

ЧПО Ловчикова И.И.

Аттестат по специальности «Оценка недвижимости» № 008306-1 от 29.03.2018

Аттестат по специальности «Оценка движимого имущества» №005659-КА2 от 22.03.2019

Регистрационный номер в реестре оценщиков РОО : 3429

Регистрационный номер в государственном реестре экспертов-техников: 555

Регистровый номер ЧПО в Росреестре № 8887



ОТЧЕТ

№ 59-н

об определении рыночной стоимости

нежилого здания и земельного участка расположенных по адресу: Челябинская область Варненский район, п. Казановка, ул. Центральная, д.153

Дата оценки: 01 июня 2021г.

Дата составления отчета: 03 июня 2021г.

Заказчик: Администрация Казановского сельского поселения Варненского муниципального района Челябинской области

Исполнитель: частнопрактикующий оценщик Ловчикова Ирина Ивановна

с. Варна

2021г.



Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

с. Варна
01 июня 2021г.

Главе Казановского сельского поселения
Коломыцевой Татьяне Николаевне.

Уважаемая Татьяна Николаевна!

В соответствии с договором №59-н от 01 июня 2021г., заключенным между Вами и мной, ЧПО Ловчиковой И.И., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости:

- нежилое здание – МТМ, площадью 1383,3 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:61, расположенное по адресу: Россия, Челябинская обл., Варненский район, п. Казановка, ул. Центральная, д.153;
- земельный участок, площадью 5726 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:59, расположенный в 496 м на север от ориентира: с. Казановка Варненского района Челябинской области, ул. Набережная, д.5.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов для принятия управленческого решения о целесообразности заключения сделки купли-продажи и её стоимостных параметров.

Обращаю Ваше внимание, что письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Произведенные ниже расчеты и анализ имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать выводы о том, что **рыночная стоимость** объектов недвижимости, заявленных к оценке, по состоянию на 01 июня 2021г., с учетом, сделанных допущений и ограничительных условий, с учетом факторов, выявленных на дату оценки, составляет: **907 200 (Девятьсот семь тысяч двести) руб.**

в том числе:

п/№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	нежилое здание – МТМ, площадью 1383,3 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:61	887 961
2	Земельный участок, площадью 5726 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:59	19 239

Оценка проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации (по состоянию на июль 2009г в ред. фз №122-ФЗ от



22.08.2004; № 7-ФЗ от 05.12.2006; №157-ФЗ от 27.07.2006; №129-ФЗ от 13.07.200, 7№
№220-ФЗ от 24.07.2007; № 108-ФЗ от 30.06.2008; №91-ФЗ от 07.05.2009; №145-ФЗ от
17.07.2009, № 181-ФЗ от18.07.2009, № 144-ФЗ от 28.07.2012)

- Федерального стандарта оценки: «Общие понятия оценки, подходы, и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297

- Федерального стандарта оценки: «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298

- Федерального стандарта оценки: «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299

- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611

Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, а также накладываемые обязательства на оценщиков, членов Общероссийской Общественной Организации "Российское Общество Оценщиков", Оценщик использовал следующие стандарты:

- Свод стандартов оценки (ССО) РОО:

- СОО РОО 01-11-2015 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- СОО РОО 2-07-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества
- ССО РОО 1-02-2015. Рыночная стоимость как база оценки;
- СТО РОО 1-03-2015. Составление отчета об оценке;

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услуги!


И.И. Ловчикова



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ

ОЦЕНКИ

Таблица 1

1.1 Основные факты	
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	№ 59-н
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки от 01 июня 2021г. №59-н-н заключенный между Администрацией Казановского сельского поселения, в лице главы поселения Коломыцовой Татьяной Николаевной, действующей на основании Устава и частнопрактикующим оценщиком Ловчиковой Ириной Ивановной, действующей на основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», регистрационный в Росреестре. СРО № 8887
Цель и задачи оценки	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения о целесообразности заключения сделки купли-продажи и её стоимостных параметров
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	01 июня 2021г
Период проведения работ	10 рабочих дней с момента предоставления всех документов, необходимых для оценки объекта оценки, перечисления аванса на расчетный счет исполнителя, подписания настоящего договора.
Дата составления Отчета	03 июня 2021г
Дата осмотра Объекта оценки	01 июня 2021г.
Использованные при проведении оценки документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Указанные документы предоставлены Заказчиком оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Копия выписки из ЕГРН на нежилое здание – от 27.05.2021 №КУВИ-002/2021-62633127 • Копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 19.05.2021 № КУВИ-002/2021-58262379 • Копия технического плана здания

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

Объект оценки	Нежилое здание -МТМ, площадью 1383,3 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:61	Земельный участок, площадью 5726 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:59
Категория /Назначение	Нежилое	Земли сельхоз назначения Для сельскохозяйственного производства
Фактическое использование	Здание производственное, предназначено для содержания стоянки и ремонта транспорта и сельхозмашин	Для размещения объектов производственно-складского назначения
Состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное

Сегмент рынка	Рынок производственно-складской недвижимости АПК	Рынок земель сельхозназначения
Кадастровая стоимость, руб.	672850,95	106102,78
Имущественные права на объект оценки	собственность	собственность
Субъект права	Муниципальное образование – Казановское сельское поселение Варненского муниципального района Челябинской области	
Право подтверждающие и правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 27.05.2021 КУВИ - 002/2021-62633127	Выписка из ЕГРН от 16.05.2021 КУВИ-002/2021-58262379
Наличие обременений	Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки при определении стоимости не учитываются	
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного	Проведенный анализ НЭИ наглядно продемонстрировал, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его функциональное назначение, то есть в качестве объектов для животноводства. Подробный анализ наиболее эффективного использования объекта оценки представлен в разделе 8 «Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки» настоящего отчета.	

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Таблица 3

Наименование объекта / наименование подхода	Нежилое здание -МТМ, площадью 1383,3 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:61	Земельный участок, площадью 5726 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:59
Стоимость по затратному подходу, руб.	808 270	19 239
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	980 760	-
Стоимость по доходному подходу, руб.	не определялась	не определялась

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что *рыночная стоимость* объектов капитального строительства, заявленных к оценке, по состоянию на 01 июня 2021г., с учетом, сделанных допущений и ограничительных условий, с учетом факторов, выявленных на дату оценки, составляет:

907 200 (Девятьсот семь тысяч двести) руб.,

в том числе:

п/№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	нежилое здание – МТМ, площадью 1383,3 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:61	887 961
2	Земельный участок, площадью 5726 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:59	19 239



1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОГОЙ СТОИМОСТИ

Согласно п. 3 ФСО №3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.



8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 Описание объема оцениваемых прав имущества

Под правые собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Права собственности на объекты, подтверждены выписками из единого государственного реестра регистрации прав на недвижимое имущество.

Таблица 8

Документы, подтверждающие право собственности (владения, распоряжения, использования) жилым помещением	Выписка из Единого государственного реестра от 27.05.2021г КУВИ-002/2021-62633127	Выписка из Единого государственного реестра от 19.05.2021г КУВИ-002/2021-58262379
Кадастровый (или условный) номер объекта	74:05:4100002:61	74:05:4100002:59
Кадастровая стоимость, руб.	672850,95	106102,78
Субъект права	Муниципальное образование поселение Варненского Челябинской области	– Казановское сельское муниципального района
Объект права	Нежилое здание - МТМ, площадью 1383,3 кв.м.	Земельный участок, площадью 5726 кв. м.
Местоположение объекта	Россия, Челябинская обл. Варненский район, п. Казановка, ул. Центральная, д.153	Челябинская область, Варненский район, в 496 м на север от ориентира п. Казановка, ул. Набережная д.5
Вид права	собственность	собственность
Наличие обременений	Наличие обременений при определении рыночной стоимости не учитывалось	Наличие обременений при определении рыночной стоимости не учитывалось

8.2 Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 9

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Центральная часть п. Казановка Варненского района, производственная зона
Преобладающая застройка микрорайона	Здания производственно-складского назначения с/х отрасли
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная. Удаленность от автобусной остановки – 500 м.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (до 1 км).	магазин



Показатель	Описание или характеристика показателя
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Производственные территории СХП и фермерских хозяйств
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автодорога местного значения «Варна-Алексеевка»
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	удовлетворительное
Природные объекты расположенные на расстоянии не более 1000м.	лес
Экологическая обстановка	Экологическая ситуация в данном микрорайоне оценивается как удовлетворительная
Дополнительная существенная информация	Район нахождения объекта оценки характеризуется низкой плотностью жилищной застройки. Месторасположение объекта оценки указано на рис. 1.

ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ

В южном и восточном направлении от объекта на расстоянии до 300 м расположены жилые дома. Подъезд к зданиям обеспечен подъездными путями по грунтовой дороге, местом для стоянки автомобилей.

Территория, прилегающая к зданию, не имеет освещения.

Местоположение объекта расценивается как привлекательное с позиции расположения сельскохозяйственных производственных объектов.



Рис 1. Расположение объектов оценки на карте п. Казановка



Характеристика зданий

Таблица 10

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип / назначение здания	Нежилое здание производственного назначения - МТМ, для стоянки и ремонта транспорта и сельхозтехники
Год ввода в эксплуатацию	1979
год капитальной реконструкции	-
Материал стен и перегородок	Комбинированные: шлакоблоки + кирпич
Материал перекрытий	Плиты ж/б
Состояние здания (субъективная оценка)	Неудовлетворительное: требует капитального ремонта с заменой кровли, оконных и дверных блоков, системы освещения, отопления
Техническое обеспечение здания	отсутствует
Дополнительная существенная информация	-
Строительный объем, м. куб.	Не установлено
Площадь застроенная, м. кв.	Не установлена
Материал внутренней отделки	Стены и перегородки – оштукатурены Полы – бетонные
Видимые дефекты внутренней отделки	Трещины и отслоение штукатурки, зыбкость накрывочного слоя

Таблица 11

ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ ТЕЛЯТНИК

Элементы	Описание	Повреждения
Полы	бетонные	Разрушение бетона на площади более 50% поверхности
Стены	комбинированные шлакоблок + кирпич, поверхность стен оштукатурена. Наружная сторона стен облицована силикатным кирпичом	Отслоение штукатурки, зыбкость покрытия, глухие звуки при простукивании, выветривание раствора в кладке стен
Кровля	Мягкая кровля	Разрушения накрывочного слоя на площади более 75 %
перекрытия	Плиты ж/б	Коррозия арматуры
Окна	деревянные	Отсутствие остекления
Двери	Распашные деревянные	Утрата дверей
Фундамент	Бетонный ленточный	Искривление горизонтальной линии фундамента
Инженерные коммуникации	Электроосвещение, открытая электропроводка	Утрата



Рис. Расположение земельного участка на кадастровой карте

Земельный участок под объектами оценки принадлежит муниципалитету на праве собственности.

Земельный участок не огорожен.

Земельный участок относится к категории: земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.



Фотографии окружения объекта оценки



Фото фасадов здания - МТМ





Фото фасадов здания





Фото помещений здания





Фото помещений здания





Фото помещений здания





Фото помещений здания





Фото помещений здания



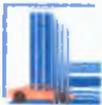


Фото фрагмента фасада

Состояние здания оценщиком оценивается как «неудовлетворительное», требуется капитальный ремонт.



Заключение

Оценка объекта выполнена по состоянию на 01 июня 2021г.

Осмотр объекта оценки проводился по состоянию на 01 июня 2021г.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.

У Оценщика, подписавшего данный отчет, не было, и нет личной заинтересованности, в какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта недвижимости, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Независимый Оценщик выступает в качестве беспристрастного эксперта.

В процессе проведения расчетов получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** объектов капитального строительства, заявленных к оценке, по состоянию на 01 июня 2021г., с учетом, сделанных допущений и ограничительных условий, с учетом факторов, выявленных на дату оценки, составляет:

907 200 (Девятьсот семь тысяч двести) руб..

в том числе:

п/№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	нежилое здание – МТМ, площадью 1383,3 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:61	887 961
2	Земельный участок, площадью 5726 кв.м., кадастровый номер 74:05:4100002:59	19 239

Оценщик: _____

Ловчикова И.И.

03 июня 2021г.

