

Рис. 1. Расположение объекта оценки

Таблица 13. Прочая информация

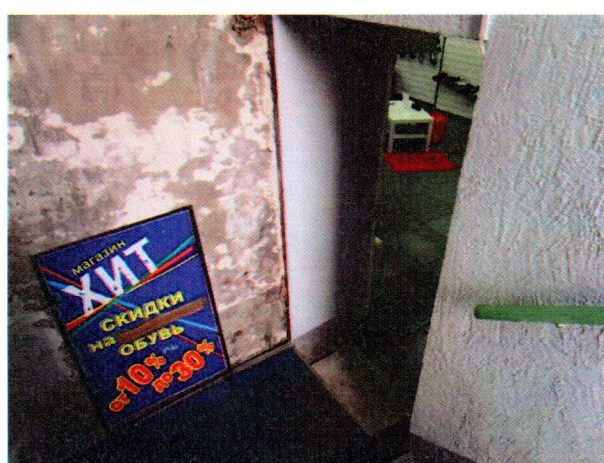
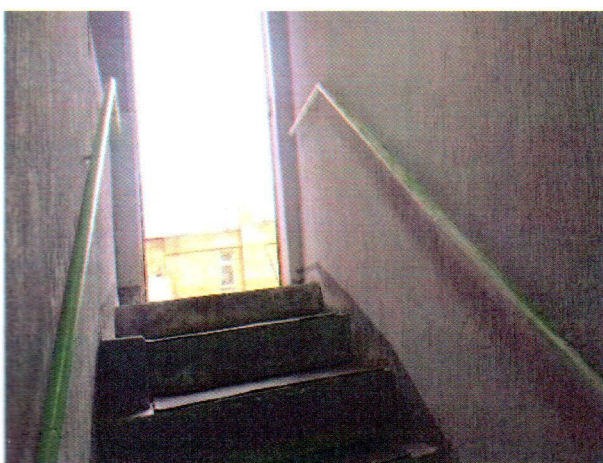
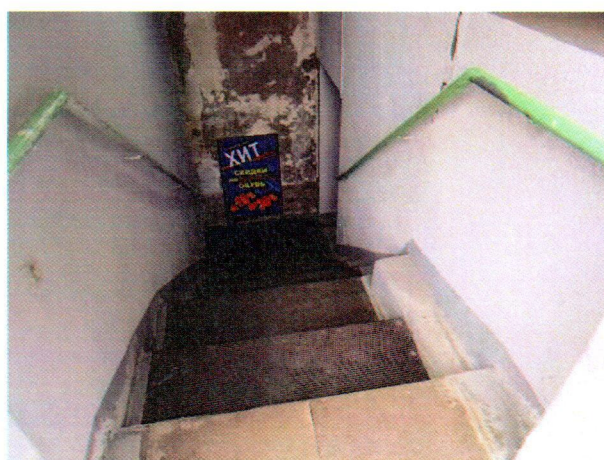
Собственник объекта	Администрация муниципального образования «Город Глазов», ИНН 1829007602, ОГРН 1021801092170 от 20.09.2002 г., адрес: 427621, УР, г. Глазов, ул. Динамо, д. 6
Имущественные права	Право собственности на помещение
Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки	Коммерческая недвижимость, сегмент рынка торгово-офисной недвижимости
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на рыночную стоимость	Отсутствуют
Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	Отсутствуют
Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки	Отсутствуют

2.2. Фотографии объекта оценки

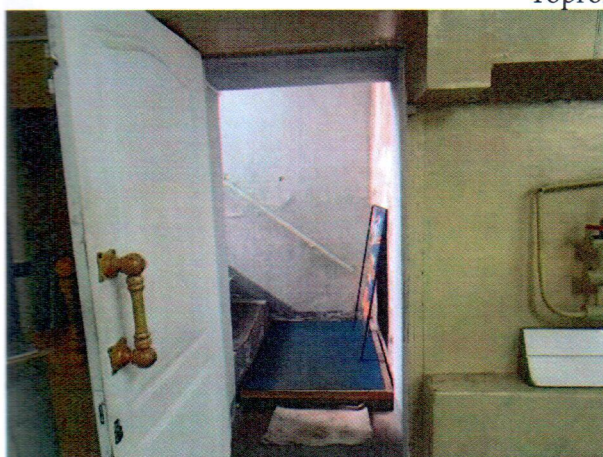
Внешний вид здания

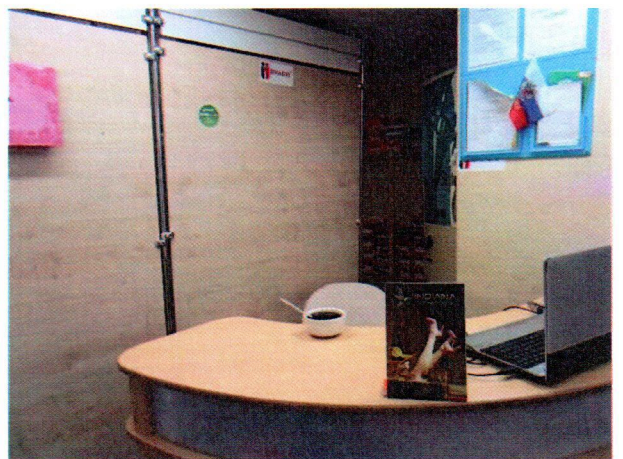
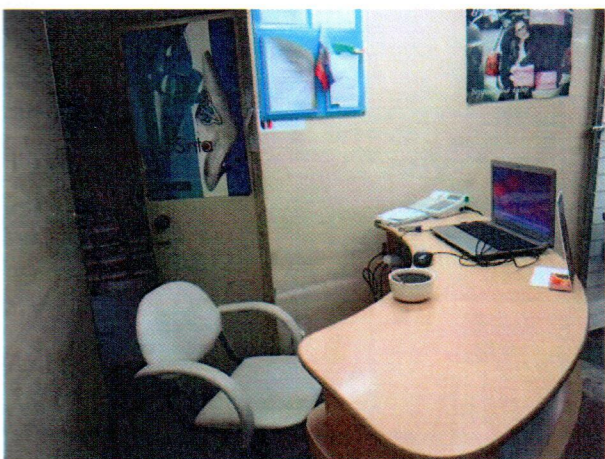


