

ОТЧЕТ №049-56-18ю

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. 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
2. 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

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 22 мая 2018 года

ДАТА ОЦЕНКИ: 16 мая 2018 года

ЗАКАЗЧИК: Администрация Муниципального образования
Черноотрожский сельсовет Саракташского района
Оренбургской области
462114 Оренбургская область, Саракташский район, село
Черный Отрог, ул. Центральная, 3

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертиз»
460048, Россия, г. Оренбург, пр. Автоматики 12/3
тел./факс: 68-91-06, 68-90-76

Оренбург 2018г.

Отчёт утверждаю:

Директор

Общества с ограниченной ответственностью

«Центр оценки и экспертиз»

М.П.



..... М. И. Тамарин

«22» мая 2018 г.

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР
ОТЧЕТА:**

№ 049– 56 – 18ю

**ВИД СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
ОЦЕНКИ:**

Рыночная

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:

Объекты недвижимости

**ОСНОВАНИЯ ДЛЯ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:**

Договор № 049-56-18ю от 16.05.218г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

22 мая 2018 года

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:**

16 мая 2018 года

ЗАКАЗЧИК:

место нахождения заказчика

Администрация МО Черноотрожский
сельсовет Саракташского района
Оренбургской области

Адрес: 462114, Россия, Оренбургская область,
Саракташский район, с.Черный отрог, ул.Центральная, 3
ИНН 5643008076, КПП 564301001

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

место нахождения оценщика (исполнителя)

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертиз»
460048, Россия, г. Оренбург, пр. Автоматики, 12/3,
тел.:(3532) 68-90-76, факс: 68-91-06.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
1.1 Основные факты и выводы	
1.2 Задание на оценку	
1.3. Сведения о Заказчике	оцен
1.4. Сведения об Оценщике	оцен
1.5. Сведения об Исполнителе	
1.6. Сведения о Собственнике объектов оценки	
1.7. Балансовая стоимость объектов оценки	
1.8. Оцениваемые права	оцен
1.9. Сделанные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.	вели
1.10. Стандарты оценки и обоснование их использования.	дату
1.11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	
1.12. Перечень данных использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения	
1.13. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	1
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ	1
2.1 Социально-экономическое положение района объектов оценки	1
2.2 Описание местоположения объектов оценки	1
2.3. Описание объектов оценки	1
3. ВЫБОР ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ	1
3.1. Используемая терминология и процесс оценки	1
3.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки, содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	2
3.3. Выбор подходов и методов оценки.	2
4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ	2
4.1 Анализ рынка недвижимости Оренбургской области	2
4.2. Анализ наиболее эффективного использования	2
4.3. Анализ обременений	3
4.4. Анализ ликвидности	3
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	3
5.1 Определение рыночной стоимости помещения сравнительным подходом	3
5.2 Определение рыночной стоимости земельного участка	3
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	5
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	5
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	5
9. СПИСОК ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВОВАВШИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	5

оцен
оцен

оцен
вели
дату

Пс
плош
об:

Земе
пун
дело
Ор

прам
Зада
приве

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

На основании Договора № 049-56-18ю от 16.05.2018г. на проведение оценочных услуг, оценщики Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости указанных ниже - далее объекты оценки.

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 16 мая 2018 года.

Ниже в Таблице 1.1.1 приведены общая информация, идентифицирующая каждый объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости единого объекта и каждого объекта оценки в отдельности по состоянию на дату оценки:

Таблица 1.1.1

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

Полученный результат настоящей оценки может трактоваться лишь в конкретных пределах применения. Настоящая оценка действительна лишь для целей и задач, указанных в п. 1.2 «Задание на оценку» настоящего Отчета. Использование отчета для иных целей и задач может привести к некорректному толкованию результатов оценки.

