

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Под ИЖС (с возможностью изменения его назначения на коммерческое использование, в т.ч. размещение коммерческого помещения)	Под ИЖС (с возможностью изменения его назначения на коммерческое использование, в т.ч. размещение коммерческого помещения)	Под ИЖС (с возможностью изменения его назначения на коммерческое использование, в т.ч. размещение коммерческого помещения)	Под ИЖС (с возможностью изменения его назначения на коммерческое использование, в т.ч. размещение коммерческого помещения)
Местоположение	Оренбургская область, Саракташский район, с. Гавриловка, ул. Школьная 30	Оренбургская область, Саракташский район, с. Никитино, ул. Дорожная 16	Оренбургская область, Саракташский район, с. Новочеркасск, ул. Озёрная д. №2Б	Оренбургская область, Саракташский район, с. Гавриловка, ул. Правды 43
Стоимость 1 кв. м, руб.	450	258	267	270
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет	Нет
Передаваемые полномочия	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (время продажи)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Общая площадь, кв. м.	30	35	30	30
Коммуникации	Нет, имеется возможность их подключения (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ)	Нет, имеется возможность их подключения (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ)	Нет, имеется возможность их подключения (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ)	Нет, имеется возможность их подключения (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ)
Форма, рельеф участка	Неправильный многоугольник, ровный	Неправильный многоугольник, ровный	Неправильный многоугольник, ровный	Четырехугольник, ровный
Постройки	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие подъездных путей	Асфальтированная, грунтовая дороги	Асфальтированная, грунтовая дороги	Асфальтированная, грунтовая дороги	Асфальтированная, грунтовая дороги
Наличие парковки	Неорганизованная	Неорганизованная	Неорганизованная	Неорганизованная

Источник информации	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=20277815&lotId=20278117&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=2#	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23066825&lotId=23067188&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=20277815&lotId=20279546&prevPageN=1
---------------------	---	---	---	---

Внесение корректировок:

Для внесения корректировок оценщиками использован метод сравнительного анализа предложений к продаже, который предполагает сравнение объектов-аналогов с исследуемым объектом и корректировка запрашиваемой цены предложения по каждому сопоставимому объекту (объекту-аналогу) в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.

Так как не существует на рынке двух идентичных объектов, оценщиком отобраны основные параметры, влияющие на формирования итоговой стоимости объекта оценки, по которым в цены аналогов введены коэффициентные корректировки.

Математическая модель оценки объекта исследования с использованием метода сравнительного анализа предложений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, (1)$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
- K – количество аналогов;
- V_{PCi} – рыночная цена i -го объекта-аналога;
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1$.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, (2)$$

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;
- N – количество ценообразующих факторов;
- D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в коэффициентном выражении.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

1. Корректировка на передаваемые правомочия.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка на передаваемые правомочия не вносилась, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности.

2. Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Корректировка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования призвана учесть влияние на стоимость способа финансирования покупки, отличного от оплаты наличными (кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов типичные. Расчет покупателя с продавцом осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи отношения. Корректировка на условия финансирования не вносилась.

4. *Корректировка на категорию и назначение земельного участка*

Поправка на категорию и назначение земельного участка призвана учесть влияние стоимости разных категорий и назначений земли. Земельные участки (объект оценки и объекты-аналоги) одной категории – земли населенных пунктов, но имеют разное назначение – ИЖС (объекты-аналоги №№ 1-4).

Ввиду того, что назначение объекта оценки – размещение коммерческого объекта (которое учитывает специфику планируемого на участке здания), а назначение объектов-аналогов №№ 1-4 – под ИЖС, Оценщики посчитали возможным в качестве объектов-аналогов использовать объекты, назначение которых – под ИЖС с учетом затрат на изменение его разрешенного использования.

Для объектов, юридически разрешенное использование которого не соответствует разрешенному использованию объекта оценки (земельные участки, предназначенные для размещения торговых объектов), необходимо учесть затраты на изменение разрешенного использования. По данным юридических фирм города, оказывающих услуги по оформлению, переоформлению и изменению разрешенного использования земельных участков в г. Оренбурге и области, стоимость услуг по изменению разрешенного использования земельных участков составляет в среднем по городу 10% от кадастровой стоимости земельного участка. Исходя из того, что данные о кадастровой стоимости отсутствуют, в качестве расчета принимается рыночная стоимость земельного участка.¹⁸ В связи с тем, что в качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м площади, корректировка на категорию и назначение земельного участка определена в расчете на 1 кв. м.

