

ИП Лопухов В.В

Свидетельство Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 22.07.2020г.

Регистрационный № 007599 от 23.09.2011г.

Полис страхования ответственности оценщиков

№433-154476/24/0325R/776/00003/24-007599

ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.01.2025 по 30.06.2026г.

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



29 апреля 2025 г.

м.п. Лопухов Владислав Васильевич

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 304-25

Вид стоимости - **Рыночная стоимость**

Объект оценки - **Кошара, назначение: нежилое, площадью 1102,7 кв.м.,**

Кадастровый номер: 61:09:0600007:1464; земельный участок, площадь

3676кв.м. категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения,

разрешенное использование: объекты сельскохозяйственного

производства. Кадастровый номер: 61:09:0600007:1561.

Место осмотра - **Российская Федерация, Ростовская область, муниципальный**

район Дубовский, сельское поселение Семичанское, хутор Семичный,

улица Животноводческая, земельный участок 8А.

Дата оценки: **29.04.2025г.**

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	18
Анализ наиболее эффективного использования	18
Анализ рынка недвижимости.....	19
Анализ влияния общей обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта	19
Министерство экономического развития Российской Федерации. О текущей ситуации в российской экономике. Февраль 2025 года.	19
Министерство экономического развития Российской Федерации. О текущей ценовой ситуации 23 апреля 2025 года.	21
Итоги социально-экономического развития Ростовской области в 2024 году.	23
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	31
Затратный подход.....	31
Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.....	32
Сравнительный подход.....	37
Применение сравнительного подхода для земельного участка.....	37
Доходный подход.....	44
Согласование итоговой стоимости.....	45
Описание процедуры согласования результатов оценки (итоговой стоимости)	45
Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговая стоимость	46
Список использованных стандартов оценки (применяемые стандарты оценки) и других источников	46
Глоссарий	47
Приложения	52
Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	52
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.....	52
Документы технической инвентаризации	62
Заключения экспертиз	77
Другие документы по объекту оценки (при наличии).....	77
Копии материалов и распечаток, используемых в отчете.....	77
Копии документов оценщика.....	77
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 Муниципальный контракт №42 от 28.04.2025г., 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, площадью 1102,7 кв.м., Кадастровый номер: 61:09:0600007:1464; земельный участок, площадь 3676кв.м. категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: объекты сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 61:09:0600007:1561, расположенные: Российская Федерация, Ростовская область, муниципальный район Дубовский, сельское поселение Семичанское, хутор Семичный, улица Животноводческая, земельный участок 8А.

Дата определения стоимости (проведения оценки; дата оценки): 29.04.2025г.

Полный список использованных стандартов оценки указан в Задании на оценку, приведен на с.46 настоящего Отчета. Их использование обосновано при проведении настоящей оценки указанной в них обязательностью применения.

Цель и задачи проведения оценки - Рыночная стоимость в целях продажи. Вывод о ликвидности объекта: средняя ликвидность.

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:

	Земельный участок	Кошара
При применении затратного подхода	0руб.	156052руб.
При применении сравнительного подхода	42276руб.	0руб.
При применении доходного подхода	0руб.	0руб.

Результат согласования оценки (итоговая величина стоимости - Право собственности):

№ пп	Наименование	Рыночная стоимость, руб
1	Кошара, назначение: нежилое, площадью 1102,7 кв.м., Кадастровый номер: 61:09:0600007:1464	156000
3	земельный участок, площадь 3676кв.м. категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: объекты сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 61:09:0600007:1561	42000
	ИТОГО	198000

По итогам проведения оценки 29.04.2025г. составлен настоящий отчет об оценке № 304-25, 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