1.2 Задание на оценку

Основание:	Договор № 049-56-18ю от 16.05.2018 г.
Заказчик:	Администрация МО Черноотрожский сельсовет Саракташского района Оренбургской области Адрес: 462114, Россия, Оренбургская область, Саракташский район, с.Черный отрог, ул.Центральная, 3 ИНН 5643008076, КПП 564301001
Объекты оценки:	Объекты недвижимости
Характеристика объектов оценки и их оцениваемых частей (или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики): ¹	Объекты оценки – 1. 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 2. 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
Собственник:	МО Черноотрожский сельсовет Саракташского района Оренбургской области
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки: ²	Право собственности на объекты оценки. Нахождение объектов оценки в ипотеке, аренде и т.п. не зарегистрировано. ³
Цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены торгов Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем это предусмотрено договором об оценке
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	16 мая 2018 г.
Дата обследования объектов:	16 мая 2018 г.
Срок проведения оценки:	с 16 мая 2018 г. по 22 мая 2018 г.
Форма отчета:	Полная, письменная, на русском языке
Допущения и ограничения, на	В процессе подготовки настоящего отчета мы исходили из

¹ Ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики п. 1.12 настоящего Отчета

² Объекты оценки – единые объекты недвижимости, составных частей не имеют.

³ Согласно Копий Свидетельств о государственной регистрации права на объекты оценки.

которых должна
основываться оценка

достоверности имеющихся документов, полученных от
Собственника (доверенного лица).
Оценщики не несут ответственности за достоверность
информации предоставленной Заказчиком либо Собственником
объектов оценки.

пског
й рай

площа
област
Е 12
еленн
делов
бургск
ветск

ем это

13

га

1.3. Сведения о Заказчике

Таблица №1.3

Организационно-правовая форма и наименование	Администрация МО Черноотрожский сельсовет
Юридический адрес	462114, Россия, Оренбургская область, Саракташский район, с.Черный отрог, ул.Центральная, 3
Почтовый адрес	462114, Россия, Оренбургская область, Саракташский район, с.Черный отрог, ул.Центральная, 3
Реквизиты, ИНН	р/с 40204810700000000595, ИНН 5643008076, КПП 564301001, БИ 045354001

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица №1.4

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Полуянова Татьяна Михайловна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	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.)
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	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 2013г., регистрационный № 54/2013
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность застрахована ОАО «АльфаСтрахование», на основании договора № 5991R/776/00024/7 от 04.07.2017г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор б/н от 01.04.2009г. с ООО «Центр оценки и экспертиз», бессрочный
Место нахождения	Оценщик осуществляет оценочную деятельность по адресу нахождения юридического лица, с которым заключен трудовой договор: 460048, г. Оренбург, пр. Автоматики, д. 12/3
Стаж работы	12 лет
Контактный телефон	68-90-76, 68-91-06
Email адрес	oren_house@mail.ru
Адрес	460048, г. Оренбург, пр. Автоматики, д. 12/3

1.5. Сведения об Исполнителе

Таблица №1.5.

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз»
Место нахождения	460048, г. Оренбург, пр. Автоматики, 12/3, тел: 68-90-76, 68-91-06
Реквизиты, ИНН	ИНН 5610115562, КПП 561001001 р/с 40702810300610002557 Филиал «Приволжский» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Нижнем Новгороде (Филиал «Приволжский» Банка ВТБ (ПАО)), БИК 042282728 К/с 30101810922020000728 в в РКЦ Советский г. Нижний

	Новгород Волго-Вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации ОГРН 1075658013980 присвоен 09.07.2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована ОАО «АльфаСтрахование» страховой полис № 5991R/776/00030/7 от 04.07.2017 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Директор	Тамарин Максим Игоревич

1.6. Сведения о Собственнике объектов оценки

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 принадлежащее на праве собственности, на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности от 25.04.2012г., МО Черноотрожский сельсовет Саракташского района Оренбургской области.

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, принадлежащее на праве собственности, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 16.07.2017г., МО Черноотрожский сельсовет Саракташского района Оренбургской области.

1.7. Балансовая стоимость объектов оценки

Балансовая стоимость Заказчиком не предоставлена.

1.8. Оцениваемые права

Согласно Договору на проведение оценочных услуг, целью оценки является Определение оценочной стоимости объекта оценки для определения начальной цены торгов

Оценивается право собственности.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.9. Сделанные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

При проведении оценки, Оценщиком использовались следующие допущения и ограничительные условия:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика.
3. Оценщиками был проведен осмотр объектов оценки 16 мая 2018 г.
4. Оценщики не производили обмер зданий и помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

5. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
7. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делают ссылки на источник информации.
8. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
9. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Информация о параметрах оцениваемых объектов – получена из Копий Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной и ликвидационной стоимостей оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
12. Собранная информация о последних предложениях подобных оцениваемым объектам в районах, близлежащих к оцениваемым объектам, представляют собой объекты, представленные в виде публичной оферты.
13. Техническая экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась (согласно договора).
14. В случае реализации объектов оценки в условиях ограниченного срока экспозиции, критерии расчета будут иными.