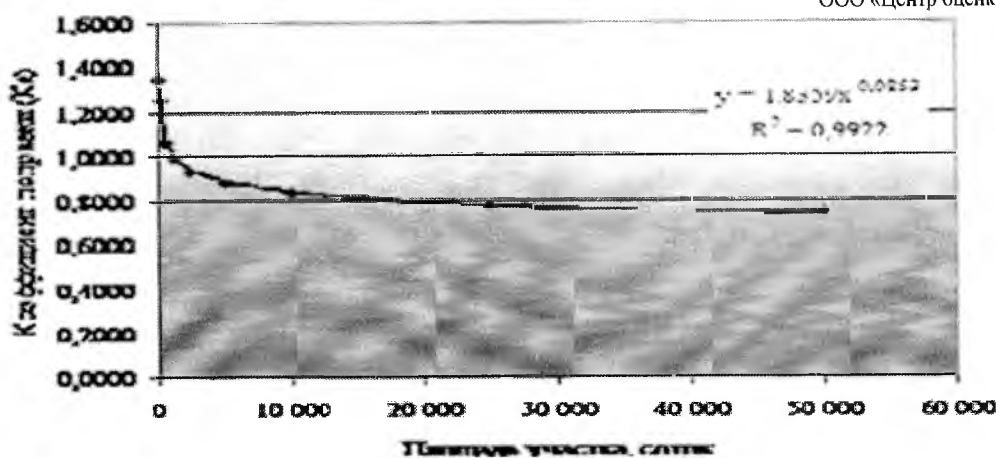
5. *Корректировка на торг* применена в связи с тем, что для сопоставимых объектов известны только цены предложения. В текущих условиях (финансовый кризис и высокий уровень рисков), продавцы готовы идти на снижение цен за объекты недвижимого имущества. Скидка на торг согласно исследованиям динамики рынка Оценщиками, а так же основываясь на данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 16% (ввиду текущей рыночной ситуации принимается середина расширенного интервала неактивного рынка, «Справочник оценщика недвижимости-2016. Земельные участки. Том 3», Лейфер Л.А., 2016 г., стр. 292, таб. 79).

6. *Корректировка на площадь*. Учитывая разницу в площади между оцениваемым объектом и объектами-аналогами Оценщиками принято решение к стоимости объектов-аналогов ввести корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка.¹⁹ Данная зависимость отражена на графике, представленном ниже:

¹⁸ ООО «Юридическая фирма «Налог-ИНКОМ» (ул. Цвиллинга, 46, офис 1, тел. 77-28-72, 25-07-66, 59-90-59; ул. Сергея Лазо, д.8, корпус № 1, 3 подъезд, 2 этаж, тел. 36-54-40), ООО «Диалог» (пер. Свободина, 4, офис 102, тел. 208-200, 77-17-73).

¹⁹ А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 1 (40), 2005 г., Компания «Интегрированные Консалтинговые Системы» (www.iksys.ru).

Несмотря на то, что исследование было сделано в 2005 г., относительное влияние площади объекта на его стоимость практически не изменяется с течением времени, в связи с чем, Оценщик счел возможным применение данного источника.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 * S^{-0,0853},$$

где: K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = (C_{00}/C_{0a} - 1) * 100\%,$$

где: K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{0a} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Тогда корректировка для объекта-аналога № 1 – 8,2%, для объекта-аналога № 2 – 5,3%, для объекта-аналога № 3 – 6,6%, для объекта-аналога № 4 – 9,1%.

7. Корректировка на местоположение.

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города/поселка;
- Привлекательность района расположения.

От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д.

Объекты, расположенные в незначительной удаленности от областного центра, имеют немалым спрос который снижается по мере их удаления. Другими факторами этой корректировки являются развитость того или иного населенного пункта, характеризующий престижность района.

В рамках настоящего Отчета корректировка на местоположение не вносилась.

8. *Корректировка на наличие/возможность подведения коммуникаций.* Размер корректировки определен согласно данным справочника («Справочник оценщика недвижимости: Том III Земельные участки», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2016 г.):

Таблица 5.2.2

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09	1,23
Отношение удельной цены земельных	1,15	1,08	1,21

участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией,	1,16	1,09	1,22

В рамках настоящего Отчета корректировка на коммуникации не применялась в виду того, что Объекты аналоги имеют возможность подключения коммуникаций.

