



ОЦЕНОЧНАЯ ФИРМА ООО «ЭКСПЕРТ-С»

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «Эксперт-С»
Краснов С. П.

04 апреля 2022 г. (подпись)



м.п.

ОТЧЕТ № 76/1-22

об оценке рыночной стоимости имущества по состоянию на 04 апреля 2022 г.

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации
муниципального района Исаклинский Самарской области.

Адрес: 446570, Самарская обл., Исаклинский р-н, с. Исаклы, ул. Куйбышевская, д. 75 «А».

Цель/задача оценки:

Дата, до которой стоимость имущества
должна быть определена
для целей
судебных сделок:

Начальная стоимость, руб.

Остаточная стоимость, руб.

Результаты оценки, полученные при

Третий подпол. (руб.)

ст. Шентала

2022 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	Нежилое здание школы, общая площадь 1500,00 кв. м. на слом. Адрес: Самарская область, Иса克林ский район, село Смольково, ул. Юбилейная, д. 60.
Заказчик:	Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Иса克林ский Самарской области.
Субъект права:	Муниципальный район Иса克林ский Самарской области.
Основание для проведения оценки:	Муниципальный контракт № 76/1-22 от «04» апреля 2022 г.
Цель оценки:	Определить рыночную стоимость имущества для купли продажи.
Вид стоимости:	Рыночная.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для принятия управленческих решений. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.
Оцениваемые права (улучшения), ограничения прав:	На основании Выписки из реестра муниципальной собственности муниципального района Иса克林ский Самарской области № 96 от 04.04.2022 г., нежилое здание школы числится в реестре за № 631912000381 и составляет муниципальную казну. Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы.
Дата оценки:	04 апреля 2022 г.
Дата обследования объекта оценки:	04 апреля 2022 г.
Дата определения стоимости:	04 апреля 2022 г.
Дата проведения оценки:	04 апреля 2022 г.
Дата составления отчета:	04 апреля 2022 г.
Порядковый номер отчета:	76/1-22.
Возможность участия объекта оценки в гражданском обороте:	Участие объекта оценки в гражданском обороте возможно, без ограничений.
Обязательность проведения оценки:	Обязательна, муниципальная собственность.
Независимость оценщика:	Оценщик не имеет имущественного интереса и каких-либо предубеждений в отношении объекта оценки; размер оплаты за проведение работ по оценке не зависит от итоговой величины стоимости (Закон об оценочной деятельности от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, ст. 16).
Дата, до которой итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки:	04 октября 2022 г. (6 месяцев с даты составления отчета, Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").
Балансовая стоимость, руб.	10185319,00 руб.
Остаточная стоимость, руб.	6518229,00 руб.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход. (руб.)	Расчеты приведены в приложении № 1 данного

	отчета.
Сравнительный подход. (руб.)	Не применялся (отказ см. гл. IV, разд. 1).
Доходный подход. (руб.)	Не применялся (отказ см. гл. IV, разд. 1).

Результат оценки: Основываясь на проведенной экспертизе оцениваемого имущества, и в результате расчетов, проведенных с учетом анализа восстановительной стоимости и всех видов накопленного износа объекта оценки, рынка продаж объектов данного класса, экономической эффективности эксплуатации оцениваемого имущественного комплекса, оценщики пришли к заключению, что:

Рыночная стоимость представленного к оценке имущества (НДС не облагается), округленно составляет:

330 000,00

(Триста тридцать тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик ООО «Эксперт-С»
действительный член РОО:

Краснов С. П.

Директор ООО «Эксперт-С»
действительный член РОО:

Краснов С. П.



М.П.

На основании информации, предоставленной и предоставленной в соответствии с

Рыночная стоимость представленного к оценке имущества (НДС не облагается), округленно

330 000,00

(Триста тридцать тысяч рублей 00 копеек)

Отчет выполнен в разовой форме, на 16 листах, в том числе приложения, к отчету и указаниям

С уважением,

Директор ООО «Эксперт-С»

Краснов С. П.

Сопроводительное письмо

Руководителю
комитета по управлению
муниципальным имуществом
Британ Л.Л.

Уважаемая Людмила Леонидовна!

Согласно муниципального контракта № 76/1-22 от «04» апреля 2022 г., специалистами ООО «Эксперт-С» произведена оценка рыночной стоимости: здание школы, общая площадь 1500,00 кв. м. на слом. Адрес: Самарская область, Иса克林ский район, село Смольково, ул. Юбилейная, д. 60, согласно перечня предоставленного заказчиком.

Целью оценки является определение рыночной и стоимости объекта, в соответствии с нормами и требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки, Международных Стандартов Оценки.

При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности, а приведенные расчеты основывались на документах и материалах, предоставленных нам Заказчиком оценки, а также на сведениях, полученных из специальной литературы, справочников и периодической печати.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке имущества, мы пришли к заключению, что:

Рыночная стоимость представленного к оценке имущества (НДС не облагается), округленно составляет:

330 000,00

(Триста тридцать тысяч рублей 00 копеек)

Отчет выполнен в развернутой форме, на 35 листах, плюс приложения к отчету и указанных в нем целях. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарю Вас за возможность оказать услугу.

С уважением,

Директор ООО «Эксперт-С»:

м.п.



Краснов С. П.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ, ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	12
7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	10
ГЛАВА II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	10
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
3. ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА	17
ГЛАВА III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
1. ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	20
2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
ГЛАВА IV. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
1. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	22
2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	24
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	28
ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ПРОЧИХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	31

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Основания для проведения оценщиком оценки, объекта оценки.

Основанием проведения оценки является муниципальный контракт № 76/1-22 от «04» апреля 2022 г. на выполнение работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки, заключенный с Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Иса克林ский Самарской области, в лице руководителя Британ Л. Л. именуемая в дальнейшем «Заказчик», и ООО «Эксперт-С» в лице директора Краснова С. П., именуемый в дальнейшем «Оценщик».