Вход в помещение

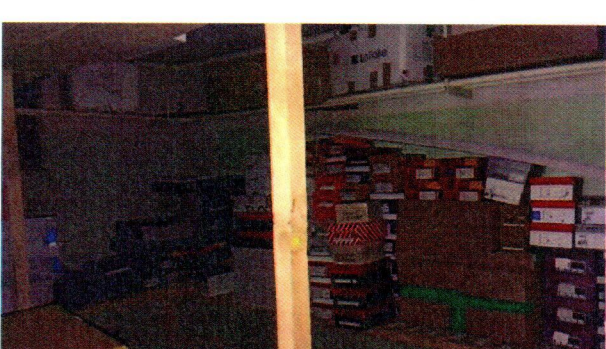
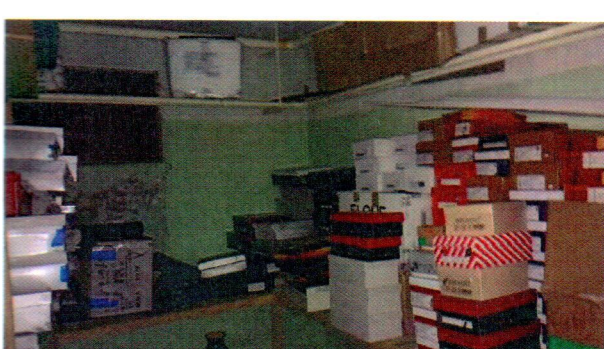
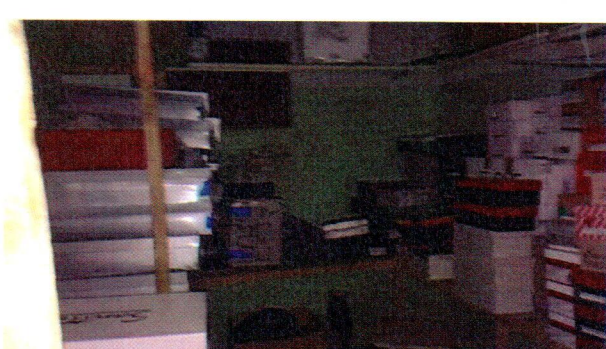
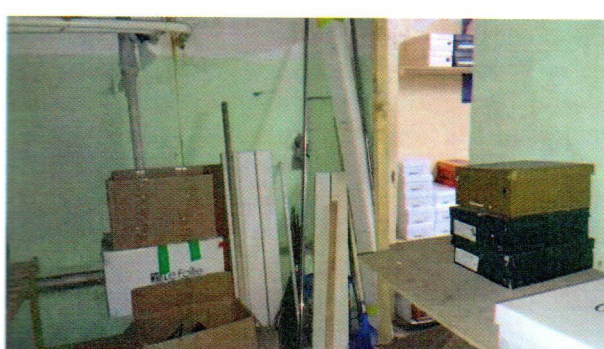


Торговый зал





Складские и хозяйственные помещения





2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Методика АНЭИ

Недвижимое имущество – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете об оценке, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость. НЭИ представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов оценки.

На практике может существовать НЭИ земельного участка как свободного и отличное от него НЭИ земельного участка как улучшенного, поэтому анализ НЭИ всегда проводится в два этапа:

на первом – земельный участок анализируется как свободный. В этом случае под НЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных, возможных и узаконенных альтернативных вариантов оказывается физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земельного участка.

на втором – земельный участок анализируется как улучшенный. В этом случае НЭИ может быть определено, как отличающееся от существующего использования, при этом существующее использование может продолжаться до тех пор, пока стоимость земельного участка варианта НЭИ не превысит стоимости существующих улучшений с учетом издержек на их снос.

При оценке НЭИ используются четыре критерия, которым должно удовлетворять прогнозируемое использование, т.е. оно должно быть:

- законодательно разрешенным;
- физически осуществимым;
- экономически целесообразным;
- при котором достигается максимальная стоимость, если прогнозируемое использование не отвечает какому-либо из них, то оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант.

АНЭИ земельного участка как свободного

Законодательная разрешенность

Разрешенное использование земельного участка – участок свободных земель. Категория земель земли населенных пунктов. Локальная среда расположения объекта оценки характеризуется сосредоточением сегмента многоэтажной жилой недвижимости. Земельный участок имеет хорошую транспортную доступность в пределах населенного пункта, находится в приближенном к центру г. Глазова району.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, форму, рельеф земельного участка, окружающую застройку.

Земельный участок имеет правильную форму. Ландшафт – ровный без спусков и оврагов, затопленность не выявлена. В окружении объекта оценки застройка характеризуется преобладанием объектов жилого назначения. Физически возможным вариантом использования, по мнению Оценщика, является размещение торговой недвижимости.

Финансовая целесообразность и максимальная стоимость