

**ООО Аудиторско-оценочная компания «Эйди-Аудит»**



***Отчет №2102/2017-1***

по определению рыночной стоимости недвижимости, принадлежащей ИП главе КФХ Штанько Александру Геннадьевичу, и расположенной по адресу:

**Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое, ул. Юбилейная д.5**

г. Москва, 2017г.



Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторско-оценочная компания

**«Эйди-Аудит»**

129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619 Тел: 8 (926) 145-55-50 E-mail: info@daaudit.ru

Исх. №2102/2017-1

Конкурсному управляющему  
ИП главы КФХ Штанько А.Г.  
Чабанову В.А.

Уважаемый, Виталий Асанович!

Согласно Договора №2501/17 от 25.01.2017г. на проведение оценки, ООО АК «Эйди-Аудит» выполнило работу по определению рыночной стоимости недвижимости, принадлежащей ИП главе КФХ Штанько Александру Геннадьевичу.

Оценка объекта произведена по состоянию на 25.01.2017г., а отчет составлен на 21.02.2017г.

Оценка объекта выполнена в соответствии с требованиями Международных стандартов оценки и стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007г. № 254, 255, 256, использованы стандарты, разработанные НП СРО «Экспертный Совет».

Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего экспертного заключения (подробного отчета), отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки составила:

Наименование	Согласование результатов и вывод итоговой стоимости объекта оценки						Рыночная стоимость объектов оценки, руб., с НДС
	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		
	Значение, руб., с НДС	Удельный вес	Значение, руб., с НДС	Удельный вес	Значение, руб., с НДС	Удельный вес	
Здание конторы с площадью 361,3 кв.м.	1 488 639	50%	2 135 650	50%	Обоснованный отказ	0%	1 812 145
Здание утепленной стоянки с площадью 1520,3кв.м.	1 941 714	100	Обоснованный отказ	0%	Обоснованный отказ	0%	1 941 714
Земельный участок (к/н 63:13:0306003:0032 )	Обоснованный отказ	0	1 828 122	100%	Обоснованный отказ	0%	1 828 122
Итого	3 430 353		3 963 772				5 581 980

Рыночная стоимость оцениваемых объектов оценки на дату оценки составляет с учетом округления:

**5 581 980**

**(Пять миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят) руб.,  
без НДС (НДС не облагается)**

В том числе, рыночная стоимость земельных участков расположенных под постройками:

- Земельный участок под зданием конторы площадью 235,87 кв.м. - 1 626,84 руб. без НДС (НДС не облагается).
- Земельный участок под зданием конторы площадью 1595,4 кв.м. - 11 003,79 руб. без НДС (НДС не облагается).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор  
ООО АК «Эйди-Аудит»

  
Хириев А.Т.



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Основные факты и выводы.</b>	<b>5</b>
<b>2. Задание на оценку.</b>	<b>7</b>
<b>3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках.</b>	<b>9</b>
<b>4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.</b>	<b>10</b>
<b>5. Применяемые стандарты оценочной деятельности. термины и определения.</b>	<b>12</b>
5.1. Применяемые стандарты.	12
5.2. Определение вида оцениваемой стоимости.	13
5.3. Термины и определения.	13
5.4. Задачи, выполняемые оценщиком для достижения поставленной цели. процесс оценки.	15
<b>6. Описание объекта оценки.</b>	<b>17</b>
6.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения.	17
6.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, использованных при проведении оценки объекта оценки, данных с указанием источников их получения.	17
6.3. Анализ достаточности и достоверности данных.	20
<b>7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.</b>	<b>20</b>
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	20
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	22
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	28
<b>8. Анализ наиболее эффективного использования.</b>	<b>28</b>
<b>9. Определение рыночной стоимости объектов оценки.</b>	<b>29</b>
9.1. Выбор подходов и методов оценки в рамках каждого из подходов.	29
9.2. Затратный подход.	30
9.3. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом.	35
9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.	39
9.5. Оценка рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.	40
9.6. Итоговое согласование (обобщение) результатов рыночной стоимости оцениваемого объекта.	51
<b>10. Заявление о соответствии.</b>	<b>54</b>
<b>11. Список использованных источников.</b>	<b>55</b>
<b>12. Приложения</b>	<b>56</b>
12.1. Фотодокументы.	56
12.2. Правоустанавливающие документы. документы, использованные оценщиком при проведении оценки.	58
12.3. Аналоги по зданиям.	75
12.4. Аналоги по земельным участкам.	77
12.5. Документы оценщика.	80

