

ООО «Эксперт Аудит»

617860, Пермский край, Октябрьский район, п. Октябрьский,
ул. Зеленая, д. 36

Тел. 8(34266) 2-21-70 (факс); E - mail. audit-okt@yandex.ru

ИНН 5943040747; КПП 595101001; ОГРН 1025902304911

Отчет об оценке № – 40/09 - 2017

на предмет определения ориентировочной рыночной стоимости
объекта оценки.

Объект оценки: **1-этажное бревенчатое здание школы,
общей площадью 181,8 кв.м., с земельный участком
общей площадью 1146 +/-7 кв.м.**

Адрес: Пермский край, Октябрьский район, д. Верх, Тюш.

Заказчик: **Управление ресурсами и развития
инфраструктуры администрации Октябрьского
муниципального района Пермского края.**

Адрес: 617860, Пермский край, Октябрьский район, п. Октябрьский,
ул. Тракторная, д. 41

Объем отчета 27 страниц
в т.ч. приложения 14 страниц

«20» сентября 2017 г.

Пермский край, Октябрьский район,
п. Октябрьский, ул.Тракторная, д.41
Начальнику управления ресурсами и развития инфраструктуры администрации
Октябрьского муниципального района Пермского края
Мокроусову С.В.

Уважаемый Сергей Валентинович!

Согласно договора № 34 от «18» сентября 2017 г. ООО «Эксперт Аудит» в лице специалиста - оценщика произведены осмотр объекта недвижимости и оценка с целью определения рыночной стоимости.

Оценка была произведена по состоянию на «18» сентября 2017г. Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что ориентировочная рыночная стоимость **бревенчатого здания школы с земельным участком**, расположенного по адресу: Пермский край, Октябрьский район, д. Верх - Тюш составляет:

33 356,00 рублей, в т.ч. НДС .

(Тридцать три тысячи триста пятьдесят шесть рублей 00 копеек)

Отдельный расчет стоимости по каждому объекту оценки приведен ниже.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке, содержит описание оцениваемых объектов оценки, их характеристики, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а так же ограничивающие условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности». «Федеральными стандартами оценки».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Эксперт Аудит»



А.З. Гимранова.

Содержание

Сопроводительное письмо.

1. Общие сведения.

- 1.1. Постановка задания на оценку объекта оценки.
- 1.2. Страхование ответственности оценщика.
- 1.3. Процесс проведения оценки.
- 1.4. Выбор принципов оценки.
- 1.5. Стандарты оценки.
- 1.6. Обзор общепринятых методов оценки.

2. Описание объекта оценки.

3. Допущения и ограничения.

4. Исследование.

- 4.1. Расчет стоимости объекта затратным подходом.
- 4.2. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом.
- 4.3. Расчет стоимости объекта доходным подходом.

5. Согласование и заключение.

6. Вывод.

7. Приложение.

ООО «Эксперт Аудит» действующее на основании Устава (общего собрания)
Оценщики: Гимранова Альфира Заентиновна, Бессонов Алексей Михайлович,
Страховой полис № 433-121121/17 от 07 апреля 2017 года (копии).

- Удостоверение о повышении квалификации 1053/13 от 21 июня 2014 года (копия).
- Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации РОО № 0017216 от 31 марта 2014 года (копия).
- Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации РОО от 07 августа 2017 года (копия).
- Выписка от 07 августа 2017 года из реестра саморегулируемой организации РОО (копия).
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 467343 от 24 июня 2002 года (копия).
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 944073 от 18 января 2006 года (копия).
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 570374 от 26 июня 2003 года (копия).

1. Общие сведения

1.1. Постановка задания на оценку объекта оценки.

На основании договора № 34 от «18» сентября 2017 г. произведено обоснование ориентировочной рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:

Пермский край, Октябрьский район, д. Верх - Тюш
по состоянию на «18» сентября 2017 года.

Заказчик объекта оценки: Управление ресурсами и развития инфраструктуры администрации
Октябрьского муниципального района Пермского края.

ОГРН: 1065951000323

Исполнитель: ООО «Эксперт Аудит»

ОГРН 1025902304911

Директор (оценщик) Гимранова А.З.