9. *Корректировка на наличие построек.* Земельный участок – объект оценки является незастроенным²⁰. Объекты-аналоги являются свободными также. Корректировка на наличие построек не вносилась.

²⁰ В рамках настоящего Отчета, объект оценки рассматривается как свободный, т.е. в предположении, что земельный участок свободен

Критерий сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Оренбургская область, Саракташский район, с Изяк-Никитин, ул. Советская, 12	Оренбургская область, Саракташский район, с. Гавриловка, ул. Школьная 30	Оренбургская область, Саракташский район, с. Никитино, ул. Дорожная 16	Оренбургская область, Саракташский район, с. Новочеркасск, ул. Озёрная д. №2Б	Оренбургская область, Саракташский район, с. Гавриловка, ул. Правды 43
Цена за 1 кв. м., руб.	-	30	36	30	30
Корректировка на передаваемые полномочия, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Абсолютное значение корректировки, руб:		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		30	36	30	30
Корректировка на условия продажи, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30	36	30	30
Корректировка на условия финансирования, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30	36	30	30
Корректировка на категорию и назначение земельного участка, руб.		3,0р.	3,6р.	3,0р.	3,0р.
Скорректированная цена, руб.		33р.	40р.	33р.	33р.
Величина скидки на торг, коэф.		0,840	0,840	0,840	0,840
Цена за 1 кв. м., руб. с учетом скидки на торг	-	415,80	238,39	246,71	249,48
Общая площадь, кв.м.	819	2072,00	1500,00	1734,00	2279,00
Корректировка на площадь/объем, коэф.	-	1,082	1,053	1,066	1,091
Скорректированная цена, руб.	-	30,00	35,03	29,55	30,25
Корректировка на местоположение, коэф.	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Абсолютное значение корректировки, руб:		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	-	30р.	35р.	30р.	30р.
Корректировка на	-	1,00	1,00	1,00	1,00

наличие/возможность подведения коммуникаций, коэф.					
Абсолютное значение корректировки, руб:		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	-	30р.	35р.	30р.	30р.
Итого стоимость с учетом всех корректировок ²¹	руб./кв.м.	30	35	30	30
Расчет изменения стоимости					
Стоимость (без учета корректировок), с учетом корректировки на торг	руб./кв.м.	25	33	28	28
Общее изменение стоимости	%	16,0%	5,0%	6,2%	8,4%
Итого относительная корректировка по модулю	-	Принят к согласованию	Принят к согласованию	Принят к согласованию	Принят к согласованию
Взвешивание результатов, полученных скорректированных стоимостей ²²					
Итоговая корректировка (абсолютное значение)	руб./кв.м.	35	41	35	36
Итоговая корректировка (относительное значение)	%	140,02	124,34	125,66	128,17
Весовые коэффициенты	доли	3,70	4,17	4,12	4,04
		0,23	0,26	0,26	0,25
взвешенная стоимость	руб./кв.м.	7	9	8	8
Итоговая стоимость за единицу общей площади	руб./кв.м.	31			
Итоговая стоимость объекта оценки	руб.	25 597			

²¹ Далее (после таблицы) проводится проверка выборки на однородность и построение доверительного интервала

²² Для метода парных корректировок схемой согласования результатов корректирования значений единиц сравнения является усреднение скорректированных цен объектов-аналогов с обоснованием удельных весов, присваиваемых каждому аналогу при усреднении. После отбора лучших сопоставимых продаж и корректировки каждой из них для получения показателя стоимости оцениваемой недвижимости, эти показатели должны быть согласованы, что дает итоговую оценку стоимости, основанную на подходе с точки зрения сравнения продаж. Общепринятой процедурой является изучение каждой продажи и вынесение суждения о мере ее сопоставимости с оцениваемой недвижимостью. В целом, чем меньше количество и величина вносимых в цену сопоставимого объекта поправок, тем больший вес имеет данная продажа в процессе итогового согласования данных. (Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.— М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994)

Здесь и далее полученная выборка (скорректированные значения) проверена на однородность.

Об однородности выборки можно судить по степени вариации. Вариация – это различия индивидуальных значений признака у единиц изучаемой совокупности. Необходимость изучения вариации связана с тем, что средняя, являясь равнодействующей, выполняет свою основную задачу с разной степенью точности: чем меньше различия индивидуальных значений признака, подлежащих осреднению, тем однороднее совокупность, а, следовательно, точнее и надежнее средняя, и наоборот. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.²³

Характеристикой вариации является коэффициент вариации. Оценка этого показателя определяют по формуле:

$$V^- = \delta / \bar{x} * 100\%, \text{ где}$$

δ – среднее квадратическое отклонение,

\bar{x} – выборочное среднее (среднее арифметическое).

Расчет коэффициента вариации.

Таблица №5.2.4

Показатель	Значение
Стоимость аналога №1, руб./кв.м	30
Стоимость аналога №2, руб./кв.м	35
Стоимость аналога №3, руб. /кв.м	30
Стоимость аналога №4, руб. /кв.м	30
Количество объектов в выборке	4
Средняя цена, \bar{x} руб. /кв.м	31
Среднеквадратичное отклонение δ	2,56
Коэффициент вариации, V^-	0,082024992
Коэффициент вариации %, V^-	8,2

По результатам проведенного анализа выборки объектов-аналогов на однородность, исследуемая выборка является однородной и может быть использована для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, общая площадь 819 кв. м, адрес объекта: Оренбургская область, Саракташский район, с. Изяк-Никитино, ул. Советская, № 12, по состоянию на 16.05.2018 г. с учетом округления, НДС не облагается,²⁴ составляет:

26 000 (Двадцать шесть тысяч) рублей.

²³ Инструменты финансового и инвестиционного анализа. Комплексный подход: описание методик финансового и инвестиционного анализа, программа с реализацией методики, примеры расчета. <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

²⁴ Согласно ст. 146, ч. 2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (земель в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ. В связи с этим, здесь и далее в настоящем отчете стоимость права собственности земельного участка определяется без учета НДС.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 11 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», п. 8к ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», п. 26 ФСО № 7 «Оценки недвижимости», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Стоимость объекта оценки определена методом математического взвешивания результатов оценки, при котором каждому результату оценки стоимости объекта соответствует определенная весовая доля, и расчет средневзвешенной величины является окончательной величиной стоимости объекта.

При использовании каждого подхода для оцениваемого объекта можно отметить следующее:

1. Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

2. Сравнительный подход отражает стоимость недвижимости, складывающуюся исходя из рыночных цен, действующих на определенном рынке на определенный момент.

3. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Для определения единой обоснованной оценки необходимо количественно выразить надежность и достоверность отдельных результатов, полученных различными подходами, а также целесообразность применения данных подходов для поставленных целей оценки.

Ввиду того, что ни один объект не рассчитывался сразу несколькими подходами, согласование подходов не проводилось.

Итоговая величина определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на соответствующие весовые коэффициенты. Расчет итоговой стоимости недвижимости представлен в следующей таблице:

Таблица 6.1

Показатель	Стоимость по подходам (без НДС), руб.			Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Рыночная стоимость (с НДС), руб. с учетом округления
	Доходный	Сравнительный	Затратный		
Помещение № 1 школы, назначение: нежилое, общая площадь 61, 2 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Оренбургская область, Саракташский район, с. Изяк-Никитино, ул. Советская, № 12	Не применялся	120 000	Не применялся	120 000	102 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, общая площадь 819 кв. м, адрес объекта: Оренбургская область, Саракташский район, с. Изяк-Никитино, ул. Советская, № 12	Не применялся	26 000	Не применялся	26 000	26 000
Итого, руб.	-	-	-	146 000	128 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.05.2018г. с учетом округления, с НДС составляет:

146 000 (Сто сорок шесть тысяч) рублей

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.05.2018г. с учетом округления, без НДС составляет:

128 000 (Сто двадцать восемь тысяч) рублей

Полученные значения рыночной стоимости в пересчете на 1 кв. м площади находятся в диапазоне рыночных значений приведенных в п. 4.2 настоящего Отчета.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в здании на оценку не указано иное».

По состоянию на дату составления отчета Оценщикам неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода²⁵.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ ²⁶.

В сложившейся ситуации Оценщики, учитывая характеристики оцениваемых объектов, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщики считают, что рыночная стоимость оцениваемых объектов может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

Все расчеты, проведенные в рамках настоящего отчета, основаны на документах и материалах, предоставленных ЗАКАЗЧИКОМ.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

²⁵ Например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности; Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

²⁶ Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014)

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на фактах, предложениях и применённых в настоящем анализе методики оценки, мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 16.05.2018 г. с учетом округления составляет:

Таблица 7

Показатель	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб. с учетом округления
Помещение № 1 школы, назначение: нежилое, общая площадь 61, 2 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Оренбургская область, Саракташский район, с. Изяк-Никитино, ул. Советская, № 12	120 000	102 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, общая площадь 819 кв. м, адрес объекта: Оренбургская область, Саракташский район, с. Изяк-Никитино, ул. Советская, № 12	26 000	26 000
Итого, руб.	146 000	128 000

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, обязательными при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, со Сводом стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).
6. Образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщики имеют опыт оценки аналогичных объектов.
8. Ни одно лицо, кроме Оценщиков, подписавших настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия Оценщикам.


Оценщик



Полуянова Т.М.

9. СПИСОК ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВОВАВШИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Фамилия Имя Отчество	Квалификация, документы о профессиональном образовании	Подпись
Полуянова Татьяна Михайловна	Заместитель директора ООО «Центр оценки и экспертиз» Оценщик. Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр 04.02.2009 г., регистрационный № 0005367 (107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, 21, стр. 1.) Оренбургский государственный университет по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 026419, регистрационный номер 01165 от 31 января 2005г. Институт экономики, управления и права г. Казань, свидетельство о повышении квалификации от 15 февраля 2013 г., регистрационный №54/2013 Профессиональная ответственность застрахована ОАО «АльфаСтрахование», на основании договора № 5991R/776/00024/7 от 04.07.2017г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.	

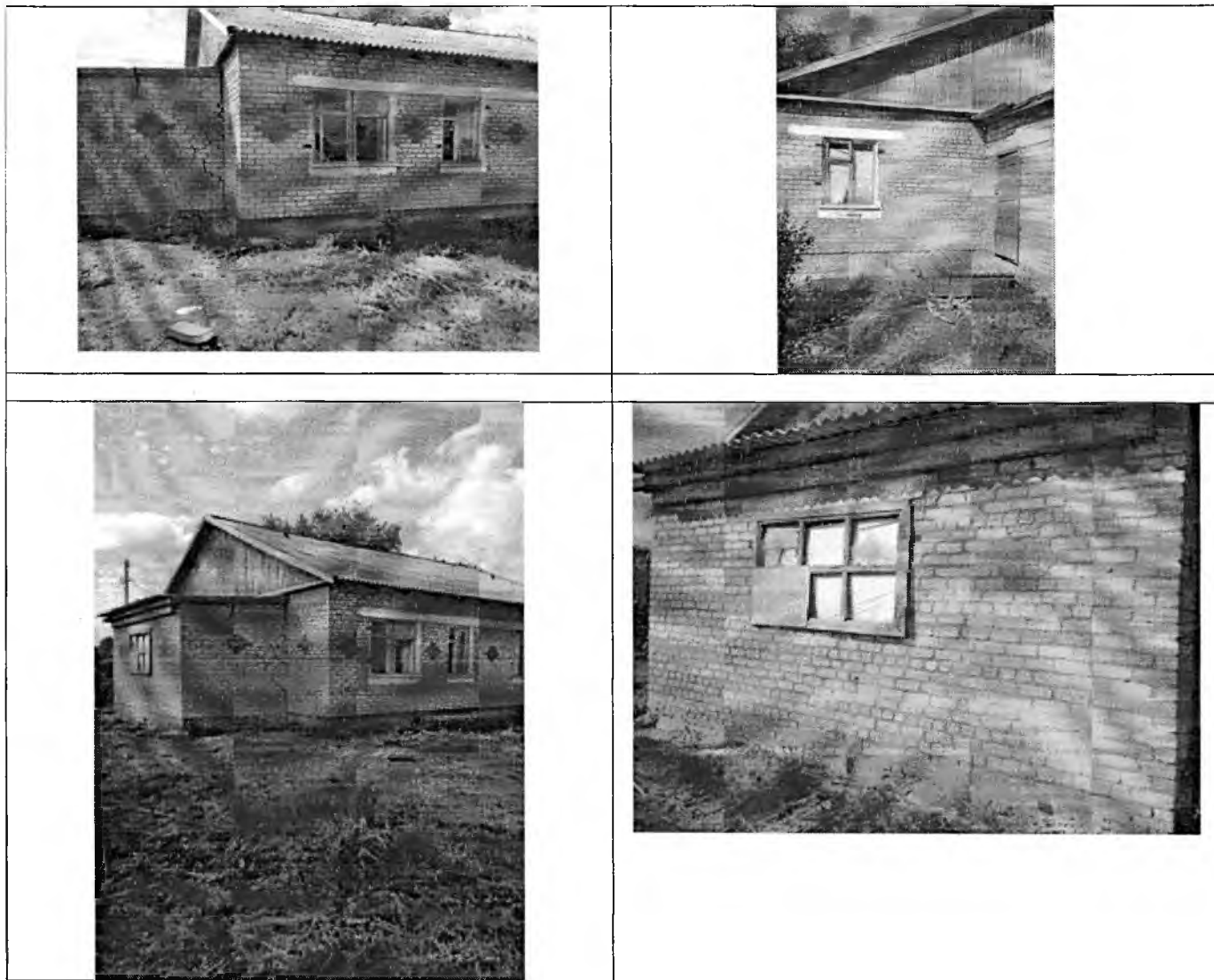
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья. Официальный текст по состоянию на 1 января 2002 года. – М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА-ИНФРА М), 2002. – 424 с.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации: Части первая и вторая. – М.: Издательско-консультационная компания «Статус-Кво 97», 2005. – 808 с.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 от 29 июля 1998 г.
4. Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297.
5. Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298.
6. Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299.
7. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
8. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015)
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р
10. Политехнический словарь. Гл. ред. И. И. Артоболевский. М., «Советская Энциклопедия», 1976
11. Оценка недвижимости: Учебник/Под. Ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. Д-ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
13. Трофименко В. Т., Мельников Г. Ф. Буянов А. Ю., ИONOBA Ю. Г. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли: Производственно-практическое издание. – М.: КолосС, 2006. – 519 с.: ил.
14. Александров В. А. Ценообразование в строительстве. – СПб.: Питер, 2001. – 352 с.: ил. – (Серия «Ключевые вопросы»)
15. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие/ С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
16. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.– М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994
17. Справочник Шабалина В.Г. «Сделки с недвижимостью»
18. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Том 1, часть 1,2», Лейфер Л.А., 2016 г.
19. А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 1 (40)
20. Частные объявления
21. Ресурсы сети Интернет
22. Периодические печатные издания

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки
2. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 04.07.2017г.
3. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 05.07.2017г.
4. Свидетельства о государственной регистрации права собственности от 25.04.2012г.
5. Копии Документов Оценщика
6. Копии Документов Юридического лица

Приложение 1 Фотографии объекта оценки





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи:

"25" апреля 2012 года

Документы-основания: • Решение четырнадцатого заседания Совета депутатов Черноотрожского сельсовета Саракташского района Оренбургской области от 06.02.2012 №59

- Акт приемки-передачи имущества муниципальной собственности Саракташского района, передаваемого в собственность сельского поселения - муниципального образования Черноотрожский сельсовет Саракташского района от 30.12.2011
- Решение шестого заседания Совета депутатов Саракташского района третьего созыва от 13.09.2011 №98

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование "Черноотрожский сельсовет Саракташского района Оренбургской области"

Вид права: Собственность

Объект права: помещение № 1 школы, назначение: нежилое, общая площадь 61,2 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Оренбургская область, Саракташский район, с. Изяк-Никитино, ул. Советская, № 12

Кадастровый (или условный) номер: 56-56-29/002/2008-463


Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" апреля 2012 года сделана запись регистрации № 56-56-26/011/2012-393

Регистратор

Хабибуллин



С.Х.И.Б.
(подпись)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ
ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "25" апреля 2012 года

Документы-основания: • Решение шестого заседания Совета депутатов Саракташского района третьего созыва от 13.09.2011 №98
• Акт приемки-передачи имущества муниципальной собственности Саракташского района, передаваемого в собственность сельского поселения - муниципального образования Черноотрожский сельсовет Саракташского района от 30.12.2011
• Решение четырнадцатого заседания Совета депутатов Черноотрожского сельсовета Саракташского района Оренбургской области от 06.02.2012 №59


Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование "Черноотрожский сельсовет Саракташского района Оренбургской области"

Вид права: Собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, общая площадь 819 кв. м, адрес объекта: Оренбургская область, Саракташский район, с.Изяк-Никитино, ул.Советская, № 12

Кадастровый (или условный) номер: 56:26:2002001:176

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" апреля 2012 года сделана запись регистрации № 56-56-26/011/2012-400

Регистратор: Хабибуллин Тимур

(подпись)