1.10. Стандарты оценки и обоснование их использования.

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости применялись следующие стандарты оценки:

1. 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.
2. Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298.
3. Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299.
4. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
5. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение Свода стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) обусловлено тем, что оценщики, выполнившие данную работу, являются членами Российского общества оценщиков.

1.11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 04.07.2017г.
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 05.07.2017г.
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности от 25.04.2012г.

1.12. Перечень данных использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения

Таблица №1.12.1

№ п/п	Название раздела	Источник получения
1.	Общие сведения	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. - 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. - Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298. - Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299. - Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
2.	Описание объектов оценки	- См. п. 2.3
3.	Выбор подходов (методов) оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. с послед. изм. и под. - 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. - Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298. - Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299. - Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611. - Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) - Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и

		статистика, 2002.
4.	Анализ объектов оценки и их окружения	- Ресурсы сети Интернет; - Данные оценщиков.
5.	Оценка объектов затратным подходом	- Оценка недвижимости. Учебное пособие по редакции А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М. «Финансы и статистика», 2003 г.
6.	Оценка объектов сравнительным подходом	- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков утвержденные Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р. - Сборники УПВС - Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970. - «Оценка физического износа зданий»/Кутуков В. Н. Реконструкция зданий. М.: Высшая школа, 1981 г. - Оценка недвижимости: Учебник/ Под. Ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. - «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Том 3, Лейфер Л.А., 2014 г. Не проводилась
7.	Оценка объектов доходным подходом	- Ресурсы сети Интернет; - Периодические печатные издания; - Частные объявления; - Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002; - 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. - Данные оценщиков.
8.	Согласование результатов	Экспертный метод
9.	Заявление о соответствии	Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015)

1.13. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщики пришли к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в пунктах 1.11 и 1.12 настоящего отчета, нет.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

2.1 Социально-экономическое положение района объектов оценки

В связи с тем, что оцениваемые объекты расположены на территории Саракташского района Оренбургской области, в данном разделе будет представлен экономический обзор данного муниципального образования.



Оренбургская область (Оренбуржье) — субъект Российской Федерации.

Административный центр — город Оренбург.

Площадь 124 тыс. км².

Область была образована 7 декабря 1934, в период с 1938 по 1957 называлась Чкаловской областью.

Важнейшей рекой области является Урал с притоками Сакмара, Орь, Большой Кумак, Илек. На северо-западе — притоки Самары, Камы и Белой (бассейн Волги).

На территории области находится Оренбургский заповедник.

МО Саракташский район⁴

Саракташский район образован 4 января 1931 года. Саракташский район является своеобразным природным перекрёстком Оренбуржья. Именно здесь проходит граница между степными и лесостепными ландшафтами, а также между Русской равниной и Уральскими горами.

Район расположен в северо-восточной части центральных районов Оренбургской области (в 35км от Башкирии, в 70км от Казахстана и в 100км от областного центра) в живописной пойме трех самых крупных рек области: Урала, Сакмары, Большого Ика. Граничит с Оренбургским, Сакмарским, Тюльганским, Кувандыкским, Беляевским районами, на севере и востоке — с Башкортостаном. Район относится к Южно-Уральскому региону, полностью расположен в Европе, на юге рекой отделяется от Азии. Места в районе в основном ровные. По границам проходят отроги Уральского, Гирьяльского хребтов, впечатляет лесной массив — Дубовая Роща.

Общая протяженность границ района составляет 453 км.

⁴ <http://area-sar.ru/images/stories/makroekonom/zaklyuchitelnye%20%20itogi%202016.doc>

Территория района занимает площадь 363,9 тыс.га. Район объединяет 20 муниципальных образований и 77 населенных пунктов. Административный центр – село Саракташ. На территории района проживает 40,1 тысяч человек 21 национальности. По территории проходит железнодорожная магистраль, которая обеспечивает прямую связь со Средним Уралом (Оренбург-Орск-Челябинск). На территории района находятся 4 станции Южно-Уральской железной дороги.

