

МП «Архитектор»
188410, Ленинградская область,
г. Волосово, пр. Вингиссара д.101
тел/факс: 8(813)73-24-088

ОТЧЕТ № 130/2020

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – здание газовой котельной на четыре котла, назначение: нежилое, площадью 329,9 кв.м., расположенное на земельном участке с К№ 47:22:0306006:24, площадью 1100 кв.м. по адресу Ленинградская область, Волосовский район, д. Терпилицы

Заказчик: Администрация муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области

Исполнитель:



МП «Архитектор»

Дата и место составления отчета:

21.12.2020г. г. Волосово

г. Волосово, 2020

1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ И КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЙ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) приказ МЭР №299 от 20.05.2015г, вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы: основные факты и выводы, задание на оценку, сведения о Заказчике оценки и об оценщике, допущения и ограничительные условия, применяемые стандарты, описание объекта оценки, анализ рынка объекта оценки, описание процесса оценки, согласование результатов.

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Показатель		Характеристика
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки		
Объект оценки		здание газовой котельной на четыре котла , назначение: нежилое, площадью 329,9 кв.м., расположенное на земельном участке с К№ 47:22:0306006:24, площадью 1100 кв.м. по адресу Ленинградская область, Волосовский район, д. Терпилицы
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право):		Право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Результат оценки	Удельный вес при согласовании
Затратный подход, руб.	Не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	3 507 000	100%
Доходный подход, руб.	Не применялся	-
Итоговые величины стоимостей объекта оценки		
Итоговое значение (округленно) рыночной стоимости с учетом округления, руб. (НДС не начисляется)		3 507 000 (три миллиона пятьсот семь тысяч) руб.
Здание газовой котельной на четыре кот- ла, назначение: нежилое, площадью 329,9 кв.м		2 597 000
Земельный участок № 47:22:0306006:24, площадью 1100 кв.м		910 000
Общая информация об отчете		
Основание для проведения работ по оценке		Договор подряда от 11.12.2020г
Номер отчета		130/2020
Дата проведения оценки		18.12.2020г
Дата составления Отчета		21.12.2020г. В соответствии с п. 26 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требо- вания к проведению оценки (ФСО № 1)» итоговые величины стоимостей объекта оценки, указанные в отчете об оценке могут быть признаны рекомендоу- емыми для целей совершения сделки с объектом оцен- ки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты пред- ставления публичной оферты прошло не более 6 ме- сяцев.
Срок проведения оценки		с 11.12.2020 по 25.12.2020 года

анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%.

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность $(x-a)$, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x . Разность $(x-a)$ называется также абсолютной погрешностью. Отношение $(x-a)$ к a называется относительной погрешностью числа a . Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Таким образом:

Среднее арифметическое, руб.	356,01
Стандартное отклонение, руб.	101,48
Коэффициент вариации	28,50%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб.	88,95
Относительная погрешность, %	24,99%

Коэффициент вариации менее 33,3%, что свидетельствует об однородности изучаемой статистической совокупности и ее типичной средней величине, что дает возможность использовать ее как обобщающий показатель этой совокупности. Таким образом, полученный результат можно считать достоверным.

В таблице ниже приведены расчетные показатели.

Показатели	Значение	Вес
Стоимость за 1 кв.м, полученная техникой качественного сравнения (НДС не начисл), руб.	896	0,5
Стоимость за 1 кв.м, полученная методом регрессионного анализа (НДС не начисл), руб.	763	0,5
Стоимость за 1 кв. м, руб.	830	
Стоимость за весь объект, (НДС не начисл), руб.	913 000	
	ОКРУГЛ	910 000

Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода Объекта оценки на дату оценки составит округленно:

910 000 (девятьсот десять тысяч) рублей, НДС не начисляется.

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

Согласование результатов включает в себя две основные задачи: перепроверку процесса оценки и суждение о весомости результатов. При анализе результатов, полученных при использовании различных подходов, были рассмотрены следующие основные положения:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой

проводится анализ;

- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В данном Отчете использовался сравнительный подход, его результаты являются итоговыми, с учетом допустимых округлений.

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки: здание газовой котельной на четыре котла , назначение: нежилое, площадью 329,9 кв.м., расположенное на земельном участке с К№ 47:22:0306006:24, площадью 1100 кв.м. по адресу Ленинградская область, Волосовский район, д. Терпилицы, составляет:

3 507 000 (три миллиона пятьсот семь тысяч) руб.

Дата оценки – 18.12.2020г

Дата осмотра – 18.12.2020 г.

Дата составления отчета –21.12.2020г

Оценщик

Жгулёва Н.Ю.

Директор МП «Архитектор»



Жгулёва Н.Ю.

Приложение 3. Фото

