

Общество с ограниченной ответственностью
**ЭКСПЕРТНО-КОНСАЛТИНГОВЫЙ
ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**



Limited Liability
**EXPERT-CONSULTING
CENTER
INDEPENDENT
EXPERTISE**

656002, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пионеров, дом 5, оф. 302, а/я 3755
Тел/факс (3852) 28-93-28, 52-90-61, +7-905-929-9061, эл. почта: exp.ekc@vandex.ru, сайт: www.expertiza.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 32-17-02-02

Заказчик:	Администрация Троицкого сельсовета Троицкого района Алтайского края
Объект оценки:	Ставка 1 кв.м. годовой арендной платы на земельный участок общей площадью 295 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, Комсомольская, 72а, для ведения личного подсобного хозяйства
Дата оценки:	22 Февраля 2017 года

Барнаул 2017 год

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезвычайной задержки. Не применялся.

Доходный подход дает значение, приближенное к рыночной стоимости, хотя существующая ситуация не позволяет с достаточной точностью дельта прогнозы о динамике изменения экономических показателей рынка недвижимости. Это вызвано тем, что за последние несколько лет нарастает дисбаланс между величиной арендной платы за эксплуатацию объектов и их рыночной стоимостью. Принимаем значение весового коэффициента для доходного подхода - 0,2.

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости, исходя из анализа имевших место сделок аналогичных объектов. Анализ рыночной ситуации показывает, что, как правило, продавцы и покупатели ориентируются при принятии решений на результаты последних сделок со схожими объектами.

Цена объекта-аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка недвижимости. Принимаем значение весового коэффициента для сравнительного подхода - 0,8.

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующие результаты:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость, определенная в затратам, руб.	Стоимость, определенная в доходным подходом, руб.	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1.	Ставка 1 кв.м. головной арендной платы на земельный участок общей площадью 295 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Комсомольская, 72а, для ведения личного подсобного хозяйства	Не определена	2,49	0,93
2	Весовые коэффициенты	-	0,2	0,8
3	Скорректированная стоимость	-	0,50	0,74
	Итоговая величина с учетом округления (руб.)		1,24	

ВЫВОД

Рыночная стоимость ставки 1 кв.м. головной арендной платы на земельный участок общей площадью 295 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Комсомольская, 72а, для ведения личного подсобного хозяйства, составляет:

1 (Один) рубль 24 копейки

Рыночная стоимость ставки головной арендной платы на земельный участок общей площадью 5 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Комсомольская, 72а, для ведения личного подсобного хозяйства, составляет:

365 (Триста шестьдесят пять) рублей 80 копеек