Демография

По данным облстата среднегодовая численность населения района за 2016г составил 39,9тыс.чел, или снизилась к уровню предыдущего года на 0,2тыс.чел.

На снижение численности оказал влияние миграционный отток населения. Число прибывших в район за год составил 642чел, а выбывших – 967чел.

В то же время в отчетном году отмечается незначительное превышение числа родившихся над числом умерших. Родилось 595чел, а умерло – 587чел, т.е. отмечается естественный прирост населения.

Промышленность

За январь-февраль 2017г крупными и средними промышленными предприятиями произведено продукции на 369,9млн.руб, или 152,6% к аналогичному периоду 2016г. Прирост продукции отмечается на ООО «Оренбив» - на 54,5%, ООО «Саракташский машиностроительный завод» - на 56,4%, ООО «Саракташский консервный завод» - в 3,3р.

Снижено производство в ООО «Степь» - на 7%, в цехе хлебобулочных изделий ПО «Саракташское» - 11%.

Сельское хозяйство

В сельхозпредприятиях района на 01.03.17г отмечается снижение к уровню предыдущего года поголовья всех видов скота. Несмотря на снижение поголовья коров, за счет роста их продуктивности (надой на 1 корову вырос на 36кг и составил 694кг) производство молока выросло на 5,1% и составило 33,2т.ц. Производство скота на убой снизилось и составило 4,0т.ц.

В полеводстве заканчивается подготовка к проведению весенне-полевых работ. На 15.03.2017г в целом по району готовность машинно-тракторного парка составляет: тракторов – 91%, сеялок – 90%, культиваторов – 93%. Это на уровне прошлого года. Практически готов машинно-тракторный парк в к/зе «Красногорский», ООО «Саракташхлебопродукт», к/зе «Власть Советов», ООО «Саракташагротехремонт».

На сегодняшний день хозяйства района имеют дизельного топлива – 236т. А для проведения весенне-полевых работ хозяйствам всех форм собственности необходимо 2,9тыс.т дизельного топлива, т.е. имеется 8% от потребности. Бензина имеется 11т, или 1,5% от потребности.

На посевную 2017 года в хозяйствах всех форм собственности требуется 163,7 тыс.ц. семян яровых зерновых. На сегодняшний день от хозяйств района представлено в филиал ФГБУ «Россельхозцентр» 163,7т.ц. семян, или 100% от потребности. Все они прошли проверку. Подработка семян продолжается и еженедельно образцы от новых партий семян поступают на проверку. Также приобретаются семена зерновых высоких репродукций для сортосмены с других регионов.

Потребность в семенах кукурузы на зерно и силос составляет 203тонны. На 22.03. 17г обеспеченность составляет 46%.

Хозяйствами района приобретено 1370тонн минеральных удобрений. Это в 2раза больше предыдущего года.

Начались выплаты по несвязанной поддержке.

Выдано льготных кредитов на развитие личных подсобных хозяйств в январе-феврале – 3 кредита на 0,5млн.руб.

Строительство

Продолжается строительство жилья в районе. Всего за январь-февраль т.г. введено в эксплуатацию 20 домов площадью 1,9тыс.кв.м, что на 1,1тыс.кв.м, или 40% меньше прошлогоднего уровня. Всё жильё построено за счёт средств индивидуальных застройщиков.

Продолжается строительство 33кв. жилого дома по ул. Семафорная. 4 в п. Саракташ. Завершено устройство кровли. Продолжается строительство 39кв. жилого дома по пер. Школьный, 6А. Завершена кладка стен 3-его этажа. Возобновлено строительство многоквартирного жилого дома в п. Саракташ по ул. Мира,19.

Подготовлена проектно-сметная документация и получена экспертиза на проведение капитального ремонта 3-х многоквартирных жилых домов в 2017году.

Продолжается строительство историко-мемориального музея и образовательного центра в с. Чёрный Отрог.

Финансы

В отчётном году в экономике района по-прежнему сохранялся высокий уровень задолженности. Всего за январь-февраль т.г. по данным районного отдела статистики просроченная суммарная задолженность по обязательствам составила 0,8млрд.руб., из них просроченная задолженность по кредитам банков и займам – 0,6млрд.руб.