Диплом ПП № 944073 от 18.01.2006г.

Оценщик Бессонов А.М.

Член РОО с 2005 г. № 11 – Н 05348.

Диплом ПП № 467343 от 24.06.2002г.

Номер в реестре оценщиков № 005924 от 04.09.2009г.

Тел. (834266) 2 – 21 – 70; 8 951 92 700 77

1.2. Страхование обязательного страхования ответственности оценщиков.
Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 433-121121/17 от 07.04.2017г.
Страховая компания ОСАО «Ингосстрах».

Цель оценки: Определение рыночной стоимости для продажи.

Дата оценки: «18» сентября 2017 года.

Объект оценки: 1-этажное бревенчатое здание школы

Оценка завершается составлением Отчета, придающего доказательную силу проведенной оценки.

Исходная информация:

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ, часть первая (в действующей редакции).
- Жилищный кодекс РФ (в действующей редакции).
- Налоговый кодекс РФ, часть вторая (в действующей редакции).
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. (в действующей редакции).
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- Прочие нормативные документы, указанные в Разделе 12 настоящего Отчета об оценке.

Стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) (утв. Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.).
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.).
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.).
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.).
- Стандарты организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков (СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 – 3.3.-2008) (утв. Протоколом Правления СРО «НКСО» № 105 от 25.09.2008 г.).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Согласно определения Стандартов Российского общества оценщиков СТО РОО 22-01-96:

Рыночная стоимость, есть расчетная величина – денежная единица, за которую предполагается переход имущества из рук в руки, на дату оценки, в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

1. 3. Процесс проведения оценки

Процесс оценки включает в себя следующие процедуры:

- интервью с руководителем и (или) представителем Заказчика;
- оформление и согласование Договора на производство оценки;
- запрос в устной форме правовой и технической документации;
- визуальный осмотр объекта оценки, фотографирование;
- анализ собранной информации и технической документации;
- определение и обоснование применявшихся при оценке методов и подходов;
- составление письменного Отчета об оценке, придающего доказательную силу оценке.

1.4. Выбор принципов оценки.

- Принцип спроса и предложения: предложение – это количество товаров, имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров, желаемых по определенным ценам. Взаимодействие спроса и предложения определяют цены. Имеет большое значение при определении ликвидационной стоимости.
- Принцип изменения: стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, а меняется с течением времени. В нашем случае рост ликвидационной стоимости недвижимости данного типа маловероятен.
- Принцип конкуренции: когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства; на данном рынке обостряется конкуренция, что в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.
- Принцип замещения: гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.
- Данный принцип широко применяется при оценке ликвидационной стоимости.
- Принцип вклада: вклад – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства. Применяется в подходе сравнимых продаж и доходном подходе.
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования: разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на эффективную дату оценки.
- Принцип соответствия: соответствие – это то, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка. Принцип применяется и имеет значительное влияние при оценке ликвидационной стоимости.
- Принцип ожидания: ожидание – это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью. Имеет большое значение при определении ликвидационной стоимости.

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 (рыночный) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении получаемых доходов от объекта оценки.

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

Дата проведения оценки. Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата составления отчета. Дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Рыночная стоимость - остается краеугольным камнем работы Оценщика. Она определяется как расчетная величина, равная сумме, за которую имущество (активы) должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. Метод сравнения продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения.

Строительные затраты и степень износа (обесценения) должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и аккумулированного износа. Метод капитализации дохода, или метод дисконтированного наличного потока должен быть основан на определяемых рынком значениях потока денежных средств и нормы прибыли.

Поэтому несмотря на то, что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной деформации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых

процедур должен быть один - рыночная стоимость (если все методы основывались на рыночной информации).

То, каким образом та или иная собственность обычно обращается на открытом рынке, служит индикатором применимости различных методов и процедур к оценке рыночной стоимости. Любой метод, основанный на заочной информации, является по своей сути сравнительным. Для каждой проблемы оценки найдутся один - два метода, как правило, лучше других отражающих ситуацию на открытом рынке. Для каждого оцениваемого объекта собственности Оценщик при определении рыночной стоимости должен рассмотреть все имеющиеся в его распоряжении методы и выбрать из них наиболее подходящие.