2. Задание на проведение оценки

Объект оценки:	Здание школы, общая площадь 1500,00 кв. м. на слом. Адрес: Самарская область, Иса克林ский район, село Смольково, ул. Юбилейная, д. 60.
Реестровый номер улучшений:	631912000381.
Текущее использование:	Объект оценки не используется по назначению, находятся в аварийном состоянии.
Субъект (субъекты) права:	Муниципальный район Иса克林ский Самарской области.
Срок проведения оценки:	3 (три) рабочих дня.
Особенности проведения осмотра объекта:	Осмотр произведен оценщиком лично, путем согласования с заказчиком оцениваемого имущества. Осмотр производился оценщиком визуально, без привлечения отраслевых экспертов.
Порядок и сроки предоставления заказчиком для проведения оценки материалов и информации:	Документы на оценку предоставлены заказчиком. Документы предоставлены на момент заключения договора на оценку.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене. Отчет должен использоваться только по назначению указанных в задачах оценки.
Подходы к оценке:	Затратный.
Форма отчета:	Полная.
Цель оценки:	Определить рыночную стоимость имущества для купли-продажи.
Вид стоимости:	Рыночная.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Для принятия управленческих решений. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.

Настоящий отчет передан заказчику в 1 (одном) подлинном экземпляре.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике:	
Полное наименование:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Иса克林ский Самарской области.
Организационно-правовая форма:	Муниципальное казенное учреждение.
Место нахождения:	Самарская обл., Иса克林ский р-н, с. Исаклы, ул. Куйбышевская, д. 75 «А».
Реквизиты:	ИНН 6369001414 КПП 636901001 ОКПО: 21274032 Отделение Самара Банка России/УФК по Самарской области г. Самара Единый казначейский счет: 40102810545370000036 Казначейский счет: 03231643366160004200 БИК 013601205
Сведения об оценщике, работающим в ООО «Эксперт-С»:	
Ф.И.О. оценщика:	Краснов Сергей Петрович.
Должность:	Директор.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 002100.
Документы подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке в международном институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Спецификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 541862 от 30 января 2004 г., регистрационный № 212-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025921-1 от 22 июля 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Страховой полис № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21 – 002100 от 10 декабря 2021 г. Обязательного страхования ответственности Оценщика с СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование».
Стаж работы в оценочной деятельности:	18 лет.

И.О. оценщика:	Акст Виталий Александрович.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 000975.
Документы подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ПП № 541855 от 30 января 2004 г. о профессиональной переподготовке в международном институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Спецификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024786-2 от 15 июля 2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024785-1 от 15 июля 2021 г. «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-549-113453/21 от 07 декабря 2021 г. СПАО «ИНГОССТРАХ».
Стаж работы в оценочной деятельности:	18 лет.
Юридическое лицо:	ООО «Эксперт-С».
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-С».
Место нахождения:	446910, Самарская обл., Шенталинский р-н, ст. Шентала, ул. Советская, д. 16, ком. 112.
Реквизиты организации:	ИНН 6386002760 КПП 638601001 Р/с 40702810054260100173 Поволжский банк ПАО «Сбербанк России» г. Самара БИК 043601607 К/с 30101810200000000607 ОГРН 1046302500089 от 30 января 2004 г.

4. Заявление о соответствии.

Разделы 4 и 5 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков РОО 1-03-2005. Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
- запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.

Директор ООО «Эксперт-С»

Краснов С.П.

М.П.



5. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора (контракта) на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена ссылками на источники информации (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);

- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности);

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

6.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, составляющем 35 листов, плюс приложения к отчету и указанных в нем целях.

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщики не обязаны приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы могут быть помещены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь заказчику получить более полное представление об объекте. Все описанные в Отчете и примененные в расчетах технические характеристики, экономические сведения и прочие материалы получены из технической документации на объект оценки, специализированной литературы, изданий периодической печати и прочих источников, приведенных далее в Перечне используемых источников.

Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых.

Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации обязательно сохраняются в архиве Оценщиков.

Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Законом на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

Представленные в отчете анализы и расчеты основаны на предположении, что курс развития экономики и политическая ситуация в России не претерпят в обозримом будущем резких изменений.

6.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. **Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

6. **Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с

Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Законом об оценке. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

Представленные в отчете анализы и расчеты основаны на предположении, что курс развития экономики и политическая ситуация в России не претерпят в обозримом будущем резких изменений.

6.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. **Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа;
 - **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
 - **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
6. **Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с

даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

7. При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

8. При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

9. При проведении экспертизы и составлении отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10. **Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

11. **Рыночная стоимость** определяется при оценке имущества в следующих целях: изъятие имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости неденежных вкладов в уставной капитал; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

12. **Инвестиционная стоимость** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

13. **Ликвидационная стоимость** - определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

14. **Кадастровая стоимость** - определяется методами массовой оценки как рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки; такая стоимость, в частности, рассчитывается для целей налогообложения.

7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Проведение работы по оценке объекта проводилось на основании следующих, действующих на дату оценки, нормативных документов:

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, принятый Государственной Думой 16 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).

Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая

- ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки 2015 г. N 297 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

- ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая

- ФСО N 3 Требования к отчету об оценке
 - ФСО N 4 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости
 - ФСО N 5 Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения
 - ФСО N 6 Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков
 - ФСО N 7 Оценка недвижимости
 - ФСО N 8 Оценка бизнеса
 - ФСО N 9 Оценка для целей залога
 - ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования
 - ФСО N 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности
 - ФСО N 12 Определение ликвидационной стоимости
 - ФСО N 13 Определение инвестиционной стоимости
 - Международные стандарты оценки.
 - Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.
 - Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки (№ 135 – ФЗ ст. 11).
- 2015 г. N 298 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508
- Приказ Минэкономразвития РФ от 4 июля 2011 г. N 328
- Приказ Минэкономразвития РФ от 7 ноября 2011 г. N 628
- Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
- Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 326 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 328 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. N 385 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 г. N 721 Вступил в силу 17 ноября 2016 г.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 г. N 722 Вступил в силу 17 ноября 2016 г.

7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки.