Высокой остаётся просроченная дебиторская задолженность – 0,8млрд.руб.

В январе-феврале текущего года поступило в консолидированный бюджет района 130,4млн.руб, в т.ч. собственных – 29,1млн.руб, или 22,3%. Бюджет исполнен с профицитом в 5,6млн.руб.

По данным статистики по состоянию на 01.03.2017г просроченная задолженность по заработной плате отсутствует.

Недоимка в консолидированный бюджет района на 1 марта текущего года составила 21,3 млн. руб, в т.ч. в районный бюджет – 8,4млн.руб. Самая большая задолженность по недоимке сложилась по земельному налогу 9,6 млн. руб. и НДФЛ – 6,0 млн. руб.

Рынок труда

По состоянию на 01.03.17г уровень официально зарегистрированной безработицы составил 0,7%, или вырос к уровню прошлого года (01.03.2016г – 0,6%).

За январь-февраль признано безработными 36чел. На 01.03.17г имеется 113вакансий. Трудоустроено за январь-февраль 24чел, из них на постоянную работу – 16чел.

В 2017 г. предприятия и организации подали сведения об увольнении работников на 33чел, в т.ч. МУП «Саракташское АТП» - на 25чел.

ООО «Саракташский консервный завод» и ООО «Саракташский элеватор» работают в режиме неполной рабочей недели.

2.2 Описание местоположения объектов оценки

Объектом оценки является:

1. 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

2. 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

Транспортная доступность – средняя, остановка общественного транспорта расположена вблизи объекта оценки.

Автомобильное движение рядом с объектами недвижимости низкое, состояние подъездных путей удовлетворительное.

Экологическая обстановка района объекта оценки считается удовлетворительной.

