

ИП Лопухов В.В

Свидетельство Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 22.07.2020г.
Регистрационный № 007599 от 23.09.2011г.
Полис страхования ответственности оценщиков
№433-121121/20/0325R/776/00001/20-007599
ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.07.2020 по 31.12.2021г.
Страховая Сумма 300000(триста тысяч) рублей.
 347350 Ростовская обл., ст. Романовская, ул. Степана Разина 14
тел +7 (928) 184-36-26; E-mail: vlad393@yandex.ru

Утверждаю

ИП



м.п. Лопухов Владислав Васильевич
25 марта 2021 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 212-21

Вид стоимости - **Рыночная стоимость.**

Объект оценки - **право пользования зданием склада, назначение: нежилое здание, площадью 1979 кв.м. Кадастровый номер: 61:09:0020101:1078.**

Место осмотра - **Ростовская область, р-н. Дубовский, х. Семичный, ул. Энгельса, д. 24.**

Дата оценки: **25.03.2021г.**

Заказчик: Администрация Семичанского сельского поселения

Исполнитель: ИП Лопухов Владислав Васильевич

Специалист-оценщик: Лопухов Владислав Васильевич

Оглавление

Основные факты и выводы.....	
Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	
Задание на оценку	
Допущения, на которых должна основываться оценка.....	
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	
Допущения, на которых должна основываться оценка.....	
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.....	
Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	
Информация о привлеченных к проведению оценки организациях и специалистах.....	
Заявление о соответствии (сертификат стоимости).....	
Описание объекта оценки.....	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	
Анализ наиболее эффективного использования	
Анализ рынка недвижимости.....	
Анализ влияния общей обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта.....	
Министерство экономического развития Российской Федерации. Картина инфляции 2021 года	
Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости Ростовской области: февраль 2021 года.....	
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	
Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений из сопоставимого сегмента	
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведенными расчетами или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	
Затратный подход.....	
Применение затратного подхода	
Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.....	
Определение износа и устареваний.....	
Определение стоимости объекта недвижимости	
Сравнительный подход.....	
Применение сравнительного подхода.....	
Доходный подход.....	
Применение доходного подхода.....	
Расчет арендной платы доходным подходом.....	
Согласование итоговой стоимости.....	
Описание процедуры согласования результатов оценки (итоговой стоимости).....	
Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговая стоимость	
Список использованных стандартов оценки (применяемые стандарты оценки) и других источников	
Глоссарий.....	
Приложения	
Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.....	
Заключения экспертиз	

Основные факты и выводы

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Муниципальный контракт №28 от 23.03.2021г. и включающее Задание на оценку.

Собрана и проанализирована информация, необходимая для проведения оценки.

Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки): право пользования зданием склада, назначение: нежилое здание, площадью 1979 кв.м. Кадастровый номер: 61:09:0020101:1078, расположенное по адресу: Ростовская область, р-н. Дубовский, х. Семичный, ул. Энгельса, д. 24.

Дата определения стоимости (проведения оценки; дата оценки): 25.03.2021г.

Полный список использованных стандартов оценки указан в Задании на оценку, приведен на с.36 настоящего Отчета. Их использование обосновано при проведении настоящей оценки указанной в них обязательностью применения.

Цель и задачи проведения оценки - Рыночная стоимость для сдачи в аренду.

Балансовая стоимость объекта оценки (уместно только для объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (результата): Определение наиболее вероятной цены спроса на открытом рынке в условиях публичной оферты при оплате без рассрочки платежа (исключительно).

Применены подходы к оценке, включая выбранные методы оценки, и осуществлены необходимые расчеты. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

При применении затратного подхода	0руб.
При применении сравнительного подхода	0руб.
При применении доходного подхода	135700руб.

Результат согласования оценки, (итоговая величина стоимости - право пользования на условиях аренды с учетом НДС 20%):

135700 руб (сто тридцать пять тысяч семьсот рублей) в год.

По итогам проведения оценки 25.03.2021г. составлен настоящий отчет об оценке № 212-21, в соответствии с требованиями к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции и Федеральными стандартами оценки [2, п.28].

Оценщик



Лопухов Владислав Васильевич