



ИП Ловчикова И.И.

1

*Оценка объектов недвижимости, автотранспорта, машин и оборудования
Независимая техническая экспертиза транспортных средств*

457200 Челябинская обл, с. Варна Ул. Русанова д.13, ИНН: 742800342731, тел. 8-351422-62-53
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



ОТЧЕТ № 45-н

**об оценке рыночной стоимости
земельного участка и нежилого здания,
расположенных по адресу: Россия, Челябинская область,
Варненский район, п. Казановка, ул. Центральная, д.151 Б
по состоянию на 13 апреля 2020г.**

**Заказчик: Администрация Казановского сельского поселения
Варненского муниципального района Челябинской области**

Исполнитель: ИП Ловчикова Ирина Ивановна

С.Варна

2020 г.

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке
30 апреля 2020г.

Главе Казановского с/п

Коломыцевой Т.Н.

Уважаемая Татьяна Николаевна!

В соответствии с договором № 44-н от 13 апреля 2020г., заключенным между Вами и мной, ИП Ловчиковой И.И., произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания – склад №2, площадью 975,6 кв.м., и земельного участка, площадью 1545,6 кв.м., расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, Варненский район, п. Казановка, ул. Центральная, д.151Б, по состоянию на 13 апреля 2020г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта для принятия управленческого решения о целесообразности заключения сделки купли-продажи и ее 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** нежилого здания – склад №2, площадью 975,6 кв.м., и земельного участка, площадью 1545,6 кв.м., расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, Варненский район, п. Казановка, ул. Центральная, д.151Б, по состоянию на 13 апреля 2020г., с учетом, сделанных допущений и ограничительных условий, с учетом факторов, выявленных на дату оценки, составляет:

696 578 (Шестьсот девяносто шесть тысяч пятьсот семьдесят восемь) руб.

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 от 18.07.2009, № 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" (сокращенное наименование – РОО), 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	№45-н
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки от 13 апреля 2020 г. №44-н заключенный между Администрацией Казановского сельского поселения Варненского муниципального района Челябинской области, в лице главы поселения Коломыцовой Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава и ИП Ловчиковой Ириной Ивановной действующей на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 74 № 002702594 от 15 марта 2004г
Цель и задачи оценки	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)	13 апреля 2020г
Период проведения работ	<u>10 рабочих дней с момента предоставления всех документов,</u> необходимых для оценки объекта оценки, перечисления аванса на расчетный счет исполнителя, подписания настоящего договора.
Дата составления Отчета	30 апреля 2020 г
Дата осмотра Объекта оценки	13 апреля 2020 г
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 о регистрации права собственности на здание

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

Объект оценки	Нежилое здание - склад №2, площадью 975,6 кв.м., кадастровый № 74:05:0000000:2671.	земельный участок, площадью 1545,6 кв.м., кадастровый № не установлен
Категория / Назначение	Нежилое здание	Земли населенных пунктов
Фактическое использование здания	Здание производственно-складского назначения	Земельный участок населенных пунктов используется для размещения зданий, строений, сооружений используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное
Сегмент рынка	Рынок недвижимости производственно-складского назначения агропромышленного	рынок земель с/х назначения

	комплекса	
Кадастровая стоимость, руб.	968946,41	Не установлена
Кадастровый номер	74:05:0000000:2671	Не установлен
Имущественные права на объект оценки	Право собственности муниципальных образований	
Субъект права	Сведения не предоставлялись	
Правоудостоверяющие документы на объект оценки	Выписка из ЕГРП от 11.03.2020 б/н	Не предоставлялись
Правоустанавливающие документа	Не предоставлялись	
Наличие обременений	Не зарегистрировано.	
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного	Проведенный анализ НЭИ наглядно продемонстрировал, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является их текущее использование, то есть в качестве производственных объектов. 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 - склад №2, площадью 975,6 кв.м., кадастровый № 74:05:0000000:2671 земельный участок, площадью 1545,6 кв.м., кадастровый № не установлен	
Стоимость по затратному подходу, руб.	Не использовался	
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	696578	
Стоимость по доходному подходу, руб.	не использовался	

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что *рыночная стоимость рыночная стоимость* нежилого здания – склад №2, площадью 975,6 кв.м., и земельного участка, площадью 1545,6 кв.м., расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, Варненский район, п. Казановка, ул. Центральная, д.151Б, по состоянию на 13 апреля 2020г., с учетом, сделанных допущений и ограничительных условий, с учетом факторов, выявленных на дату оценки, составляет:

696 578 (Шестьсот девяносто шесть тысяч пятьсот семьдесят восемь) руб.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ 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 правом 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 здание подтверждено Выпиской из ЕГРП о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таблица 8

Документ удостоверяющий право собственности	Выписка из ЕГРП от 11.03.2020б/н	Не предоставлялся
Документы-основания	Не предоставлялись	
Субъект (субъекты) права:	Не установлен	
Вид права	Муниципальная собственность	
Объект права	Нежилое здание – склад № 2 Площадь: 975,6 кв.м.Этажность 1	Земельный участок. Площадь –1545,6 кв.м.
Адрес (местоположение) объекта	Россия, Челябинская область, Варненский район, п. Казановка, д.151Б	
Кадастровый номер объекта	74:05:00000000:2671	Не установлен
Кадастровая стоимость, руб.	968 946,41	Не установлена
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Сведения не предоставлялись

Назначение и текущее использование объектов оценки

Назначение объекта: нежилое. На дату оценки нежилое здание используется для хранения ТМЦ.