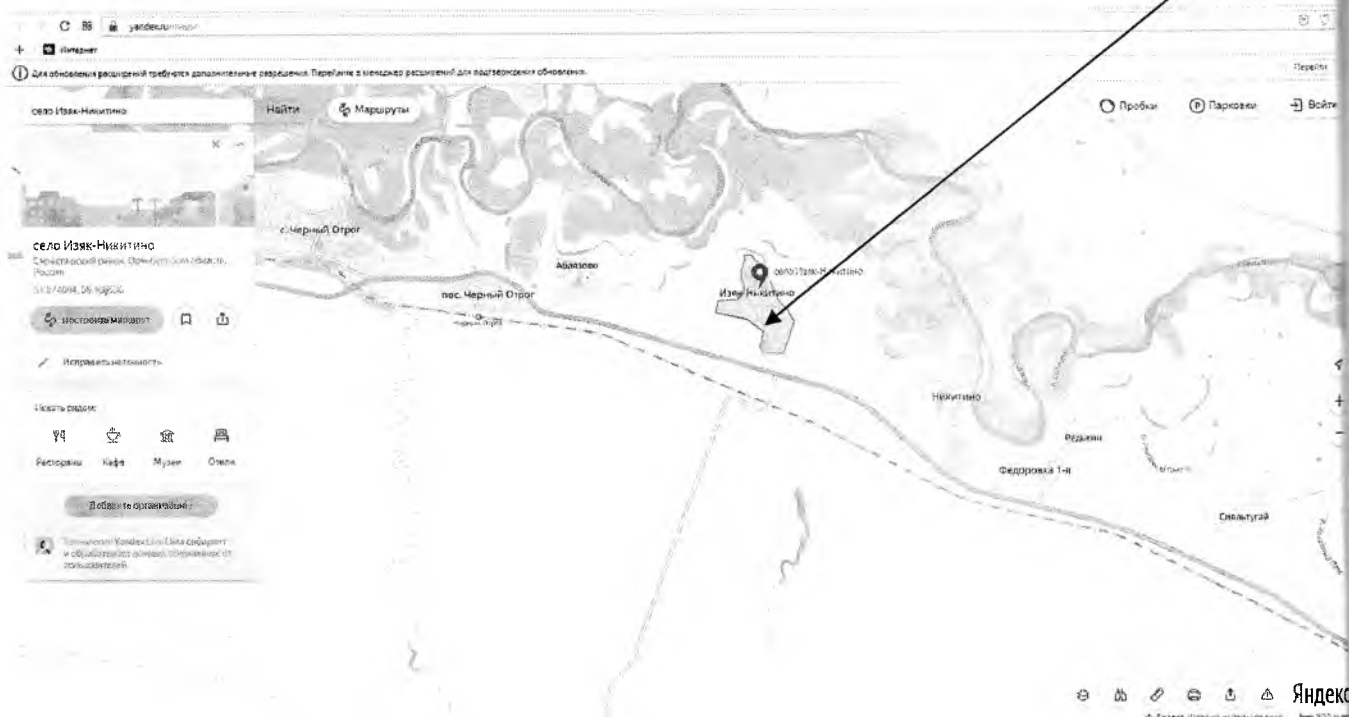


Рис.2.1. Расположение объекта оценки в пределах Саракташского района

2.3. Описание объектов оценки

Объекты оценки:

1. Помещение № 1 школы, назначение: нежилое, общая площадь 61, 2 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Оренбургская область, Саракташский район, с. Изьяк-Никитино, ул. Советская, № 12
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенно использование: для общественно-деловых целей, общая площадь 819 кв. м, адрес объекта: Оренбургская область, Саракташский район, с. Изьяк-Никитино, ул. Советская, № 12. Кадастровый номер 56:26:2002001:176.

Информация об основных характеристиках и состоянии конструктивных элементов объектов оценки была получена согласно:

- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 04.07.2017г.
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 05.07.2017г.
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности от 25.04.2012г.

Субъект права: МО Черноотрожский сельсовет Саракташского района Оренбургской области.⁵

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.⁶

Описание объектов недвижимости: конструктивных элементов оцениваемых объектов, и технического состояния, приведены далее.

⁵ Согласно Копий Свидетельств о государственной регистрации права.

⁶ Согласно Копий Свидетельства о государственной регистрации права.

Образовательная школа, назначение: нежилое, общая площадь 120,9 кв. м, количество этажей – 1,
кадастровый номер: 56:26:2001201:325, адрес: Оренбургская область, Саракташский район, с.
Изяк-Никитино, ул. Советская 12

Таблица 2.3.1

Характеристика	Значение
Адрес объекта	Оренбургская область, Саракташский район, с. Изяк-Никитино, ул. Советская 12
Вид права на объект оценки	Собственность
Собственник объекта оценки	МО Черноотрожский сельсовет Саракташского района Оренбургской области
Существующие ограничения имущественных прав	Отсутствуют
Кадастровый (условный) номер здания	56:26:2001201:325
Год постройки здания (ввода в эксплуатацию)	1989
Этаж расположения	1
Тип объекта оценки	Отдельно стоящее здание
Назначение объекта оценки	Школа
Текущее использование объекта оценки	Используется по назначению
Объем, куб. м	Нет данных
Стандарт измерения площади	БТИ
Наличие инженерных систем (коммуникаций)	Электроснабжение
Дополнительные сети	Отсутствуют
Наличие парковочных мест	Организованная парковка (асфальтовая парковочная зона), достаточное количество парковочных мест
Месторасположение здания	На первой линии
Месторасположения главного входа здания	Главный вход, выходящий на ул. Советской, д. 12
Сведения о перепланировке	Перепланировка не производилась
Наличие отдельного входа	Имеется
Состояние отделки:	Удовлетворительное (Стены – покраска, полы – бетон, потолок – побелка)

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

Таблица 2.3.1

Характеристика	Значение
Адрес объекта	Оренбургская область, Саракташский район, с. Изяк-Никитино, ул. Советская 12
Вид права на объект оценки	Собственность
Собственник объекта оценки	МО Черноотрожский сельсовет Саракташского района Оренбургской области
Существующие ограничения имущественных прав	Отсутствуют
Этаж расположения	1
Тип объекта оценки	Помещение
Назначение объекта оценки	Свободного назначения
Текущее использование объекта оценки	Используется по назначению
Фактическая общая площадь объекта оценки (по внутреннему замеру), кв.м.	61,2
Наличие инженерных систем (коммуникаций)	Электроснабжение
Дополнительные сети	Отсутствуют
Месторасположение здания	На первой линии
Месторасположения главного входа здания	Главный вход, выходящий на ул. Советской, д. 12
Сведения о перепланировке	Перепланировка не производилась
Наличие отдельного входа	Имеется
Состояние отделки:	Удовлетворительное (Стены – покраска, полы – бетон, потолок – побелка)

Показатели физического износа зданий.

