

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

13 декабря 2021 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 863-21

Вид стоимости - **Рыночная стоимость.**

Объект оценки - **право пользования зерноскладом, назначение: нежилое здание, площадью 2181,9 кв.м. кадастровый номер: 61:09:0600007:1469, этажность: 1; земельным участком, площадью 6438 кв.м., назначение: объекты сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 61:9:600007:1564.**

Место осмотра - **Ростовская область, р-н Дубовский, х. Семичный, ул. Энгельса, д. 10.**

Дата оценки: **13.12.2021г.**

Заказчик: Администрация Семичанского сельского поселения

Исполнитель: ИП Лопухов Владислав Васильевич

Специалист-оценщик: Лопухов Владислав Васильевич

Оглавление

Основные факты и выводы.....	3
Последовательность определения стоимости объекта оценки	3
Задание на оценку	5
Допущения, на которых должна основываться оценка	6
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	9
Дополнительные допущения, на которых должна основываться оценка.....	9
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	9
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
Информация о привлеченных к проведению оценки организациях и специалистах.....	11
Заявление о соответствии (сертификат стоимости).....	12
Описание объекта оценки.....	13
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ наиболее эффективного использования	14
Анализ рынка недвижимости.....	15
Анализ влияния общей обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта	15
Министерство экономического развития Российской Федерации. О текущей ситуации в российской экономике. Октябрь-ноябрь 2021 года.	15
Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости Ростовской области: октябрь 2021г.....	19
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений из сопоставимого сегмента	23
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	23
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	25
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	25
Затратный подход.....	26
Применение затратного подхода	26
Определение стоимости объекта недвижимости	30
Сравнительный подход.....	30
Применение сравнительного подхода для земельного участка.....	30
Доходный подход	34
Применение доходного подхода.....	34
Расчет арендной платы доходным подходом	34
Согласование итоговой стоимости	36
Описание процедуры согласования результатов оценки (итоговой стоимости)	36
Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговая стоимость	37
Список использованных стандартов оценки (применяемые стандарты оценки) и других источников	38
Глоссарий	39
Приложения	43
Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	43
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.....	43
Документы технической инвентаризации	43
Заключения экспертиз.....	65
Другие документы по объекту оценки (при наличии).....	65
Копии материалов и распечаток, используемых в отчете.....	65
Копии документов оценщика.....	65
Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям.....	74



Основные факты и выводы

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Муниципальный контракт, заключенный в простой письменной форме и включающий Задание на оценку.

Собрана и проанализирована информация, необходимая для проведения оценки.

Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки): право пользования зерноскладом, назначение: нежилое здание, площадью 2181,9 кв.м. кадастровый номер: 61:09:0600007:1469, этажность: 1; земельным участком, площадью 6438 кв.м., назначение: объекты сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 61:9:600007:1564, расположенное по адресу: Ростовская область, р-н Дубовский, х. Семичный, ул. Энгельса, д. 10.

Дата определения стоимости (проведения оценки; дата оценки): 13.12.2021г.

Полный список использованных стандартов оценки указан в задании на оценку, приведен на с.38 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:

	здание	Земельный участок
При применении затратного подхода	0руб.	0руб.
При применении сравнительного подхода	0руб.	29283руб.
При применении доходного подхода	90200руб.	0руб.

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

119500 руб (сто девятнадцать тысяч пятьсот рублей) в год, в том числе:

№ пп	Наименование	Рыночная стоимость, руб
1	право пользования зерноскладом, назначение: нежилое здание, площадью 2181,9 кв.м. кадастровый номер: 61:09:0600007:1469, этажность: 1, расположенное по адресу: Ростовская область, р-н Дубовский, х. Семичный, ул. Энгельса, д. 10	90200

2	право пользования земельным участком, площадью 6438 кв.м., назначение: объекты сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 61:9:600007:1564, расположенным по адресу: Ростовская область, р-н Дубовский, х. Семичный, ул. Энгельса, д. 10	29300
	ИТОГО	119500

По итогам проведения оценки 13.12.2021г. составлен настоящий отчет об оценке № 863-21, 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