

ИП Лопухов В.В

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» № 007599 от 23.09.2011г.

**Полис страхования ответственности оценщиков
№433-121121/18/0325R/776/00002/18-007599**

**ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.01.2019 по 30.06.2020г.
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 2020 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 135-20

Вид стоимости - **Рыночная стоимость.**

Объект оценки - **Кошара, назначение: нежилое здание, площадью 827,5 кв.м.
Кадастровый номер: 61:09:0600007:1411, земельный участок, площадью
2248 кв.м., разрешенное использование: объекты сельскохозяйственного
производства, кадастровый номер: 61:09:0600007:1537.**

Место осмотра - **Ростовская область, р-н Дубовский, х Семичный, ул
Животноводческая, 1/1, строен 4.**

Дата оценки: **25.03.2020г.**

Заказчик: Администрация Семичанского сельского поселения

Исполнитель: ИП Лопухов Владислав Васильевич

Специалист-оценщик: Лопухов Владислав Васильевич

ст. Романовская, 2020 г

Оглавление

Основные факты и выводы	3
Последовательность определения стоимости объекта оценки	3
Задание на оценку	5
Допущения, на которых должна основываться оценка	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	10
Допущения, на которых должна основываться оценка	10
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.....	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	12
Информация о привлеченных к проведению оценки организациях и специалистах	13
Заявление о соответствии (сертификат стоимости).....	14
Описание объекта оценки	15
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
Анализ наиболее эффективного использования	20
Анализ рынка недвижимости.....	21
Анализ влияния общей обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта.....	21
Министерство экономического развития Российской Федерации. Картина экономики. Июль 2019 года.	21
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	26
Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений из сопоставимого сегмента	29
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	31
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	32
Затратный подход.....	33
Применение затратного подхода.....	33
Применение сравнительного подхода для земельного участка.....	35
Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.....	42
Определение износа и устареваний	45
Определение стоимости объекта недвижимости.....	45
Сравнительный подход	46
Применение сравнительного подхода	46
Доходный подход	47
Применение доходного подхода	47
Согласование итоговой стоимости	48
Описание процедуры согласования результатов оценки (итоговой стоимости)	48
Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговая стоимость	49
Список использованных стандартов оценки (применяемые стандарты оценки) и других источников.....	50
Глоссарий.....	51
Приложения.....	55
Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	55
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.....	55
Документы технической инвентаризации	55
Заключения экспертиз	78
Другие документы по объекту оценки (при наличии)	78
Копии материалов и распечаток, используемых в отчете	78
Копии документов оценщика.....	78
Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям	87

Основные факты и выводы

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 135-20 от 25.03.2020г., 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): Кошара, назначение: нежилое здание, площадью 827,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:09:0600007:1411, земельный участок, площадью 2248 кв.м., разрешенное использование: объекты сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 61:09:0600007:1537, расположенный: Ростовская область, р-н Дубовский, х Семичный, ул Животноводческая, 1/1, строен 4.

Дата определения стоимости (проведения оценки; дата оценки): 25.03.2020г.

Полный список использованных стандартов оценки указан в задании на оценку, приведен на с.50 настоящего Отчета. Их использование обосновано при проведении настоящей оценки указанной в них обязательностью применения.

Цель и задачи проведения оценки - Рыночная стоимость в целях продажи.

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:

	Кошара	Земельный участок
При применении затратного подхода	229783 руб.	0 руб
При применении сравнительного подхода	0 руб.	19592руб
При применении доходного подхода	0 руб.	0 руб

Результат согласования оценки (итоговая величина стоимости – право собственности):

250000 руб (Двести пятьдесят тысяч рублей).

№ пп	Наименование	Рыночная стоимость (округленно до тысяч рублей), руб
1	Кошара, назначение: нежилое здание, площадью 827,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:09:0600007:1411	230000
2	земельный участок, площадью 2248 кв.м., разрешенное использование: объекты сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 61:09:0600007:1537	20000
	ИТОГО	250000

По итогам проведения оценки 25.03.2020г. составлен настоящий отчет об оценке № 135-20, 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