

МП « Архитектор»
188410, Ленинградская область,
г. Волосово, пр. Вингиссара д.101
тел/факс: 8(813)73-24-088

ОТЧЕТ № 66/2021

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – нежилое здание, 1 этаж, общей площадью 21.6 кв.м., с К№47:22:0145005:114, расположенное на земельном участке с К№47:22:0145005:341, площадью 70 кв.м., по адресу Ленинградская область, Волосовский район, пос. Зимитицы, д.133а

Заказчик: Администрация муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области

Исполнитель:



МП «Архитектор»

Дата и место составления отчета:

30.04.2021г.

г. Волосово, 2021

1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ И КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЙ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) приказ МЭР №299 от 20.05.2015г, вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы: основные факты и выводы, задание на оценку, сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, допущения и ограничительные условия, применяемые стандарты, описание объекта оценки, анализ рынка объекта оценки, описание процесса оценки, согласование результатов.

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Показатель	Характеристика	
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки		
Объект оценки	нежилое здание, 1 этаж, общей площадью 21.6 кв.м., с К№47:22:0145005:114, расположенное на земельном участке с К№47:22:0145005:341, площадью 70 кв.м., по адресу Ленинградская область, Волосовский район, пос. Зимитицы, д.133а	
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право):	Право собственности	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Результат оценки	Удельный вес при согласовании
Затратный подход, руб.	Не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	462 000	100%
Доходный подход, руб.	Не применялся	-
Итоговые величины стоимостей объекта оценки		
Итоговое значение (округленно) рыночной стоимости с учетом округления, руб. (НДС не начисляется)	462 000 (четыреста шестьдесят две тысячи) руб.	
Нежилое здание, площадью 21.6 кв.м	202 000	
Земельный участок, площадью 70 кв.м	260 000	
Общая информация об отчете		
Основание для проведения работ по оценке	Договор подряда от 12.03.2021г	
Номер отчета	66/2021	
Дата проведения оценки	19.03.2021г	
Дата составления Отчета	30.04.2021г. В соответствии с п. 26 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» итоговые величины стоимостей объекта оценки, указанные в отчете об оценке могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.	
Срок проведения оценки	с 12.03.2021 по 30.04.2021 года	

Итоговая величина стоимости Объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчетов при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Согласование результатов включает в себя две основные задачи: перепроверку процесса оценки и суждение о весомости результатов. При анализе результатов, полученных при использовании различных подходов, были рассмотрены следующие основные положения:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В данном Отчете использовался сравнительный подход, его результаты являются итоговыми, с учетом допустимых округлений.

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки: нежилое здание, 1 этаж, общей площадью 21.6 кв.м., с К№47:22:0145005:114, расположенное на земельном участке с К№47:22:0145005:341, площадью 70 кв.м., по адресу Ленинградская область, Волосовский район, пос. Зимитицы, д.133а, составляет:

462 000 (четыреста шестьдесят две тысячи) руб.

Дата оценки – 19.03.2021г

Дата осмотра – 19.03.2021 г.

Дата составления отчета –30.04.2021г

Оценщик

Жгулёва Н.Ю.

Директор МП «Архитектор»



Жгулёва Н.Ю.