приказу Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022г.:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение № 1);
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2);
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3);
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4);
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5);
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6).

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

Генеральный директор



К. А. Кудерцев

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Задание на оценку объекта

Таблица 1

1. Заказчик	Администрации Камешковского района ИНН 3315002127 КПП 331501001 601300 Россия, Владимирская область, Камешковский район, ул. Свердлова, д.10 БИК 011708377 р/с 03231643176251012800 ОТДЕЛЕНИЕ ВЛАДИМИР БАНКА РОССИИ//УФК по Владимирской области г. Владимир Тел. 8(49248)2-12-34
2. Оценщик	ООО «АНИКС», ИНН 3305036590 КПП 330501001 Реквизиты: Владимирская область, г.Ковров, ул. Дегтярева д.88 ОГРН: 1033302208081 от 07.02.2003 г.
3. Цель оценки	Определение рыночной стоимости
4. Задача (назначение) оценки	Для продажи
5. Объект оценки	Нежилое помещение , площадью 32,3 кв.м., для размещения офиса, по адресу: Владимирская область, Камешковский район, г. Камешково, ул. Молодежная, д.11, кв.34, кадастровый номер 33:06:010117:72
6. Вид стоимости	Рыночная стоимость
7. Собственник оцениваемого имущества	Муниципальное образование город Камешково 33:06:010117:72-33/053/2020-1 от 27.07.2020
8. Местоположение объекта оценки	Владимирская область, Камешковский район, г. Камешково, ул. Молодежная, д.11, кв.34
9. Дата проведения оценки	14.07.2023 г.
10. Дата составления отчета	17.07.2023 г.
11. Дата определения стоимости	14.07.2023 г.
12. Срок проведения оценки	14.07.2023г. -21.07.2023г.
13. Адрес Оценщика	Владимирская область, г. Ковров, ул.Дегтярева д.88
14. Сведения о членстве в СРО	Действительный член «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 001244.
15. Страховой полис	№4091R/776/00010/23 от 21.03.2021 г. Страховой компании АО «АльфаСтрахование», период страхования с 07.04.2023 по 06.04.2024
16. Используемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности по приказу Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022г. и Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года
17. Основание для проведения оценки	Договор № 806/2022 от 28.10.2022 г.

1.2. Основные факты и выводы

1. Заказчик	Администрации Камешковского района ИНН 3315002127 КПП 331501001 601300 Россия, Владимирская область, Камешковский район, ул. Свердлова, д.10 БИК 011708377 р/с 03231643176251012800 ОТДЕЛЕНИЕ ВЛАДИМИР БАНКА РОССИИ//УФК по Владимирской области г. Владимир Тел. 8(49248)2-12-34
2. Оценщик	ООО «АНИКС», ИНН 3305036590 КПП 330501001 Реквизиты: Владимирская область, г.Ковров, ул. Дегтярева д.88 ОГРН: 1033302208081 от 07.02.2003 г.
3. Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимости
4. Задача (назначение) оценки	Для продажи
5. Объект оценки	Нежилое помещение, площадью 32,3 кв.м., для размещения офиса, по адресу: Владимирская область, Камешковский район, г. Камешково, ул. Молодежная, д.11, кв.34, кадастровый номер 33:06:010117:72
6. Вид стоимости	Рыночная стоимость
7. Собственник оцениваемого имущества	Муниципальное образование город Камешково 33:06:010117:72-33/053/2020-1 от 27.07.2020
8. Дата проведения оценки	14.07.2023 г.
9. Дата составления отчета	17.07.2023 г.

Ниже представлены результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости полученные с применением двух основных подходов оценки:

Рыночная стоимость нежилого помещения, площадью 32,3 кв.м. по адресу: Владимирская область, Камешковский район, г. Камешково, ул. Молодежная, д.11, кв.34, по состоянию на 14 июля 2023 года составляет сумму 879 000 (Восемьсот семьдесят девять тысяч) рублей, в т.ч НДС 20% -146500 руб.

1.3. Сертификация оценки

Составившие представленный отчет эксперты удостоверяют правомерность следующих положений.

1. Экспертами использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.
2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.
3. Эксперты не имеют никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного ими результата оценки.
4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, постановлениям прави-