

На основании Договора на оценку № б/н от 22.05.2023 г. Оценщиком Крыловой Анастасией Георгиевной проведен расчет и подготовлен отчет об оценке по определению рыночной стоимости земельного участка (общей площадью 3317 кв.м., кадастровый номер: 18:25:050009:1470) и расположенного на нем автогаража (общей площадью: 1046,70 кв.м.) по адресу: Удмуртская Республика, муниципальный район Ярский, сельское поселение Ярское, поселок Яр, улица Советская, земельный участок 2в/1.

Оценка объекта произведена по состоянию на «25» мая 2023 г.

Анализ объекта оценки, проведенные расчеты и результаты оценки приведены в отчете, следующем ниже, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности:

Федерального закона от 29.07.1737 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральных стандартов оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России №200 от 14 апреля 2022 г., ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.

Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Оценщик, Крылова Анастасия Георгиевна, является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (рег. № 746).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Страховой полис № 922/2200322798 от 23.06.2022 г. (действует с 01.07.2022 г. по 30.06.2023 г.), лимит ответственности 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС) по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес (местоположение)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	Земельный участок (общая площадь: 3317,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для организации производственной базы). Кадастровый номер: 18:25:050009:1470	Удмуртская Республика, муниципальный район Ярский, сельское поселение Ярское, поселок Яр, улица Советская, земельный участок 2в/1	380 000
2	Автогараж (общая площадь: 1046,70 кв.м., назначение: производственное, количество этажей: 1 этаж)	Удмуртская Республика, Ярский район, п. Яр, ул. Советская, д. 2в	1 080 000
Итого:			1 460 000

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на нормативных источниках, расчетах, на опыте и профессиональных и специальных познаниях оценщика, соответствуют анализу, изложенному в отчете, произведенному в результате исследования рынка.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщику (тел. 89127578457, e-mail: ocenshik18@mail.ru).

Частнопрактикующий оценщик



А.Г. Крылова

	на земельный участок	об объекте недвижимости от 22 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-75997420
4.	Сведения об обременениях на земельный участок	данные не предоставлены
5.	Имущественные права на здание	Право собственности
6.	Правоудостоверяющие документы на здание	Свидетельство о государственной регистрации права от 08.06.2010 г.
7.	Сведения об обременениях на здание	отсутствуют

Таблица 6.2. Сведения о местоположении, физических свойствах объекта, износе и устаревания, количественных и качественных характеристиках и текущем использовании

№ п/п	Показатель	Значение показателя
Описание местоположения (микрорайона)		
	Адрес -	Удмуртская Республика, муниципальный район Ярский, сельское поселение Ярское, поселок Яр, улица Советская, земельный участок 2в/1
	Административный район -	Ярский район
	Плотность застройки -	средняя
	Престижность и привлекательность района -	средняя
	Инфраструктура -	развитая
	Смог, грязь, шум - уровень -	низкий
	Наличие вблизи объектов промышленности -	отсутствуют
Описание здания		
	Год ввода в эксплуатацию -	1964
	Группа капитальности -	II
Сведения об износе и устареваниях		
	Техническое состояние -	удовлетворительное
	Физический износ -	60%
	Функциональное устаревание -	0%
	Экономическое (внешнее) устаревание -	0%
	Необходимость в ремонте -	требуется
Общая информация по земельному участку		
	Кадастровый номер -	18:25:050009:1470
	Категория земель -	Земли населённых пунктов
	Разрешенное использование -	Для организации производственной базы
	Площадь, кв.м. -	3317,00
	Кадастровая стоимость, руб. -	776 576,04
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки		
Состав объекта оценки		<i>По факту осмотра</i>
<i>По данным Технического паспорта</i>		
1.	Объект оценки (Литер А)	есть
Данные о площадях и строительном объеме объекта		
	Площадь застройки, кв.м.:	
	<i>здание, кв.м.</i>	1126,20
	Площадь общая, кв.м.:	
	<i>здание, кв.м.</i>	1046,70
	Высота, м.:	
	<i>Объект незавершенного строительства, м. -</i>	4,30
	Строительный объем, куб.м.:	
	<i>здание, куб.м.</i>	4843

Заказчиком оценки предоставлены следующие документы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22 июня 2021 № КУВИ-002/2021-75997420;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 08.06.2010 г.;
3. Технический паспорт от 17.06.2004 г.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку (согласно п. 13 III).

Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении 4.