1.5. Обзор общепринятых методов оценки.

Всего известно три основных метода оценки недвижимости:

Затратный подход

Предпосылка данного метода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на «производство аналогичного имущества».

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа и предварительно оцененной стоимости участка земли.

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты на воссоздание улучшений в первоначальном виде, включая прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход

Данный метод основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно рыночному методу, иначе называемому методом сравнения продаж, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам объектов. В цены совершенных сделок должны вноситься поправки, компенсирующие отличия между оцениваемой и сравниваемой недвижимостью.

Доходный подход

Данный метод основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Согласно доходного подхода первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов.

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования.

Факторы	Здание школы	Офис	Магазин
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	-	-
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	6	0	0

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая приведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве школы.

2. Описание объекта оценки

Адрес объекта оценки: Пермский край, Октябрьский район, д. Верх, Тюш

Местонахождение и расположение.

Октябрьский административный район расположен на юго-востоке Пермского края. Площадь - 3444,4 кв. км. это один из крупнейших районов края. Население - 39,5 тыс.чел. В подчинении администрации района 2 поселка городского типа, 22 сельских совета, 91 сельское поселение. Административный центр района – п. Октябрьский.

Природные ресурсы. Территория Октябрьского района относится к подзоне Волжско-Камских переходных широколиственных - таежных лесов на серых лесных почвах и оподзоленных черноземах округа Уфимского плато.

Рельеф преимущественно увалистый. Холмы и увалы достигают высоты 200-300 м. К межуваulistым понижениям приурочены долины рек Сарс, Ирени и ее притоков. Преобладают породы Кунгурского яруса, представленные доломитами, известняками, гипсами и ангидридами. Развита карстовые формы рельефа. В районе имеется значительное количество известняка, пригодного для промышленного использования. Климат умеренно-континентальный с холодной продолжительной и снежной зимой, теплым летом. Часты весенние заморозки.

Население. Численность населения стабильна. Население района размещено неравномерно, в среднем 11-12 чел./кв.км. Наибольшая плотность населения наблюдается в центральной части района и на территориях, лежащих на транспортных путях. Городское население в поселках Октябрьский, Сарс составляет 15,6 тыс.чел. Сельское население насчитывает 23,9 тыс.чел. Наиболее крупные поселения - пос. Щучье Озеро (2886), села Русский Сарс (809) и Богородское (856 жителей). В северных районах население

население проживает в основном в поселениях численностью в 300-500 чел., в южных деревнях и селах - менее 300 чел. Среднегодовая численность рабочих и служащих составляет 10,2 тыс. чел., доля трудоспособного населения - 49,2%. Средний возраст населения - 34 года. В последние годы население ежегодно уменьшается на 300-400 чел., городское население увеличивается. Национальный состав неоднороден. Преобладают русские, проживающие большей частью в центральной и восточной частях района, а также в поселках городского типа. Татары и башкиры проживают в сельской местности, в центральной и южной частях района.

Назначение.

Основная принадлежность – школа.

Описание и анализ рынка.

Объекты подобные оцениваемому, на рынке недвижимости Октябрьского района, могут быть объектами продажи (залога). Возможны процедуры передачи на баланс другого предприятия.

Основные технические характеристики объекта.

При наличии технического паспорта (БТИ) и на основании визуального осмотра – фотографирования объекта (в присутствии заинтересованной стороны), а так же контрольных замеров (рулетка 50м ГОСТ), на основании которых объект имеет следующие характеристики:

Год постройки – 1960 г.

площадь здания – 181,8 м²;

Здание одноэтажное .

Фундамент – бутобетонные , ленточные ; стены – бревенчатые рубленные; перекрытие- деревянные балки , щиты наката ; кровля – железо по деревянной обрешетке ; полы – дощатые по деревянным балкам ; двери - простые; внутренняя отделка – штукатурка , побелка , покраска ; электропроводка внутри помещения – открытая; электрооборудование – стандартное . Общее техническое состояние помещений – неудовлетворительное, большой физический износ .