По своему назначению, архитектурному типу здание относится к универсальным складским зданиям.

Местоположение объектов оценки

В соответствии с требованиями нормативных документов, рассматриваются все виды доступности. Для деятельности, которая может потенциально осуществляться на базе оцениваемого объекта, доминирующими являются автомобильная доступность, а также деловая активность района и сложившееся окружение.

Округ, микрорайон:	п. Казановка, окраина
Преобладающая застройка микрорайона	производственные здания складского назначения
Адрес:	Челябинская область, Варненский район, п. Казановка, ул. Центральная, д. 151А
Местонахождение:	П. Казановка располагается примерно 20 км. в северо-восточном направлении от с. Варна Челябинской области, на границе Челябинской области и республики Казахстан. на расстоянии ~220 км. на юг от г. Челябинска на расстоянии ~190 км в юго-восточном направлении от г. Магнитогорск
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):	Транспортная доступность до поселка осуществляется посредством личного и общественного транспорта. Парковка автотранспорта возможна рядом с объектом оценки.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка), в т.ч. экологическое состояние:	Оцениваемый объект обеспечен подъездной дорогой. Экологическая ситуация в данном микрорайоне оценивается как удовлетворительная.



Рис. Карта Варненского района



Рис. Местоположение объекта оценки на спутниковой карте поселения

Описание окружения

Нежилое здание – склад №2, расположено на границе территории поселения, в его юго-западной части.

Земельный участок, на котором расположено здание, благоустроен, не асфальтирован, не имеет ограждения.

В ближайшем окружении от объекта оценки располагаются объекты производственного назначения.

Оцениваемое здание обеспечено подъездными путями.

Территория, прилегающая непосредственно к зданию, имеет возможность обеспечить стоянку для автотранспорта.

Вывод по направлениям развития Объекта оценки:

Местоположение, параметры участка, инвестиционная политика Администрации местного поселения, экономическое развитие местного поселения позволяют реализовать функцию, которая отвечает текущим и перспективным потребностям рынка – для производственных целей.

Основные характеристики здания

Таблица 10

	Нежилое здание—склад №2
Год постройки	1977
Количество этажей	одноэтажное
Назначение помещений	Производственно-складское
Фактическое использование помещений	Складское
Площадь, кв.м.,	975,6
Строительный объем, всего, куб.м.	Не установлен
Материал фундамента	Бутовый камень
Материал стен	Комбинированные: стеновые панели + металл
Материал фасада	-
Материал крыши,	металл

перекрытий	металлические прогоны
Внутренняя отделка	-
Холодное водоснабжение	нет
Горячее водоснабжение	нет
Электричество	открытая проводка
Канализация	нет
Отопление	нет

Описание состояния конструктивных элементов зданий

Таблица 11

объекты оценки	Нежилое здание-склад №2 Площадь: 975,6 кв.м.
Элементы	
Полы	земляные
Стены	Выветривание раствора в швах, Коррозия металла, нарушение фальцев
Перекрытие	Коррозия металла
Окна	-
Двери	неплотный притвор дверных полотен, коррозия металла, отсутствие уплотнителей
Кровля	Коррозия металла.
Фундамент	Усадочные трещины
Санитарные и электротехнические устройства	потеря эластичности электропроводки

**Фотографии склада
Фото ближайшего окружения**





Фото фасадов





Техническое состояние здания на момент осмотра оценщиком оценивается как «удовлетворительное».

Описание состояния оцениваемого здания выполнено на основании визуального осмотра, проведенного по состоянию на 13.04.2020г.

Заключение

Оценка объекта выполнена по состоянию на 13 апреля 2020г.

Осмотр объекта оценки был проведен 13 апреля 2020г

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** нежилого здания – склад №2, площадью 975,6 кв.м., и земельного участка, площадью 1545,6 кв.м., расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, Варненский район, п. Казановка, ул. Центральная, д.151Б, по состоянию на 13 апреля 2020г., с учетом, сделанных допущений и ограничительных условий, с учетом факторов, выявленных на дату оценки, составляет:

696 578 (Шестьсот девяносто шесть тысяч пятьсот семьдесят восемь) руб.

Оценщик:



Ловчикова И.И.

30 апреля 2020г