Применение Стандартов оценки, утвержденных Министерства экономического развития и торговли РФ, обязательно к применению всеми субъектами оценочной деятельности, определяющие требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности, согласно Закону об оценочной деятельности.

Применение при оценке данного объекта Международных стандартов оценки и Стандартов Российского Общества оценщиков обосновано тем, что данные Стандарты

более полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке имущества.

ГЛАВА II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ

1.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Назначение объекта	Нежилое здание школы.
Текущее использование	Объект оценки не используется по назначению, находятся в аварийном состоянии.
Расположение объекта оценки	Самарская область, Иса克林ский район, село Смольково, ул. Юбилейная, д. 60.
Расположение объекта оценки	В центре села.
Наименование оценочной зоны	Малоэтажная жилая застройка.
Преобладающая застройка микрорайона	Одноэтажные жилые дома.
Этажность	2 этажный.
Общая площадь (кв. м.)	1500,00 кв. м.
Строительный объем основного строения (куб. м.)	
Год постройки здания	1989 г.
Нормативный срок службы здания	100 лет.
Фактический срок эксплуатации объекта	33 года.
Дополнительная инженерное обеспечение	Нет.
Слаботочное обеспечение	Нет.
Дополнительные системы безопасности	Нет.
Техническое обеспечение здания	Нет.
Коммуникации	Электричество центральное.
Конструктивные элементы объекта оценки	Фундамент – ленточный бутовый монолитный; стены – кирпичные; перекрытия – ж/б плиты перекрытия; перегородки – кирпичные, крыша – рулонная; полы – дощатые.
Состояние конструктивных элементов	Плохое.
Сведения о капитальных ремонтах	Нет.
Внутренняя отделка	Простая. Оконные проемы – деревянные остекленные, дверные проемы – деревянные, приборы простые.

Состояние внутренней отделки	Плохое.
Состояние коммуникаций	Плохое.
Наличие критериев физического износа фундамента (цоколя)	При визуальном осмотре видимые дефекты.
Наличие критериев физического износа наружных стен	При визуальном осмотре видимые дефекты.
Наличие критериев физического износа перекрытия	При визуальном осмотре трещины, осадочная деформация, протечки.
Наличие критериев физического износа кровли	При визуальном осмотре следы протечки и повреждения.
Информация об аварийности здания	Здание аварийное.
Соответствие планировки дома поэтажному плану ЦТИ и наличие переоборудований	Соответствует плану, внутренней перепланировки не было.
Физический износ (%)	Больше 65 %.
Срок экспозиции	7-18 месяцев.
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	На слом.
Степень ликвидности	Низкая.
Основной тип застройки	Уличная, плотная с разрывами.
Полнота застройки	65 %
Качество дорог	Асфальт.
Состояние дорог	Удовлетворительное.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная.
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют.
Объекты социальной инфраструктуры в пределах шаговой доступности (в пределах 500 м.)	Присутствуют.
Экологическая обстановка	Хорошая.
Благоустройство территорий	Нет.
Рельеф земельного участка	Ровный.
Освещение улицы	Есть.
Возможность круглогодичного подъезда на земельный участок на легковом автомобиле	Есть.
Культурная, архитектурная или иная ценность объекта	Нет.

Кадастровая стоимость, руб.	
Кадастровый номер	
Источник информации	Информационно-аналитическое обозрение "Новости рынка недвижимости" за март 2022 г.; Сборники УПВС №1-37, 1969-71гг.; Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", "КО-ИНВЕСТ"; Справочная база ООО «Эксперт-С».
Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных характеристик объекта оценки	- Выписка из реестра муниципальной собственности.

2. Анализ местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект – расположен в с. Смольково, Иса克林ского района Самарской области. Рядом расположены индивидуальные жилые здания. Земельные участки имеют форму прямоугольника.

Данный земельный участок относится к категории земель населенных пунктов.

Предполагается, что на участок распространяется типичные сервитуты, такие, как правило, проезда и проведение коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка.

Обеспеченность инфраструктурой: имеется подключения централизованных коммуникаций для газоснабжения, водоснабжения и электрификации.

Затопляемость и иные антропогенные воздействия не обнаружены.

Зона не использовалась и не используется под свалку отходов.

Зона уверенного приема телепередач и применения сотовой связи.

Техническое состояние соседних построек хорошее.

Загазованность, запыленность, уровень шума не превышает санитарно-допустимой нормы. Экологическая обстановка хорошая.

Культурная, архитектурная и иная значимость объектов не обнаружена.

Насыщенность района объекта индивидуальной жилой застройкой: средняя степень насыщенности.

Представляется достаточно очевидным, что на рыночную стоимость оцениваемого объекта наибольшее влияние оказывают следующие неблагоприятные и благоприятные факторы:

Благоприятные факторы:

Не обнаружено.

Неблагоприятные факторы:

Физический износ объекта оценки.

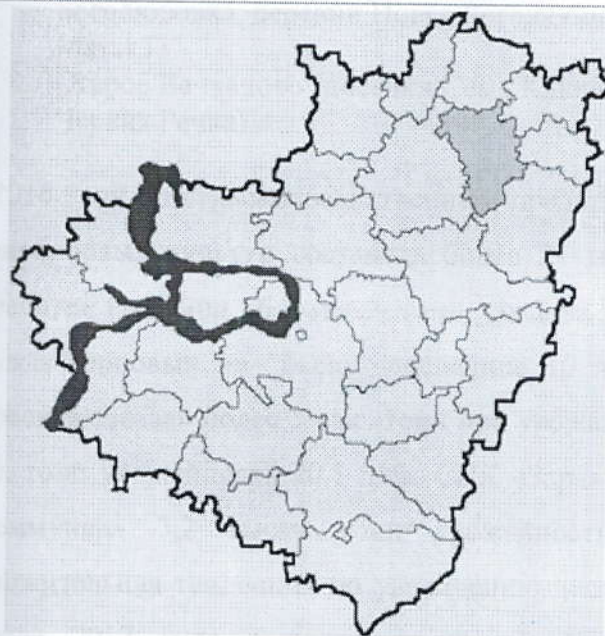
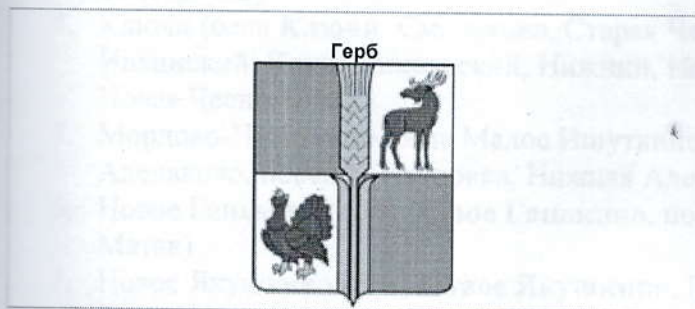
Все вышеизложенные факторы будут учтены при проведении дальнейших расчетов и анализа.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА

Ситуация на рынке недвижимости меняется. Особенно существенны изменения в последнее время: рынок недвижимости пал» одним из первых под ударами международного финансового кризиса. Цены на недвижимость в большинстве регионов России стали снижаться, собственники объектов, вынужденные изыскивать средства на погашение задолженности, стали предлагать покупателям и арендаторам существенные скидки. Уровень активности рынка

жилых помещений в Исаклинском районе оценивается как средний. По имеющимся у Оценщиков данным, основное количество сделок проводится с жилыми помещениями, информация по рыночному обороту не жилых зданий аналогично оцениваемым в Исаклинском районе на дату оценки отсутствовала.

ХАРАКТЕРИСТИКА ИСАКЛИНСКОГО РАЙОНА



Площадь Исаклинского района 1577 км². Из них 119,7 тыс. — сельскохозяйственные угодья, 29,8 тыс. — лесные насаждения, 1,0 тыс. — земли застройки. Районный центр — село Исаклы. Численность населения района — 15,3 тыс. человек. В экономике района занято 6,4 тыс. человек, в том числе в непроизводственной сфере — 2,0 тыс. человек. Район образован в 1935 г. В 1962 году упразднён и восстановлен в 1967 году. Всего насчитывается 47 населённых пунктов. Район расположен в северо-восточной части Самарской области. Ближайшая железнодорожная станция: Серные Воды, расположена в 35 км от административного центра, а ближайшая пристань в 168 км в Самаре.

Граничит:

- на юге — с Похвистневским районом,
- на западе — с Сергиевским районом,
- на севере — Шенталинским районом,
- на востоке — с Клявлинским и Камышлинскими районами.

Сельские поселения:

1. Большое Микушкино (село **Большое Микушкино**, поселок Лесной, деревня Малое Микушкино)
2. Два Ключа (села Убейкино, Саперкино, поселки Зеленый, Пригорки деревня **Два Ключа**)
3. Исаклы (села Багряш, **Исаклы**, деревни Владимировка, Красный Берег, Новый Байтермиш)
4. Ключи (села **Ключи**, Смольково, Старая Чесноковка, поселки Верхний, Зеленовский, Ильинский, Клин, Никольский, Нижний, Новоключевский, Средний, деревни Вербовка, Новая Чесноковка)
5. Мордово-Ишуткино (села Малое Ишуткино, **Мордово-Ишуткино** село Мордово-Аделяково, поселки Ивановка, Нижняя Алексеевка)
6. Новое Ганькино (село **Новое Ганькино**, поселки Боровка, Каменка, деревня Ганькин Матак)
7. Новое Якушкино (села **Новое Якушкино**, Преображенка, Самсоновка, Старая Боголюбовка, деревни Новая Боголюбовка, Новый Шунгут, Старый Шунгут, Сухарь Матак)
8. Старое Вечканово (поселки Семь Ключей, Сокский, село **Старое Вечканово**, деревня Черная Речка)

В 2016 году по сельскохозяйственным предприятиями района уборочная площадь зерновых и зернобобовых культур составила более 27 тысяч гектар. Валовой сбор зерна в весе после доработки составил 46,3 тысяч тонн, средняя урожайность 17,1 ц/га. В истории района такого урожая зерновых не было последние 10 лет. Лидерами по намолоту зерна стали СПК «Красная звезда» более 5 тыс. тонн при урожайности 22,7 ц/га; АО «Красный Ключ» более 3,6 тыс. тонн урожайность 20,1 ц/га; СПК «Заря» более 3,3 тыс. тонн урожайность 12 ц/га; СПК «Коммунар» 3,2 тысяч тонн урожайность 18,8 ц/га. В животноводстве наметилась положительная тенденция по увеличению численности поголовья скота. Так по состоянию на начала 2017 года в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах района содержалось 9757 голов крупного рогатого скота, что на 505 голов больше аналогичного периода прошлого года. В том числе 4111 голов коров, увеличение на 57 голов. По итогам 2016 года сельскохозяйственными товаропроизводителями произведено 18819 тонн молока, это на 439,1 тонну больше уровня 2015 года. Надой на 1 корову в 2016 году составил 5062 кг., что на 297 кг. или 6,2 % больше чем в среднем за три предыдущих года. Из 11 сельхозорганизаций производителей молока, в 6 хозяйствах годовая продуктивность сложилась в пределах от 5014кг. до 6404 кг. Это стало возможным благодаря применению сбалансированных рационов кормления. Из 27 районов Самарской области, наш район стабильно входит в число лидеров по объему производству молока. В хозяйствах района активно ведется реконструкция и модернизация животноводческих помещений. Так на базе АО «Красный ключ» в 2016 году ведена в эксплуатацию специализированная площадка по откорму крупного рогатого скота на 150 голов, в ООО СХП «Якушкино» построены два телятника. В

СПК «Красная Звезда» имеются планы по строительству новой молочно-товарной фермы, с доильно-молочным блоком. В последние годы, наиболее высокими темпами идет процесс технической модернизации сельскохозяйственного производства. Приобретается современная высокотехнологичная техника. Так в 2016 году хозяйствами района было направлено порядка 120 млн. рублей, это почти на 44 млн. рублей больше чем в предыдущем году. Приобретено 19 тракторов, из них 8 - мощностью более 300 лошадиных сил, 6 зерноуборочных комбайнов, 1 кормоуборочный комбайн, более 17 новых сеялок, в т.ч. 3 современных модульно- посевных комплекса. Различная почво-обрабатывающая техника (культиваторы, бороны, катки, плуги), протравители и загрузчики семян. Энергообеспеченность сельскохозяйственных организаций на 100 гектар посевной площади составила 162 лошадиные силы.