Таблица 2.2

Физический износ, % ⁷	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капремонта в % от восстановительной стоимости
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	До 10
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	15-30
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40-80
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов	90-120

Тип внутренней отделки

Таблица №2.3

Тип отделки	Характеристика типа отделки
Черновая отделка	<p>Это комплекс отделочных работ, осуществляемых после окончания строительства или перепланировки помещений. Производятся они с целью устранения всех огрехов строительства: неровностей стен, пола и потолка, а также для подготовки поверхностей к нанесению чистовых (финишных) материалов.</p> <p>Приступают к черновой отделке после полного завершения строительства или перепланировки. Работы включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> • очистку помещения от строительного мусора; • оштукатуривание стен, за исключением стен ванной и туалета; • устройство универсальной черновой стяжки пола, пригодной под укладку любых напольных покрытий (в ряде случаев с одновременной укладкой теплого пола); • установку в полном объеме системы отопления; • подводку труб горячего и холодного водоснабжения, а также канализации без установки окончательных сантехнических приборов; • подводку кабелей электроснабжения, телефонных проводов, центральной антенны и радио без разводки по помещениям; • установку рам и остекление (примечание: если проектом предусмотрено остекление лоджий или балконов, оно производится заказчиком работ самостоятельно или за дополнительную плату);

⁷ Александров В. Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001. – 352 с.: ил. – (Серия «Ключевые вопросы»).

	установку входной двери.
Простая отделка («советский ремонт»)	Полы окрашены масляными составами или линолеум; стены побелены, окрашены масляными составами, обои; потолок побелен, плитка ПВХ
Стандартная отделка («современный стандартный ремонт»)	Полы отделаны линолеумом, ламинатом или напольной плиткой современных образцов; стены отделаны стеновыми панелями, качественными современными обоями, окрашенный водными составами гипсокартон, фактурное окрашивание; потолок натяжной, плитка типа «Армстронг», окрашенный водными составами многоуровневый сложный (каркас из гипсокартона). Могут присутствовать элементы как простой, так и улучшенной отделки местами. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
Улучшенная отделка	Отделка с комплексным применением современных высококачественных материалов, дизайнерская по индивидуальному проекту; помещение оснащено высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Состояние внутренней отделки

Таблица №2.3.7

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
Хорошее	Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов; объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов)
Удовлетворительное (среднее)	Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов)
Неудовлетворительное (требующее замены)	Состояние, при котором помещения без проведения капитального ремонта непригодны для использования по функциональному назначению
Аварийное	Помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

По результатам проведенного осмотра, а также на основании таблицы «Показатели физического износа зданий», примем общее физическое состояние помещений как удовлетворительное. Внутреннюю отделку объекта (на основании таблицы 2.3.6 и 2.3.7) можно охарактеризовать как простая отделка в удовлетворительном состоянии.

Описание объекта оценки – земельного участка

Таблица 2.1

Характеристика	Значение
Местоположение земельного участка	Оренбургская область, Саракташский район, с. Изяк-Никитино, ул. Советская, № 12
Кадастровый номер земельного участка	56:26:2002001:176
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	для общественно-деловых целей
Фактическое использование/ характеристика деятельности/	Размещение здания школы
Площадь земельного участка, кв.м.	819
Застроенная площадь земельного участка, кв. м.	По состоянию на дату оценки, на земельном участке имеются улучшения – здание общей площадью 129 кв. м.
Коммуникации земельного участка	По состоянию на дату оценки, на земельном участке имеются коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация
Собственник земельного участка	МО Черноотрожский сельсовет Саракташского района Оренбургской области
Наличие ограничений (обременений) права на земельный участок	По состоянию на дату оценки, нахождение земельного участка в ипотеке, аренде и т.д. не зарегистрировано. ⁸
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	26 107,72 ⁹

⁸ Согласно Копии Свидетельства о государственной регистрации права

⁹ Согласно <http://pkk5.rosreestr.ru/api/s/lsH1kAH>

3. ВЫБОР ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Используемая терминология и процесс оценки

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г. применяются следующие термины и определения:

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

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке

9. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода

10. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта с объектами-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

11. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить