

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

СТРОЙСОВЕТ

ОГРН 1113850032130, ИНН 3808220059, КПП 380801001
664007 г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, стр.46, оф. 203, тел.: 72-25-26

ОТЧЁТ №5239

об оценке недвижимого имущества

Здание, назначение: нежилое, площадь 153.8 кв.м., кадастровый номер 03:09:000000:11523, местоположение: Российская Федерация, Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Каменск, ул. Сухомлина, д. 1А, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, год завершения строительства 1958, виды разрешенного использования: нежилое здание и

Земельный участок, площадь 340 +/- 13 кв.м., кадастровый номер 03:09:250129:5, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, р-н Кабанский, п. Каменск, ул. Сухомлина, дом 1-а, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для производственных целей.

Дата оценки:

29.02.2024

Место написания отчета:

г. Иркутск

Заказчик:

Администрация
МО «Каменское» ГП

ИРКУТСК
2024

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
Раздел I. Введение	5
1.1. Основание для проведения оценки.....	5
1.3. Основные факты и выводы.	9
1.3.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	9
1.3.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	10
1.3.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	10
1.4. Заявление о соответствии.....	11
1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
1.6. Допущения и ограничительные условия	14
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	16
1.8. Методология оценки	17
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации.....	19
1.10. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки	20
2. Описание объекта оценки	21
2.1 Общие сведения.....	21
2.2. Описание географического местоположения объекта оценки	21
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
2.4. Состав и качество оцениваемых имущественных прав.....	26
2.4.1. Зафиксированные права на объект оценки на дату оценки	26
2.4.2. Реквизиты собственника объекта оценки.....	27
3. Анализ рынка недвижимости	27
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	28
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.....	32
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	36
3.4.1. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте объекта оценки.....	37
4. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта	39
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	40
5.1 Определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного	43
5.2 Определение стоимости Замещения здания.....	51
5.3 Заключение о стоимости объекта оценки с точки зрения Затратного подхода	57
6.Согласование результатов, заключение.....	58

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Получатель: Администрация МО Каменское ГП в лице в лице Главы Администрации Чиркина А.В.

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с Договором №4 от 29.02.2024 г. нами произведена оценка объекта недвижимого имущества –

Здание, назначение: нежилое, площадь 153.8 кв.м., кадастровый номер 03:09:000000:11523, местоположение: Российская Федерация, Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Каменск, ул. Сухомлина, д. 1А, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, год завершения строительства 1958, виды разрешенного использования: нежилое здание и

Земельный участок, площадь 340 +/- 13 кв.м., кадастровый номер 03:09:250129:5, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, р-н Кабанский, п. Каменск, ул. Сухомлина, дом 1-а, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для производственных целей.

Оценка выполнена с целью установления рыночной стоимости указанного объекта и произведена по состоянию на 29.02.2024 г., что совпадает с датой последнего осмотра объекта, а анализ, приведенный в Отчете, был выполнен в период с 28.02.2023 г. по 29.02.2023 г.

Оценка проведена, а полный Отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 № 135-ФЗ в действующей редакции, общих Федеральных Стандартов Оценки I-VI (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивших в силу с 07.11.2022), специальных Федерального стандарта ФСО №7,

Вывод, содержащийся в Отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки.

Описание оцениваемого объекта, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах Отчета.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость** оцениваемого объекта на **29.02.2024 г.**, составляет без учета НДС

519 000

(пятьсот девятнадцать тысяч) рублей, в том числе:

земельный участок – 180 000 рублей,

нежилое здание – 339 000 рублей

рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на **29.02.2024 года** составит, с учетом НДС:

586 800

(пятьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей, в том числе:

земельный участок – 180 000 рублей,

нежилое здание – 406 800 рублей

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в Отчете об оценке, Вы можете обратиться непосредственно к нам по телефону 72-25-26 в удобное для Вас время. Благодарим Вас за предоставленную возможность выполнить данную работу.

С уважением,

Директор ООО «Строительный Совет»

И.В.

Потёмкин



Раздел I. Введение

1.1. Основание для проведения оценки

Настоящая оценка проведена на основании Договора №4 от 28.02.2024 г., заключенного между ООО «Строй Совет», в лице Директора Потёмкина Ильи Владимировича и Администрацией МО «Каменское» ГП в лице главы Администрации Чиркина Александра Владимировича об оценке объекта недвижимости – нежилого здания отделения милиции и земельного участка под ним.

Адрес объекта оценки: РФ, Республика Бурятия, р-н Кабанский, пгт Каменск, ул Сухомлина, д 1А.

1.2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	<p><u>Здание</u>, назначение: нежилое, площадь 153.8 кв.м., кадастровый номер 03:09:000000:11523, местоположение: Российская Федерация, Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Каменск, ул. Сухомлина, д. 1А, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, год завершения строительства 1958, виды разрешенного использования: нежилое здание и</p> <p><u>Земельный участок</u>, площадь 340 +/- 13 кв.м., кадастровый номер 03:09:250129:5, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, р-н Кабанский, п. Каменск, ул. Сухомлина, дом 1-а, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для производственных целей. Муниципальная собственность</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>- <u>Здание</u>, назначение: нежилое, площадь 153.8 кв.м., кадастровый номер 03:09:000000:11523, местоположение: Российская Федерация, Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Каменск, ул. Сухомлина, д. 1А, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, год завершения строительства 1958, виды разрешенного использования: нежилое здание и</p> <p>- <u>Земельный участок</u>, площадь 340 +/- 13 кв.м., кадастровый номер 03:09:250129:5, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, р-н Кабанский, п. Каменск, ул. Сухомлина, дом 1-а, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для производственных целей.</p>
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные	<p>Выписка из ЕГРН от 14.02.2024г. № КУВИ-001/2024-46214940 Выписка из ЕГРН от 14.02.2024г. № КУВИ-001/2024-46205470</p>

Параметр	Значение
характеристики объекта оценки	Справка о потребительских качествах объекта
Правообладатель (-ли)	Администрация Муниципального образования ГП Каменское Кабанского района Республики Бурятия
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Муниципальная собственность
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Земельный участок – 42 673,74 руб; Нежилое здание - 311 021,51 руб. Основание: Справка о балансовой стоимости объекта от 01.03.2024 г.
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений
Обоснование оценки	Определение начальной цены предложения при Проведении аукциона в электронной форме по продаже муниципального имущества На основании <i>Нормативно-правовых актов:</i> - Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" - Постановление Правительства РФ от 27.08.2012 N 860 "Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме"
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	По состоянию на дату оценки
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Оценщик не производил осмотр имущества лично, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Специальные допущения / иные существенные допущения	-
Ограничения оценки	-
Ограничения на использование	Отчет об оценке может быть использован только для

Параметр	Значение
ние, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	целей определения начальной цены электронных торгов по продаже муниципального имущества. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма составления отчета об оценке	печатный документ, копия в 'электронном формате pdf
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	<p>В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».</p> <p>В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.</p> <p>При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету</p>
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке,

Параметр	Значение
	<p>будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <ol style="list-style-type: none">4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут полу-

Параметр	Значение
	<p>чены при использовании точных данных. Итоговая стоимость может быть представлена с округлением.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>

1.3. Основные факты и выводы.

1.3.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным Отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федеральных Стандартов Оценки РФ.

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	- <u>Здание</u> , назначение: нежилое, площадь 153.8 кв.м., кадастровый номер 03:09:000000:11523, местоположение: Российская Федерация, Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Каменск, ул. Сухомлина, д. 1А, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, год завершения строительства 1958, виды разрешенного использования: нежилое здание и - <u>Земельный участок</u> , площадь 340 +/- 13 кв.м., кадастровый номер 03:09:250129:5, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, р-н Кабанский, п. Каменск, ул. Сухомлина, дом 1-а, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для производственных целей.
Основания для проведения оценки	Договор №4 от 28.02.2024 г.
Оцениваемые права	собственность
Собственник	Администрация МО Каменское ГП
Ограничения прав	Не зарегистрировано
Ограничения, обременениями правами третьих лиц:	Данные отсутствуют
Особые условия пользования объектом оценки:	отсутствуют
Осмотр объекта	29 февраля 2024 г.
Дата оценки	29 февраля 2024 г.
Дата составления отчета	01.03.2024 г.
Текущее использование объекта оценки:	Эксплуатация нежилого здания в качестве административного/торгового здания на дату оценки возможна, только после полной реконструкции, использование ЗУ - для производственных целей
Оценка выполнена в предположении, что лучшее и наиболее эффективное использование объекта является	Эксплуатация нежилого здания в качестве административного/торгового здания на дату оценки возможна, только после полной реконструкции, использование ЗУ - для производственных целей

Цель оценки:	Определение стоимости
Вид определяемой стоимости:	Рыночная

1.3.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Объект оценки	Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
Здание, назначение: нежилое, площадь 153.8 кв.м., кадастровый номер 03:09:000000:11523, местоположение: Российская Федерация, Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Каменск, ул. Сухомлина, д. 1А, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, год завершения строительства 1958, виды разрешенного использования: нежилое здание и	339 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
	406 800	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Земельный участок, площадь 340 +/- 13 кв.м., кадастровый номер 03:09:250129:5, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, р-н Кабанский, п. Каменск, ул. Сухомлина, дом 1-а, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для производственных целей.	Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
	180 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся

1.3.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объектов оценки;

- Здание, назначение: нежилое, площадь 153.8 кв.м., кадастровый номер 03:09:000000:11523, местоположение: Российская Федерация, Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Каменск, ул. Сухомлина, д. 1А, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, год завершения строительства 1958, виды разрешенного использования: нежилое здание и
- Земельный участок, площадь 340 +/- 13 кв.м., кадастровый номер 03:09:250129:5, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Респ. Бурятия, р-н Кабанский, п. Каменск, ул. Сухомлина, дом 1-а, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для производственных целей, на **29.02.2024 г.**, составляет

без учета НДС:

519 000

(пятьсот девятнадцать тысяч) рублей, в том числе:
земельный участок – 180 000 рублей,
нежилое здание – 339 000 рублей

с учетом НДС:

586 800

(пятьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей, в том числе:
земельный участок – 180 000 рублей,
нежилое здание – 406 800 рублей

1.4. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный Отчет Оценщик заявляет, что:

- оценка была произведена объективно, непредвзято, независимо от размера оплаты или от другого вознаграждения
- утверждения о фактах, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе

Оценка недвижимости проведена в соответствии с положениями, изложенными в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021; в общих федеральных стандартах оценки ФСО I-VI (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200), вступивших в силу с 07.11.2022; в специальном федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), вступившем в силу с 25.09.2014; Стандарты СРО СФСО, утвержденные Протоколом Совета СРО «СФСО» №472 от 18.11.2022.

Основанием применением указанных ФСО и стандартов СРО «СФСО» является закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в действующей редакции.

- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества
- Оценщик не производил обследование имущества по заданию на оценку;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета

Основанием применением указанных ФСО и стандартов СРО «СФСО» является закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в действующей редакции.

Подпись Оценщика:
/Шманкевич В.А./

¹ В соответствии с требованиями СРО «СФСО»

6. Согласование результатов, заключение

- Исходя из ФСО №7 п.30., Оценщик обязан привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Учитывая аналитический материал, представленный в Р.3.3. настоящего Отчета Оценщик вправе сделать вывод о том, что расчетная величина не имеет границ интервала. **Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО II)

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Цена предложения объекта, идентичного объекту оценки, в зависимости срока экспозиции может быть практически любой/

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого в отчете объекта применен Затратный подход. Расчеты по Доходному подходу и Сравнительному подходу обосновано не применялись. Поскольку в своих расчётах Оценщик обоснованно исключил доходный и Сравнительный подходы к оценке, весовая доля Затратного подхода принята за единицу.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 29.02.2024 года составит, с допустимым округлением, без учета НДС:

519 000

(пятьсот девятнадцать тысяч) рублей, в том числе:

земельный участок – 180 000 рублей,

нежилое здание – 339 000 рублей

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 29.02.2024 года составит, с допустимым округлением, с учетом НДС:

586 800

(пятьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей, в том числе:

земельный участок – 180 000 рублей,

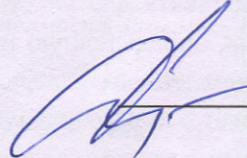
нежилое здание – 406 800 рублей

Пределы применимости полученных результатов

1. Результат рыночной стоимости получен с учетом цен сложившихся на дату оценки на рынке коммерческой недвижимости, подсегменте «нежилые здания» в г. Каменск, и, поэтому действует в границах означенной территории.

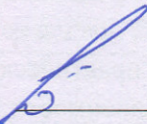
2. Полученный результат действителен только с учетом ограничений, указанных в настоящем Отчете.


Дипломированный оценщик

 В.А.Шманкевич

С уважением,

Директор
ООО «Строительный Совет»

 И.В. Потёмкин



Перечень источников получения данных

I. Специальная литература об оценке.

1. Г.С. Харрисон «Оценка недвижимости» Учебное пособие. М.: РОО, 1994.
2. Е.И. Тарасевич «Оценка недвижимости» СПб: СПбГТУ, 1997.
3. Н.Я. Кузин «Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений» Учебное пособие, М., «АСВ», 1998.
4. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзжанов «Оценка недвижимости» Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2010.
5. Е.Н. Иванова «Оценка стоимости недвижимости» Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2010.
6. «Справочник оценщика недвижимости. т.1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под.ред. Л.А.Лейфера)
7. «Справочник оценщика недвижимости. т.3. Корректирующие коэффициенты для оценки ЗУ» (под.ред. Л.А.Лейфера)
8. Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новоси- бирск: изд-во «СГУВТ», 2015.

II. Законодательные и нормативные документы.

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022), ст.32
4. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
5. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.