ГЛАВА III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

- * Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания застройки, ее состояния и выявления характерных особенностей, а также, при необходимости, исследования установленного рабочего оборудования.
- * Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе собираются, обобщаются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.
- * Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе аккумулируется более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, аналогичным по профилю и назначению. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками. Проводится также анализ и корректировка цен предложения на рынках сопоставимых объектов недвижимости.
- * Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта и его рынка.
- * Обязательное применение трех классических подхода к оценке объекта: затратного, сравнительного и доходного, или обоснованный отказ от применения того или иного подхода. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем согласовании позволяют установить итоговую величину стоимости объекта оценки.

* Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются необходимые факты и их анализ в виде повествовательного отчета.

2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании (ННЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о возможном наилучшем использовании оцениваемого объекта.

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования

должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

Принимая во внимание характеристики объекта оценки, оценщиком установлено что наилучшим и наиболее эффективным использованием является: под снос здания школы.

ГЛАВА IV. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно Договору об оценке, Оценщику заказано исследование по определению рыночной стоимости объекта оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Закон "Об оценочной деятельности в РФ", Глава 1, Статья 3)

Исходя из этого определения, и, в соответствии с ГОСТ Р 51195.0.02-98, предполагаются следующие условия:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия достаточного числа покупателей и продавцов;
 - покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удостоверения собственных интересов - увеличить доход и полнее удовлетворить потребности;
 - имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

Несоблюдение при осуществлении сделок с оцениваемым имуществом какого-либо из вышеизложенных условий может привести к отклонению стоимости данного имущества от определенной в настоящем Отчете рыночной стоимости в ту или иную сторону.

Определение рыночной стоимости, в общем случае, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости собственности, согласно Стандартам оценки, утвержденным Правительством РФ, используют три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный. В случае отказа от применения любого из подходов, оценщик обязан обосновать такой отказ и отразить это в Отчете.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Использование трех подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами расчета, окончательная оценка стоимости устанавливается путем согласования, исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражают реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

На момент оценки, у оценщика не было достоверной информации по рыночному обороту аналогичных жилых зданий, которые находятся в аварийном состоянии. Поэтому сравнительный подход был исключен из расчетов.

Рынок аренды жилья в Исаклинском р-не отсутствует и если даже он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Расчет стоимости объекта оценки произведен с помощью программного комплекса «Мастерская оценки 1.0», предназначенного для оценки имущества и для определения рыночной и иных видов стоимости любого движимого и недвижимого имущества, в том числе земельных участков, а также для формирования текстовых отчетов об оценке. Методики всех расчетов, заложенные в алгоритме программы, удовлетворяют требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - способ оценки собственности, основанный, в общем случае, на определении текущей стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

$$Cm_{недв.} = ПВС - Из_{физ.} - Из_{функ.} - Из_{взв.} + Cm_{земли}$$

где:

- $Cm_{недв.}$ – стоимость объекта;
- $ПВС$ – стоимость строительства объекта в текущих ценах на СМР и строительные материалы;
- $Из_{физ.}$ – физический износ объекта;
- $Из_{функ.}$ – функциональный (моральный) износ объекта;
- $Из_{взв.}$ – снижение стоимости под действием внешнего экономического влияния;
- $Cm_{земли}$ – рыночная стоимость участка земли, как «условно» свободного.

2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения). Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; текущее использование земельного участка.

Подходы оценки

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

- Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).
Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

- Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

- Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

- Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

- Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости восстановления или стоимости замещения.

Стоимость замещения - расходы в текущих ценах на строительство объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов, с применением современных технологий и в соответствии с современными стандартами и требованиями рынка.

Стоимость восстановления - расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, технологий и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральный износ, что и у объекта оценки. С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого объекта со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Для определения восстановительной стоимости используется имеющаяся у владельца объекта или составленная оценщиком сметная документация на строительство объекта оценки. Стоимость замещения, как правило, определяется по укрупненным показателям.

Получить сметную документацию у владельца объекта не представляется возможным, а составление сметы представляет определенные трудности, хотя бы по причине отсутствия технических данных по всем элементам здания. На основании вышеизложенного, было принято решение проводить расчет полной стоимости замещения оцениваемого объекта.

Проанализировав исходные данные по строительным расценкам на СМР, необходимую точность результата оценки и предполагаемый вклад затратного подхода в стоимость исследуемого объекта, Оценщики приняли решение применить при расчете полной восстановительной стоимости метод стоимости укрупненных элементов. Расчет полной восстановительной стоимости проводился, на основании сборников УПВС. Все указанные затраты были рассчитаны дополнительно согласно правилам, действующим при составлении сводного сметного расчета.

Результаты расчетов приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

Определение обоснованной ставки предпринимателя

Прибыль предпринимателя - это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Согласно Методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым, прибыль предпринимателя может быть определена по формуле:

$$\text{ПП} = 0,5 \cdot n \cdot y (1 + 0,33n \cdot y + Ca(1 + 0,66n \cdot y + 0,66n^2 \cdot y^2)),$$

где, ПП - прибыль предпринимателя; In-
нормативный срок строительства (лет);
y- норма отдачи на вложенный капитал (принята по среднерыночному значению)
Ca- доля авансового платежа к общей стоимости строительства.

