

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки»

672002, Россия, г. Чита, ул. Геккеревская, д.35; телефон, факс: (302-2) 35-31-70, 8-914-124-7297, 8-914-124-7298,
8-914-124-7299; e-mail: centerocenki@yandex.ru, http://ctamoceni.ru

"УТВЕРЖДАЮ"



Директор

С.А. Андреева

«22» июня 2023 г.

ОТЧЕТ № 403/23

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

почасовой величины арендной платы за временное владение и пользование частью нежилого помещения №34 - спортивным залом, площадью 300 кв.м, расположенным на первом этаже здания ФОК «Олимп» по адресу: Забайкальский край, Чернышевский муниципальный район, городское поселение Чернышевское, пгт. Чернышевск, ул. Первомайская, д.44.

ЗАКАЗЧИК:

Муниципальное учреждение дополнительного образования
детско-новосельская спортивная школа п. Чернышевск

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки»

ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ: 20.06.2023 г. - 22.06.2023 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 20.06.2023 г.

ДАТА ОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 20.06.2023 г.

г. Чита,
2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задача на оценку	4
1.3. Законность и соответствие	6
1.4. Состояние и объем рынка, используемый для проведения оценки	6
1.5. Стандарты и методические основы об оценке	6
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	7
3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	8
4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	9
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.1. Анализа структурных рыночных сегментов	13
8.2. Анализа оценки ликвидности	14
8.3. Анализа информации о структурно-экономической ситуации в Забайкальском крае на январь-март 2023 года (район публикации версии)	15
8.4. Анализ влияния факторов национальной и социально-экономической обстановки в стране и регионе на состояние рынка объектов оценки на рынок оценяемого объекта, в т.ч. тенденций, касающихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	15
8.5. Анализ рынка недвижимости млн. Чертановский и Чертановского районов	17
8.6. Анализ ликвидности и стоимости ликвидности	20
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9.1. Выбор методов, применимых для оценки объекта оценки	20
9.2. Теоретический подход	20
9.3. Сравнительный подход	21
9.3.1. Расчет стоимости при использовании параметров	22
9.3.1.1. Выбор аналогов сравнения, оценка их соответствия другим объектам сравнения	22
9.3.1.2. Определение корректировок	23
9.3.1.3. Расчет рыночной стоимости	28
9.3.1.4. Проверка выводов	31
10. ОБЪЯСНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	31
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	32
13. Приложения	33
13.1. Книга документов, используемых оценщиком и устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки в том числе документально подтвержденные и проследимости документы, а также документация экспертной квалификации, экспертной специализированной комиссии и другие документы по объекту оценки (при их наличии)	33
13.2. Источники информации	63
13.3. Профессиональные документы оценщика и общества	83

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки»

673002, Россия, г. Чита, ул. Петропавловская, д.38, телефоны: (302-2) 34-31-70 факс: 8-914-1247298; 8-914(247287); 8-914-124-7299, e-mail: info@ocentri.ru

22 июня 2023 года

Директору МУДО детская-юношеская
спортивная школа п.Чернышевское
Семовой С.Ю.

Уважаемая Светлана Юрьевна,

информацию ООО «Центр оценки» в соответствии с договором возмездного оказания услуг по дате от 28 июня 2023 г. об оценке рыночной стоимости земельных участков арктической зоны за исключением земель и пользование частью земельного участка №04 - спортивным путем, площадью 389 кв.м, расположенным на первом этаже здания ФСК «Олимп» по адресу: Забайкальский край, Чернышевский муниципальный район, городское поселение Чернышевское, пгт.Чернышевск, ул.Петропавловская,д.44.

Целью и задачей данной работы предоставление Заказчику рыночной стоимости земельного участка арктической зоны за исключением земель и пользование частью земельного участка для последующего установления кадастровой стоимости участка.

Оценка рыночной стоимости земельных участков была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹, в соответствии со стандартами оценки «Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №1)², «Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №1)³, «Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО №1)⁴, «Федеральный стандарт оценки «Земельно-имущественные объекты» (ФСО №1)⁵, «Федеральный стандарт оценки «Получение и запись оценки» (ФСО №1)⁶, «Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО №1)⁷ утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации № 268 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и основных понятий и терминов оценки Минэкономразвития России и федеральных стандартов оценки: «Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)⁸, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, утвержденными обязательными и применяемыми при оценке объектами оценки.

В соответствии с оценкой, выполненной на основании рыночной стоимости Вы можете в качестве базисных данных отчета.

Обращаем Ваше внимание, что сделанные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в целом в полном объеме отчета, при этом не являются нос самостоятельной или договорной и гарантийной. Полученные результаты имеют рекомендательный характер. Работу выполняли Вы производили только для указанных целей, любые иные возможные результаты работы рыночной стоимости в других целях не гарантируются заказчиком.

Осуществлено на предоставленных расчетах, был произведен вывод: рыночная стоимость земельного участка арктической зоны за исключением земель и пользование частью земельного участка №04 - спортивным путем, площадью 389 кв.м, расположенным на первом этаже здания ФСК «Олимп» по адресу: Забайкальский край, Чернышевский муниципальный район, городское поселение Чернышевское, пгт.Чернышевск, ул.Петропавловская,д.44, по состоянию на 28 июня 2023 г. составляет:

1025 (Одна тысяча двестидвадцать пять) рубль без копеек, без учета стоимости коммунальных услуг и жилищно-коммунальных расходов.

Директор

Оценщик



С.А. Андреев

С.А. Андреев

¹ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, с изменениями и дополнениями.

² Приказом №1 в приказу Минэкономразвития России от «14-апреля 2022 г. №268. «Федеральный стандарт «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №1)»

³ Приказом №2 в приказу Минэкономразвития России от «14-апреля 2022 г. №268. «Федеральный стандарт «Виды стоимости» (ФСО №1)»

⁴ Приказом №3 в приказу Минэкономразвития России от «14-апреля 2022 г. №268. «Федеральный стандарт «Процесс оценки» (ФСО №1)»

⁵ Приказом №4 в приказу Минэкономразвития России от «14-апреля 2022 г. №268. «Федеральный стандарт оценки «Земельно-имущественные объекты» (ФСО №1)»

⁶ Приказом №5 в приказу Минэкономразвития России от «14-апреля 2022 г. №268. «Федеральный стандарт оценки «Получение и запись оценки» (ФСО №1)»

⁷ Приказом №6 в приказу Минэкономразвития России от «14-апреля 2022 г. №268. «Федеральный стандарт «Отчет об оценке» (ФСО №1)»

⁸ Приказ № 611 от 25.09.2014 г. «Об утверждении стандартов (ФСО №7)»