3. Допущения и ограничения.

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного Отчета:

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается

достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено дополнительным соглашением на оценку. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

4. Исследование.

Расчет стоимости доходным подходом.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих доходов, которые приносит данная недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Применим метод капитализации прибыли.

В базе данных оценщика нет достоверных данных об арендных ставках на сдачу подобных зданий в аренду . поэтому данный подход не применяется.

Сравнительный подход.

В базе данных оценщика нет данных о продаже таких объектов , поэтому сравнительный подход не применяется .

Затратный подход.

1. Определение полной восстановительной стоимости объекта недвижимости

$$ПВС = C_{69} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times V$$

где C_{69} - восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969г.

$C_{69} = 37,6$ руб./м³ / сборник УПВС № 28 табл. 3 /

$K_1 = 1,08$ K_1 – коэффициент перевода климатического района 2 к климатическому району 1.

$K_2 = 1,23$ K_2 – индекс перехода цен 1969г. К ценам 1984г.

($1,21 \times 1,01 = 1,23$ Приложение № 1, № 2 к Постановлению Госстроя от 11.05.83г. № 94)

$K_3 = 1,69$ K_3 – индекс перехода цен 1984г. К ценам 1991г.

($1,69 = 1,65 \times 1,02$ Приложение № 3 к письму Госстроя от 06.09.90г. № 14-Д)

$K_4 = 42,695$ K_4 – индекс перехода цен 1991г. К ценам на дату оценки.

На основании письма Комитета по делам строительства и

лицензирования строительной деятельности Администрации Пермского края .

$K_5 = 1,0 - 30 \%$ - прибыль застройщика; $K_5 = 1 \%$

$V = 561$ м³; V - строительный объем помещений (м³).

$ПВС = 37,6 \times 1,08 \times 1,23 \times 1,69 \times 42,695 \times 1,01 \times 561,0 = 2042042,0$ руб.

2. Определение совокупного износа объекта недвижимости.

2.1. Определение физического износа объекта недвижимости.

Используем метод срока жизни объекта недвижимости

$$Ифиз = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100 \%$$

Где ЭВ - эффективный возраст здания

ТС - типичный срок экономической жизни здания.

Здание относится к 4 группе капитальности, поэтому
ТС = 100 лет («Методика изучения объекта недвижимости»
авторы Э.Д. Епишина, Г.С. Ежикова)

Эффективный возраст определяем экспертным путем. Объект имеет неудовлетворительный внешний вид. Требуется ремонт кровли, ремонт полов, замена деревянного перекрытия, ремонт внутренней и наружной отделки, замена окон, дверей, всей электропроводки, что дает право оценщику определить экспертным путем

ЭВ = 80 лет

$$И_{\text{физ}} = \frac{80}{100} \times 100 \% = 80\%$$

Принимаем $I_{\text{физ}} = 80 \%$

2.2. Определение величины функционального износа.

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, созданным для тех же целей. Износ вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям. Оцениваемый объект обладает функциональным износом т.к. имеет устаревший проект, не применены новые строительные материалы. Экспертно принимаем 19%

$$И_{\text{фун}} = 19 \%$$

2.3. Определение внешнего износа.

Внешний износ определяется фактором износа – изменениями ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Внешний износ определяется на основании информации о реализованных и выставленных на продажу объектах недвижимости в данном регионе. На основании проведенного исследования рынка в д.Верх Тюш по мнению оценщика внешний износ имеется в размере не менее 50%

$$И_{\text{внеш}} = 50 \%$$

3. Определение стоимости земли

3.1. Расчет сравнительным подходом.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения. В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

Права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);

Условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);

Условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);

Время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);

Месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);

Физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики сельскохозяйственных земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);

Экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);

Характер использования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка). Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка) так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Оценивается свободный земельный участок по состоянию на «18» сентября 2017 года, расположен в д.Верх Тюш. Общая площадь участка 1146+/7 кв.м. Целевое назначение – для содержания школы. Для

сравнения выбрано 3 участка, с различным целевым назначением. Характеристики сравниваемых участков приведены ниже:

Элементы сравнения	№ 1	№ 2	№ 3
Цена продажи, рублей	12000	27400	37500
Размер участка, кв.м	800	1489	1500
Время продажи, мес./год	10.05.2016	18.04.2016	01.04.2016
Условия финансирования	наличный расчет, собственные средства	Наличный расчет, собственные средства	Наличный расчет, собственные средства
Условия продажи	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Местоположение	п.Тюш	п.Сарс	п.Октябрьский
Физические характеристики	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий

По остальным элементам сравнения участки не имеют существенных различий.