После изучения строительных норм по нормативной продолжительности строительства (СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»), анализа рынка строительства и интервью со специалистами компаний, определены величины, используемые в расчете: определение величины прибыли предпринимателя, используемой при определении стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Объект	Нормативный срок строительства, лет	Норма отдачи на вложенный капитал	Доля авансового платежа к общей	Величина прибыли предпринимателя
Кирпичное нежилое здание	0,9	20 %	50%	14,6 %

Следующей процедурой затратного подхода является определение накопленного износа. Износ определяется, как снижение восстановительной стоимости вследствие воздействия различных факторов, полученное объектом на дату оценки. Имущество подвержено влиянию трех основных видов износа: физическому, функциональному (моральному) и внешнему износу (влиянию внешних экономических воздействий). Ниже даны определения каждого типа износа, а также приведена оценка влияния типов износа на стоимость объекта.

Физический износ. Является результатом нормального временного износа в процессе эксплуатации, разрушения или конструктивных дефектов элементов конструкции, систем и механизмов объекта. Данный износ может быть устранимым и неустрашимым.

Устранимый физический износ по оцениваемому зданию определялся, как совокупные затраты на ремонт и восстановление внутренних коммуникаций, отделки и инженерного оборудования в соответствии с ВСН 53-86.

Неустрашимый износ определяется отдельно для короткоживущих и долгоживущих элементов. В первом случае суммы износов рассчитаны исходя из нормативных сроков эксплуатации каждого короткоживущего элемента и срока физической жизни здания в целом, согласно данным, предоставленным Институтом экономики недвижимости, г. Самара. Для элементов, нормативный срок жизни которых исчерпан, неустрашимый износ определяется согласно ВСН 53-86. Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов также выражается в расходах на восстановление этих компонентов, но уже требуют проведения серьезного капитального ремонта всего объекта. Базой для расчета этого вида износа является полная восстановительная стоимость объекта за вычетом устранимого физического износа. Указанная величина умножается на отношение фактического срока службы здания к нормативному сроку службы.

Общий физический износ объекта рассчитывается как сумма устранимого износа короткоживущих элементов и неустрашимого износа короткоживущих и долгоживущих элементов.

Функциональный износ. В специальной литературе определяется, также, как моральный износ. Является потерей в стоимости, вызванной появлением новых технологий, материалов, конструкций и эксплуатационных характеристик объектов.

Функциональный износ также подразделяется на устранимый и неустрашимый, в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Устранимый функциональный износ объекта можно определить, как сумму затрат, необходимых для модернизации тех или иных систем и элементов объекта, и оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- потребностями в замене или модернизации элементов;
- переизбытком отдельных элементов, так называемых «сверх улучшений».

Во всех случаях устранимый функциональный износ оценивается по стоимости его ликвидации.

Неустранимый функциональный износ рассчитывается исходя из анализа наличия недостатков проектирования конструкции и морального устаревания элементов и систем, приводящих к потере чистого дохода от эксплуатации объекта, и измеряется величиной капитализированной стоимости этих потерь. Величина потерь чистого дохода, на практике, устанавливается из рыночных сравнений арендной платы за объекты, имеющие соответствующие элементы улучшений и не обладающие ими.

Результаты расчетов приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

Износ внешнего экономического воздействия. Это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано как макроэкономическими, так и внутриотраслевыми изменениями, в том числе изменениями социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров.

Экономическое устаревание зависит от влияния очень большого числа факторов, причем далеко не всегда возможно выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Довольно часто, обесценение объекта происходит не из-за внешних причин, а в связи с нерациональным управлением объектом.

Численно величина износа внешнего воздействия рассчитывается двумя способами: как капитализированные потери доходов из-за внешнего воздействия, или как потери в стоимости объекта в результате конкретных воздействий, рассчитанные на основании анализа реальных рыночных данных по сделкам.

Согласно рекомендациям специалистов Экспертного отдела Российского общества оценщиков /15/, в случае, если суммарный износ объекта превышает 100%, значение итогового износа рассчитывается по формуле:

$$Из_{об} = (1 - (1 - Из_{физ}) * (1 - Из_{фун}) * (1 - Из_{внеш})).$$

Расчет итоговой величины стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода приведен в Приложении №1 к настоящему Отчету.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех

используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости права собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Учитывая вышеизложенное, по каждому из трех примененных подходов можно сделать следующее заключение об их вкладе в формирование стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход. Данный подход к расчету рыночной стоимости достаточно точно учитывает реальные затраты в текущих ценах на строительство оцениваемого объекта. Недостаточность информации о состоявшихся сделках и полученных доходах в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этом случае затратный подход, опирающийся на серьезную сметно-нормативную базу отечественного строительства, способен дать надежные результаты оценки имущества.

Однако, применяя затратный подход, необходимо жестко учитывать ограничительные условия, вытекающие из его сути. *Первое* ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений, когда современная рыночная стоимость объекта отнюдь не компенсирует затраты на его строительство. *Второе* ограничительное условие связано с тем, что затратный подход не учитывает влияние достаточно большого интервала времени, необходимого для воспроизводства аналогичного объекта. Все расчеты проводятся в текущих ценах и не учитывают реального снижения их общей суммы в результате распределения расходов на строительство объекта во времени, что, в конечном итоге, снижает точность расчетов затратным подходом.

В связи с этим, качество исходной информации в затратном подходе оценивается исполнителями настоящей работы в соответствии с теорией метода иерархий в 1 балл, отсутствие допущений при расчетах - в 1 балл, учет специфики объекта - в 1 балл. Итоговый весовой коэффициент по методу иерархий составил 1.

Сравнительный подход. Подход сравнительного анализа продаж базируется на данных по конкретным сделкам купли-продажи объектов-аналогов (или публичных офертах), поэтому теоретически должен давать наиболее точный показатель рыночной стоимости объекта оценки, при условии правильности проведения всех корректировок и выбора методики корректировки.

Экономический смысл данного подхода наиболее близок к рассуждениям потенциальных покупателей, которые считают нецелесообразным, чтобы стоимость приобретаемого объекта резко отличалась от стоимости объектов, аналогичных оцениваемому и уже реализованных на открытом рынке.