## 1. Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №2501/2017 от 25.01.2017г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Объектом оценки является недвижимость, принадлежащая на праве собственности Штанько Александру Геннадьевичу, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Здание конторы площадью. 361 кв.м. (к/н 63:13:0301004:76) расположенное по адресу : Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое, ул. Юбилейная д.5</li> <li>• Здание утепленной стоянки площадью. 1520,3 кв.м. (к/н 63:13:0301004:75), расположенное по адресу: Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое, ул. Юбилейная д.5</li> <li>• Земельный участок площадью 306000кв.м. (к/н 63:13:0306003:0032), расположенный по адресу: РФ, Самарская область, Богатовский район, блок 03, массив 06, квартал 03, Участок 32</li> </ul>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Сведения о собственнике объекта оценки	Штанько Александр Геннадьевич, паспорт 3603 887074 выданный 15.02.03г Место жительства: Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое, ул. Комсомольская д.3 кв.3
Сведения о заказчике	Конкурсный управляющий ИП глава КФХ Штанько А.Г. Чабанов Виталий Асанович
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	№2102/2017-1
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	25.01.2017г.
Период проведения	с 25.01.2017 г. по 21.02.2017г.
Дата составления отчета	21.02.2017г.
Дата осмотра Объектов оценки	Осмотр не осуществлялся, все материалы предоставлены Заказчиком - Конкурсным управляющим ИП главы КФХ Штанько А. Г. Чабановым Виталием Асановичем
Соответствие фактического состояния технической документации	Соответствует фактическому состоянию
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не используются
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
Затратный подход	3 430 353 (Три миллиона четыреста тридцать тысяч триста пятьдесят три) руб.
Сравнительный подход	3 963 772 (Три миллиона девятьсот шестьдесят три тысячи семьсот семьдесят два) руб.
Доходный подход	Мотивированный отказ
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта</b>	<b>5 581 980</b> <b>(Пять миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят) руб., без НДС (НДС не облагается)</b>
В том числе, рыночная стоимость земельных участков рассчитанная сравнительным подходом	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок под зданием конторы площадью 235,87 кв.м. - 1 626,84 руб. без НДС (НДС не облагается).</li> <li>• Земельный участок под зданием конторы площадью 1595,4 кв.м. - 11 003,79 руб. без НДС (НДС не облагается).</li> </ul>

Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость	По заданию на оценку определять не требуется
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в отчете.</p> <p>Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством, примененными стандартами.</p> <p>Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются</p>

**Генеральный директор  
ООО АК «ЭйДи-Аудит»**



**Хириев А.Г.**

## 2. Задание на оценку.

Объект оценки	<p>Объектом оценки является недвижимость, принадлежащая на праве собственности Штанько Александру Геннадьевичу, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Здание конторы площадью. 361 кв.м. (к/н 63:13:0301004:76) расположенное по адресу : Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое, ул. Юбилейная д.5</li> <li>• Здание утепленной стоянки площадью. 1520,3 кв.м. (к/н 63:13:0301004:75), расположенное по адресу: Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое, ул. Юбилейная д.5</li> <li>• Земельный участок площадью 306000кв.м. (к/н 63:13:0306003:0032), расположенный по адресу: РФ, Самарская область, Богатовский район, блок 03, массив 06, квартал 03, Участок 32</li> </ul>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Здание конторы площадью. 361 кв.м. (к/н 63:13:0301004:76) расположенное по адресу : Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое, ул. Юбилейная д.5</li> <li>• Здание утепленной стоянки площадью. 1520,3 кв.м. (к/н 63:13:0301004:75), расположенное по адресу: Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое, ул. Юбилейная д.5</li> <li>• Земельный участок площадью 306000кв.м. (к/н 63:13:0306003:0032), расположенный по адресу: РФ, Самарская область, Богатовский район, блок 03, массив 06, квартал 03, Участок 32</li> </ul>
Земельный участок	<p>В соответствии с заданием на оценку, подлежал оценке в том числе, земельный участок: кадастровый (или условный) номер объекта: 63:13:0306003:32; земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства; Российская Федерация, Самарская область, Богатовский район, блок 03, массив 06, квартал 03, Участок 32. Площадь участка 306 000 кв.м.</p> <p>Так же, в рамках данного Отчета, приведена справочная стоимость земельных участков расположенная непосредственно под оцениваемыми постройками.</p>
Местонахождение объекта оценки	Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные документы, содержащие такие характеристики	Приведены в раздела 6 и в Приложениях к данному отчету
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов приведен в разделе 6 и в Приложениях
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы
Наличие неутвержденной перепланировки / переоборудования / реконструкции дома	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости на дату оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Реализация на публичных торгах в связи с банкротством собственника
Вид стоимости	Рыночная
Использование объекта оценки	Не используется.
Балансовая стоимость	Нет данных
Период проведения работ по оценке	с 25.01.2017г. по 21.02.2017г.

Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не осуществлялся, все материалы предоставлены Заказчиком - Конкурсным управляющим ИП главы КФХ Штанько А. Г. Чабановым Виталием Асановичем
Дата оценки	25.01.2017г.
Дата составления отчета	21.02.2017г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Объект не осматривался в связи с территориальной удаленностью
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов	Срок предоставления документов в течении 2 дней с даты заключения договора. Документы, предоставленные заказчиком, заверены надлежащим образом.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством, примененными стандартами. 2. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются. 3. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются
Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки	1. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке для целей оценки, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу. 2. Допущения и ограничительные условия приведены в разделе 4 настоящего Отчета.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Заклучения специальных экспертиз	В отношении объекта оценки специальные экспертизы не выполнялись
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.



### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках.

#### Сведения о заказчике и собственнике

Сведения о собственнике	Индивидуальный предприниматель Штанько Александр Геннадьевич, зарегистрирован 26.03.2012г., ИНН 636300953339, зарегистрирован по адресу: Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое, ул. Комсомольская д.3 кв.3
Сведения о заказчике	Конкурсный управляющий ИП глава КФХ Штанько А.Г. Чабанов Виталий Асанович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Самарской области от 04.10.2016 по делу №А55-12406/2016 в отношении Индивидуального предпринимателя Главы крестьянского (фермерского) хозяйства Штанько А.Г. Адрес для корреспонденции: 394030, г. Воронеж, ул. Кропоткина, д.10а, офис 17.

#### Сведения об Оценщиках - исполнителях, работающих в ООО АК «ЭйДи-Аудит» согласно трудовому договору

ФИО	Калантаров Дибир Магомедович
Квалификация	Оценщик
Местонахождение оценщика	109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
Информация о членстве в СРОО	Член НП «Экспертный совет» (г. Москва), свидетельство № 0547 от 29.12.2011 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ППК № 415448 выданный 06.04.2007 г. Ставропольским государственным аграрным университетом
Трудовой договор	б/н, заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Калантаровым Д.М.. от 14.01.2016г.
Стаж работы в оценочной деятельности: в том числе подтвержденный записями в трудовой книжке)	10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования гражданской ответственности оценщика № 777 ОО-000119/14/123, от 15.07.2014, выданный ООО «ЦСО», сроком действия с 15.07.2014 г. по 14.07.2017 г.