Расчет:

Описание вносимых поправок

Право собственности:

По объему передаваемых прав (право собственности) все аналоги объекта оценки имеют одинаковые условия. Таким образом, корректировка на право собственности не вводилась.,

Условия финансирования:

Аналоги № 1, № 2, № 3 приобретены с условием наличной оплаты.

Местоположение:

Участки имеют лучшее местоположение с оцениваемым земельным участком.

Физические характеристики:

Рельеф поверхности земельных участков ровный.

Элементы сравнения	Земельный участок № 1	Земельный участок № 2	Земельный участок № 3
Цена продажи, рублей	12000	27400	37500
Размер участка, кв.м	800	1489	1500
Цена за кв.м, рублей	15	18,4	25
Корректировка на право собственности %	0	0	0
Корректировка на условия финансирования, рублей %	0	0	0
Скорректированная цена, рублей	15	18,4	25
Корректировка на особые условия продажи %	0	0	0
Скорректированная цена, рублей	15	18,4	25
Корректировка на время продажи %	0	0	0
Скорректированная цена, рублей	15	18,4	25
Корректировка на местоположение %	- 20	-40	-50
Скорректированная цена, рублей	12	11,0	12,5
Корректировка на физические (геологические) условия %	0	0	0
Скорректированная цена, рублей	12	11,0	12,5
Коэффициент сопоставления	0,4	0,30	0,30

Сопоставленный результат 11,85 руб.

После введения поправок стоимость 1 кв. м. оцениваемого участка составляет 11,85 руб.
Стоимость всего участка составит :

$$11,85 \times 1146 = 13580 \text{ рублей.}$$

Стоимость рассчитанная сравнительным подходом составляет: 13580 рублей.

3.2 Расчет доходным подходом.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применение метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- Определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- Деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- Увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Расчет:

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений. Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемой из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы. Подобные земельные участки сдаются в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 1,30 рублей за 1 кв.м в год. (с учетом коэффициента капитализации 12%). Стоимость земельного участка, определенная методом капитализации земельной ренты составит:

$$C1m^2 = \text{Рента за год} / \text{Коэффициент капитализации} = 1,3/0,12 = 11 \text{ руб.}$$

$$\text{Суч} = 11 \times 1146 = 12640 \text{ рублей.}$$

Стоимость рассчитанная доходным подходом составляет: 12640 рублей.

3.3. Расчет затратным подходом.

Используем метод оценки стоимости земельного участка по ставке земельного налога без учета естественного плодородия почв.

Данный метод базируется на нормативной цене конкретного земельного участка соответствующего целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам, определяемой в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.03.1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».

Нормативная цена оцениваемого участка корректируется через повышающие (понижающие) коэффициенты, учитывающие территориально-оценочную зону, зависимость от спроса и предложений на рынке земли, совокупный инфляционный коэффициент к определенному году, вид использования угодья и местоположение участка внутри зоны. В результате получается значение потребительской (нормативной) стоимости земли.

Формула подсчета потребительской (нормативной) стоимости:

$СП1 = ЗН \times К \times S \times КМ \times КЗ \times КУГ \times Инф$, где

СП1 – потребительская (нормативная) стоимость земельного участка;

ЗН – 0,65 ставка земельного налога

К – 3,2 кратность ставки земельного налога в данном субъекте страны;

S = 1146 кв.м - площадь оцениваемого земельного участка;

КМ – 3,5 поправочный коэффициент на местоположение участка;

КЗ – 3,5 поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от зоны нахождения;

КУГ – 2,5 поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от вида использования;

Инф – 1,13 инфляционный индекс

$СП1 = 0,65 \times 3,2 \times 1146 \times 3,5 \times 3,5 \times 2,5 \times 1,13 = 82490$ рублей.