Однако и этот подход имеет ряд достаточно весомых ограничений. *Первое* ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удастся отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки. *Второе* ограничение основано на том, что оценщик имеет право работать лишь с данными по сделкам купли-продажи, официально отраженными в финансовых и юридических документах. В мировой практике известен ряд случаев, когда по различным причинам в официальных документах указывалась лишь часть реальной суммы, заплаченной за проданный объект. Данный фактор оценщик также не в состоянии выявить и учесть его при проведении корректировок. В силу этого оценщик обязан принимать во внимание вероятность влияния данного фактора при вынесении окончательного заключения о рыночной стоимости объекта.

В связи с вышесказанным, качество исходной информации в сравнительном подходе оценивается исполнителями настоящей работы в соответствии с теорией метода иерархий в 0 баллов, отсутствие допущений при расчетах - в 0 баллов, учет специфики объекта - в 0 баллов. Итоговый весовой коэффициент по методу иерархий составил 0.

Доходный подход. Основное преимущество доходного подхода, по сравнению со сравнительным и затратным, заключается в том, что он в большей степени отражает представление потенциального инвестора об имуществе как источнике дохода, т. е. это качество коммерческой недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов в большинстве случаев основан на прогнозных данных.

На основании вышеизложенного, качество исходной информации в доходном подходе оценивается исполнителями настоящей работы в соответствии с теорией метода иерархий в 0 баллов, отсутствие допущений при расчетах - в 0 баллов, учет специфики объекта - в 0 баллов. Итоговый весовой коэффициент по методу иерархий составил 0.

Таким образом, основываясь на проведенной финансово-технической экспертизе оцениваемого объекта и в результате расчетов, проведенных с учетом анализа восстановительной стоимости и всех видов накопленного износа имущества, рынка продаж объектов данного класса, экономической эффективности эксплуатации оцениваемого имущества, Оценщики пришли к заключению, что:

Рыночная стоимость представленного к оценке имущества (НДС не облагается) округленно, составляет:

330 000,00

(Триста тридцать тысяч рублей 00 копеек)

ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ПРОЧИХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учебное пособие для ВУЗов. – М.: Юнити-Дана, 2001.
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебно-методическое пособие. – СПб.: Питер, 2001.
3. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
4. Дуброва Т.А. Статистические методы прогнозирования в экономике. / Московский государственный университет экономики, статистики и информатики. – М., 2001.
5. Укрепненные показатели стоимости строительства. Февраль 2008 г. – М.: КО-ИНВЕСТ.
6. Опыт Санкт-Петербурга в области рыночной оценки. – СПб.: Администрация Санкт-Петербурга, 1997.
7. Оценка бизнеса / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 1997.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие. / Ответственный редактор В.Рутгайзер. – М.: Дело, 1998.
9. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86. – М.: Госгражданстрой, 1990.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - Санкт-Петербург, 1997.
11. Теория статистики с основами теории вероятностей: Учебное пособие для вузов / Под ред. Елисеевой И.И. – М.: Юнити-Дана, 2001.
12. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., – М.: Дело ЛТД, 1995.

Приложения:

- Расчет стоимости объекта оценки
- Фотографии объекта оценки
- Копии документов предоставленные заказчиком
- Копии документов подтверждающие полномочия оценщиков

Приложение № 1

Расчет стоимости объекта оценки

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ**

Наименование объекта: Нежилое здание школы
 Идентификатор объекта: Реестр. № 631912000381
 Адрес: Исаклинский р-н, с. Смольково, ул. Юбилейная, д. 60
 Общая площадь, кв.м: 1500,00
 Дата начала эксплуатации: 01.01.1989
 Нормативный ресурс: 100,0

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**Расчет полной восстановительной стоимости объекта**

Строительный объем объекта: 4499,10 1 м3
 Аналог: Школы кирпичные одноэтажные
 Источник: Сборник УПВС № 32, таблица № 3в
 Стоимость единицы строительного объема в базовых ценах: 21,90р.
 Коэффициент пересчета цен 1991/1969: 1,9200
 Коэффициент пересчета цен текущ/1991: 121,1300
 Стоимость единицы строительного объема в текущих ценах: 5093,27р.

Наименование работ и затрат	Вес	СМР	Оборуд.	Прочие	Затраты
Глава 2. Основные объекты строительства					
Школы кирпичные одноэтажные		22915150	0	0	22915150
Итого по главе 2:		22915150	0	0	22915150
Итого по главам 1- 2:		22915150	0	0	22915150
Глава 6. Наружные сети и сооружения					
Наружные сети и сооружения	11,8%	2703988	0	0	
Итого по главе 6:		2703988	0	0	2703988
Итого по главам 1- 6:		25619138	0	0	25619138
Непредвиденные работы и затраты	2,0%	512383	0	0	
Итого с непредвиденными затратами:		26131520	0	0	26131520
Прибыль предпринимателя	14,6%			3815202	
Итого по сводному сметному расчету:		26131520	0	3815202	29946722
Налог на пользователей автодорог	1,0%			299467	
На содержание пожарной охраны	0,5%			149734	
СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА:					30395923 р.

в том числе по конструктивным элементам (Глава 2):

Фундаменты	10,0%	2291515	0	0
Стены и перегородки	27,0%	6187090	0	0
Перекрытия	6,0%	1374909	0	0
Кровля	8,0%	1833212	0	0
Полы	9,0%	2062364	0	0
Проёмы	10,0%	2291515	0	0
Отделочные работы	15,0%	3437272	0	0
Внутренние сантех. и электротех. устройс	4,0%	916606	0	0
Прочие работы	11,0%	2520667	0	0
ИТОГО:		22915150	0	0 22915150

Расчет физического износа объекта

РАСЧЕТ УСТРАНИМОГО ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элемент (вид работ)	Восст.стоим.	Колич.	Табл.ВСН	Устр.физ.износ
Фундаменты	2352583 р.	100,0%	4	30,0% 705775 р.
Стены и перегородки	6351975 р.	100,0%	10	35,0% 2223191 р.
Перекрытия	1411550 р.	100,0%	29	40,0% 564620 р.
Кровля	1882067 р.	100,0%	44	40,0% 752827 р.
Полы	2117325 р.	100,0%	51	40,0% 846930 р.
Проёмы	2352583 р.	100,0%	55	70,0% 1646808 р.
Отделочные работы	3528875 р.	100,0%	63	40,0% 1411550 р.
Внутренние сантех. и электротех. устройс	941033 р.	100,0%	66	40,0% 376413 р.
Прочие работы	2587842 р.	100,0%	69	40,0% 1035137 р.
ИТОГО УСТРАНИМЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС ПО ОБЪЕКТУ:				9563251 р.

РАСЧЕТ НЕУСТРАНИМОГО ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОРотКОЖИВУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ

Элемент (вид работ)	Восст.стоим.	Норм. — Факт.	Неустр.физ.износ
Кровля	1129240 р.	40,0%	451696 р.
Полы	1270395 р.	40,0%	508158 р.
Проёмы	705775 р.	70,0%	494042 р.
Отделочные работы	2117325 р.	40,0%	846930 р.
Внутренние сантех. и электротех. устройс	564620 р.	40,0%	225848 р.
Прочие работы	1552705 р.	40,0%	621082 р.
ИТОГО НЕУСТРАНИМЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС КОРотКОЖИВУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ:			3147757 р.

РАСЧЕТ НЕУСТРАНИМОГО ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДОЛГОЖИВУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ

Нормативный срок службы объекта, лет	100
Фактический срок службы объекта, лет	33
Восстановительная стоимость на дату оценки	30395923 р.
Устранимый физический износ	9563251 р.
в том числе устранимый физический износ долгоживущих элементов	3493586 р.
Полная восстановительная стоимость короткоживущих элементов	13409725 р.
База для расчета неустраанимого физического износа долгоживущих элементов	13492612 р.
Определенный оценщиком неустраанимый физический износ долгоживущих элементов	34,5%
ИТОГО НЕУСТРАНИМЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС ДОЛГОЖИВУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ:	5865334 р.
ИТОГО ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС:	18576342 р.

Расчет функционального износа объекта

РАСЧЕТ УСТРАНИМОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Элемент (вид работ)	Износ, %	Сумма	Кол	Накопл.износ
Отсутствие водопровода	4,1			1246233 р.
Отсутствие канализации	3,1			942274 р.
Отсутствие телефонных линий	1,4			425543 р.
Отсутствие кондиционирования	5,9			1793359 р.
Отсутствие компьютерной сети	3,3			1003065 р.
ИТОГО УСТРАНИМЫЙ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС:				5410474 р.

РАСЧЕТ НЕУСТРАНИМОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Неустраанимый функциональный износ, определенный экспертом-оценщиком:	10%
ИТОГО НЕУСТРАНИМЫЙ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС:	3039592 р.
ИТОГО ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС:	8450067 р.

Расчет внешнего экономического износа объекта

РАСЧЕТ ВНЕШНЕГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Внешний экономический износ, определенный экспертом-оценщиком:	10%
ИТОГО ВНЕШНИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИЗНОС:	3039592 р.

Стоимость строительства объекта: 30395923,21 р.

Итоговая величина износа объекта:	30066001,03 р.
Исходная стоимость улучшений:	329922,19 р.
Стоимость прав на земельный участок:	0,00 р.
Итоговая стоимость объекта:	329922,19 р.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД. РЕЗУЛЬТАТ РАСЧЕТА:	329922 р.
балловая оценка качества исходной информации:	1,00
балловая оценка отсутствия допущений при расчетах:	1,00
балловая оценка отражения специфики объекта:	1,00
весовой коэффициент согласования результата: 1,000	
ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА:	329922 р.

Приложение № 2

Фотографии объекта оценки

Приложение № 2

Фотографии объекта оценки





Приложение № 3

Копии документов, предоставленные заказчиком



АДМИНИСТРАЦИЯ
муниципального района
Исаклинский
Самарской области
КОМИТЕТ
ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
446570 с. Исаклы, ул. Куйбышевская 75 а
Телефон/факс 2-21-78
04.04.2022 № 96

ВЫПИСКА
из реестра муниципальной собственности
муниципального района Исаклинский Самарской области

Настоящая выписка содержит сведения о недвижимом имуществе с индивидуальным реестровым номером: **631912000381**, внесенные в реестр имущества муниципального района Исаклинский Самарской области и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Наименование:	Отдельностоящее здание
2	Адрес:	Самарская область, Исаклинский р-н, с. Смольково, ул. Юбилейная, д. 60
3	Кадастровый номер:	отсутствует
4	Площадь:	1500 кв.м.
5	Год постройки	1989
6	Правообладатель:	муниципальный район Исаклинский Самарской области
7	Документы – основания возникновения права собственности территории:	постановление Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 года №3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность», решение малого Совета Исаклинского районного Совета народных депутатов XXI созыва от 6 августа 1992 года «Об уточненном составе муниципальной собственности Исаклинского района»
8	Балансовая стоимость	10185319,00 руб.
9	Остаточная стоимость	6518229,00 руб.

Руководитель



Британ Людмила Леонидовна

Приложение № 4

Копии документов, подтверждающие полномочия оценщиков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024786-2 от 15 июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Акст Виталию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 15 июля 2021 г. № 208

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 15 июля 2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024785-1 от 15 июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Акст Виталию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 15 июля 2021 г. № 208

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 15 июля 2024 г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик: Аксент Виталий Александрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5318 № 890959, выдан 26.02.2019 г. 8
УМВД России по Оренбургской области

включен в реестр членов РОО:
«25» сентября 2007г., регистрационный № 000975.

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «25» марта 2019 года.

Президент С.А. Табикова

0025981 *

А С С О Ц И Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Оценщик: Краснов Сергей Петрович
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 638600171921
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
21 декабря 2007 года, регистрационный № 002100

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000774 *

Пронумеровано и
скреплено
Подпись
Прошил