Потребительская (нормативная) стоимость составляет: 82490 рублей

Рыночная (базовая) стоимость равна произведению потребительской (нормативной) стоимости участка на индекс спроса и предложения в данной оценочной зоне, который зависит от цели отвода земли:

$СР1 = СП1 \times ИСПР$, где:

СР1 – рыночная (базовая) стоимость участка;

ИСПР – 0,15 индекс спроса и предложения

$СР1 = 82490 \times 0,15 = 12373$ руб.

Стоимость рассчитанная затратным методом составляет 12373 рубля.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

Подходы, используемые для расчета стоимости участка земли, дали следующие результаты:

1. Сравнительный подход 13580 рублей.
2. Доходный подход 12640 рублей.
3. Затратный подход 12373 рубля

Для определения окончательной величины рыночной стоимости применим метод весовых коэффициентов.

Сравнительный подход наиболее точно отражает ситуацию на рынке по продаже земельных участков, покупательскую способность населения в данном регионе. Сравнительному подходу дается коэффициент 0,4.

В затратном подходе в расчете принимаются поправочные коэффициенты, которые учитывают местные особенности рынка, поэтому затратному подходу дается коэффициент 0,3.

Расчет стоимости доходным подходом дает менее реальную стоимость, поэтому этому подходу дается коэффициент 0,3.

№	Подход	Стоимость	Кэф-т	Стоимость
1	Сравнительный	13580	0,4	5432
2	Доходный	12640	0,3	3792
3	Затратный	12373	0,3	3712

Итого: 12936 рублей

Стоимость земельного участка составляет: 12 936,00 рублей.

4. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом совокупного износа и стоимости земли.

$Ст = ПВС \times (1 - Ивн)(1 - Ифун - Ифиз)$

$Ст = 2042042 \times (1 - 0,50)(1 - 0,18 - 0,80) = 20420,0$ руб.

$Ст = 20420 + 12936 = 33356,0$

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом равна 33356,0 рублей.

5. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости.

Подходы, используемые для расчета стоимости объекта показали следующие результаты :

1. Затратный подход – 33356,0 руб.

№	Подход	Стоимость, руб.	Коэф-т	Стоимость, руб.
1	Доходный	-	-	0,0
2	Затратный	33356,0	1,0	,0
3	Сравнительный	-	-	0,0

Итого : 33356,0 руб. вкл. НДС

6. Вывод.

Таким образом, рыночная стоимость объекта **здание школы ,в т.ч земельного участка** находящихся по адресу Пермский край , Октябрьский район , д.Верх Тюш определенная на дату оценки составляет :

33356,0 0 рублей вкл. НДС .

(Тридцать три тысячи триста пятьдесят шесть рублей 00 копеек)

Директор ООО «Эксперт Аудит»



А.З. Гимранова

Оценщик

А.М. Бессонов

«20» сентября 2017г.

РСФСР

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА



Районное

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *школа*
 (назначение нежилого строения)
 район *Октябрьский*
 город (пос.) *г. Верхний Новгород*
 лист (пер.)

Квартал №

Инвентарный № *6607*

Форма технического паспорта утверждена приказом

по МЖКХ РСФСР от

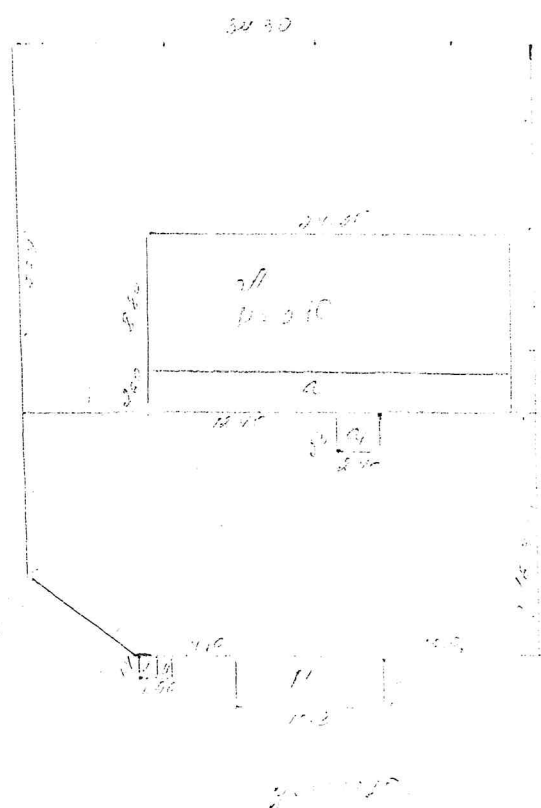
№

Регистрация права

(Реестровый №.....)

Полное наименование предприятия:

мача
ик



Площадь	
участкам	фактически
	1386
	122

Отопление			
Классификация	от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от общественного

Внесено в Единый государственный реестр недвижимости
 Дата: 11.03.2011
 Подпись: [подпись]

II. Экспликация земельного участка — кв. м

III. Благоустройство здания — кв. м

16

IV. Общие сведения

Назначение школа

Использование по указанию

Количество мест (мощность)

a)

6)

B)

f)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану жилого дома

№ _____ в пос. _____

по ул. _____

№ п/п	№ помещения (квартиры и прочее)	№ по плану строения комнаты	Назначения частей помещения, жилая комната, кухня, коридор и прочее	Формула подсче- та площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутрен. обмеру				Высота по меркам по внутр. обм.
					общая полезная	в том числе			
						жилая	вспомог.	проц.	
		1	отделочная	$8.14 \times 5.50 - 1.20 \times 1.10$	43.4	43.4			7.0
		2	Класс	$5.2 \times 8.15 - 0.8$	46.4				
		3	Класс	$5.9 \times 8.15 - 0.8$	47.2				
		4	Класс	$5.6 \times 8.15 - 0.8$	44.8				
		Итого по плану № 7			181.8				

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

04 Год постройки 1960 Число этажей 1
 капитальности Вид внутренней отделки прошивая

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в процентах	% износа к строению гр. 7 к гр. 8 100	Текущие изменения износа в проц.	
								эле-мента	к строе-нию
Фундаменты	камень	глубокие трещины	5	1	5	40	3.0		
Стены и их наружная отделка	дерево и бетон	нарушение наружной обшивки	29	1	29	45	13.0		
Перегородки									
Чердачное	деревянное	прогнивание балок	4	1	4	35	2.4		
Междуэтажные									
Надподвальное									
Полы	линолеум по бетону	увлажнение древесины	4	1	4	45	3.2		
Потолки	гипсокартон по деревянным лагам	прогнивание досок	15	1	15	35	5.2		
Оконные	деревянные	гниль	10	1	10	35	3.5		
Дверные	простые	гниль							
Внутренняя отделка	штукатурка	трещины	11	1	11	30	3.3		
Отопление									
Электропровод									
Санитарная канализация									
Водоснабжение									
Санитарные приборы									
Электроосвещение									
Радиосвязь									
Телефон		трещины	5	1	5	35	1.4		
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	металлические	коррозия	11	1	11	40	4.4		
	деревянные	столбы							
Итого:			100		100	38.7			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{поцент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

$$\frac{38.7 \times 100}{100} = 39$$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	пристрой			пристрой			Удельный вес по таблице
	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	
Фундаменты							
Стены и перегородки							
Перекрытия							
Крыша							
Полы							
Проемы							
Отделочные работы							
Электроосвещение							
Прочие работы							
Итого:							

Наименование конструктивных элементов	Литера.....	Удельный вес по таблице		Литера.....	Удельный вес по таблице		Литера.....	Удельный вес по таблице
		Поправки	Удельный вес с поправками		Поправки	Удельный вес с поправками		
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Другие работы								
Итого:		100	X		100	X		100

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 59:27:0291001:817	
Номер кадастрового квартала:	59:27:0291001
Дата присвоения кадастрового номера:	07.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Пермский край, Октябрьский район, д. Верх-Тюш
Площадь:	1146 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14542740
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	59:27:0291001:654
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Образование и посвящение
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>_____ (подпись)</div> <div>_____ (подпись)</div> <div>_____ (подпись)</div> </div>	

М.П.

Раздел 3

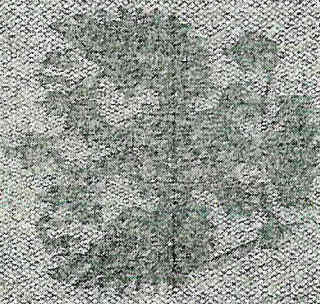
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(полное наименование, кадастровый номер)			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		59:27:0291001:817	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
(подпись, наименование, должность)		(подпись)	
(подпись, наименование, должность)		(подпись, наименование, должность)	

М.П.

Диплом является государственном документом
о профессиональной переподготовке



Диплом имеет право на владение только лицом
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 3680

КОПИЯ ВЕРНА
20.09
И.З. Ширямова



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ФИЛИАЛ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 944073

Настоящий диплом выдан

Ширямовой

Альфире Заемтиновне

в том, что он(а) с *29 апреля 2006* по *18 января 2006*
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Федеральном
методологическом центре переподготовки кадров
Федерального государственного технического университета*
по *программе "Оценка деятельности
специализация "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *18 января 2006*
установила право (соответствие квалификации) *Ширямовой*
Альфире Заемтиновне

на занятие профессиональной деятельностью в сфере *оценки
деятельности по специализации
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"*



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ширямов
Ректор (Секретарь) *Ширямова*
2006

Диплом является удостоверением документом
и профессиональной переподготовки

Диплом имеет право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

095



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ГШ № 467343

Настоящий диплом выдан Бессонову
Александру Михайловичу
в том, что он(а) с 28 сентября 2001 по 28 июня 2002 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Пензенском
государственном университете

по программе "Система собственности,
специализация "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 июня 2002 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Бессонова
Александра Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка
собственности по специализации "Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)"

Город Пенза



434- Пенза, 1991

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"
зарегистрирована в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 3 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Бессонов Алексей Михайлович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5705 № 871779, выдан 10.11.2006г.

СНД/Одобреного района Пензенского края

(орден, выданный индивидууму)

включен в реестр членов РОО:

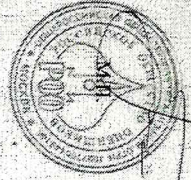
«04» сентября 2009г., регистрационный № 005924

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 «07» августа 2017 года

Президент

С.А. Тобякина



0024760 *

КОПИЯ ВЕРНА

20.08.17
Александр Александрович



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Бессонов Алексей Михайлович

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ ОБЩЕСТВА И ЕМУ
ПРИСВОЕНО КВАЛИФИКАЦИОННОЕ ЗВАНИЕ:

**Действительный Член
Российского Общества Оценщиков**

Данный Сертификат является собственностью
Общества и должен быть возвращен в случае
прекращения членства

Сертификат № 11Н-05348
Выдан 28 марта 2006 г.
Дата вступления в РОО: 24 ноября 2005 г.



Президент РОО
С.А. Табокова

Данный сертификат действителен только при предъявлении идентификационной карты.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УДОСТОВЕРЕНИЕ
О КРАТКОСРОЧНОМ
ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
240068160

Удостоверение является документом
установленного образца

Регистрационный номер

1053/13

Город
Пермь

21 ноября 2014 г.

Настоящее удостоверение выдано
**БЕССОНОВУ
АЛЕКСЕЮ МИХАЙЛОВИЧУ**

в том, что он(а) окончил(а)
Государственную образовательную организацию
дополнительного профессионального образования
«Институт повышения квалификации – РМЦПК»
прошел(а) краткосрочное обучение в (на)

кафедре «Оценка собственности и
управление проектами»

с 10 июня 2014 г. по 21 июня 2014 г.

по
программе «Оценочная деятельность»

Наименование	Объем	Оце ка
Обязательные дисциплины	72	-
Дисциплины по выбору	32	-
Итоговый комплексный экзамен	-	отлично

в объеме
104 часов



Руководитель
Секретарь

КОПИЯ ВЕРНА

«28» 08 14
Т.З. Иванова