#### Сведения об оценщике-юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-оценочная компания «Эйди-Аудит»
ОГРН	ОГРН 1112311008083. Дата регистрации: 14.07.2014г.
Реквизиты	(ОГРН): 1097746456158 ИНН: 7717656310 КПП: 771701001 ОКВЭД: Основной-74.11, дополнительные - 74.12, 74.13, 74.4, 74.50.1, 74.50.2, 74.84, 70.31.21, 67.20.2, 67.20.3
Местонахождение организации	129164, г. Москва, ул. Кавказская 26а

#### Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

Привлеченных специалистов нет.

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.**

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:**

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, предоставленные Заказчиком, заслуживают доверия.
2. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчёте.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности в правоудостоверяющих и правоустанавливающих документах, предоставленных заказчиком и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
4. Работы по техническому обследованию объекта оценки выполнены в объеме, согласованном с Заказчиком. Оценщиком не принимается ответственность за наличие скрытых дефектов, обнаружение которых визуальными или неразрушающими методами невозможно или связано со значительными материальными затратами, и должно являться предметом специальной технической экспертизы.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние объекта, конструкций, фундаментов, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.
6. Оценщик обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и тому подобные материалы) по объекту оценки. Все подобные материалы включены в Отчет для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
7. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условия владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке для целей залога, если они не сохраняются, бесспорно, при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
8. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, учитываются при проведении оценки. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.
9. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
10. Оценщик исходит из той предпосылки, что права на объект недвижимости, оформлены надлежащим образом.
11. Настоящая оценка выполнена в предположении, что объект оценки не обременен правами третьих лиц.
12. В соответствии с пп.15 п. 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС.

13. Объект оценки рассматривается как единый объект недвижимости, продажа объекта предполагается в качестве единого целого, и его дальнейшее использование в соответствии с текущим использованием - как дворец культуры для организации детского творчества и объекты коммерческого назначения.

**Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничительными условиями:**

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
5. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик выступает как консультант.
6. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться для задач, оговоренных данным отчетом.
7. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»);
8. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2013 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.
9. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц:
10. нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа (чистая страница) нумерации не подлежит.
11. Копия настоящего отчета, не заверенная подписью и печатью генерального директора ООО АК «Эйди-Аудит», считается недействительной.

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности. термины и определения.

### 5.1. Применяемые стандарты.

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики, подготовившие отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке).

В настоящей работе применены следующие стандарты:

- стандарты, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности:
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №297);
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298;
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №299;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. N 611.

Перечисленные Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии со статьей 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона от 28.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- стандарты, обязательные к применению членами СРО НП «СРОО «Экспертный совет»:
  - Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 57/2015 от 05 ноября 2015г.)

Перечисленные Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии со статьей 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона от 28.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», согласно п.2 ст.15 «Обязанности оценщика» ФЗ №135-ФЗ от 29.07.99 г. «Об оценочной деятельности в РФ».

## 5.2. Определение вида оцениваемой стоимости.

В рамках настоящей работы определяется рыночная и ликвидационная стоимость:

*Рыночная стоимость* — это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## 5.3. Термины и определения.

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

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

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

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

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)* - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

*Затратами на воспроизводство* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

*Затратами на замещение* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

*Объектом - аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

*Срок экспозиции объекта оценки* – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

*Безрисковая ставка доходности* – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

*Итоговая величина стоимости объекта оценки* - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

*Субъекты права собственности* - в соответствии со ст.212 ГК Россия «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

*Право собственности граждан и юридических лиц* - в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, наделенные такими функциями. Имущество, находя-

щееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с требованиями Гражданского кодекса.

*Допущения*— это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть принятыми при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

*Ограничительные условия*— это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);
- законодательством.

#### **5.4. Задачи, выполняемые оценщиком для достижения поставленной цели. процесс оценки.**

В процессе оценки объекта следовало определить его рыночную стоимость и представить результаты в виде отчета. Этот документ (отчёт) является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепризнанных подходов и методов оценки. Оценка проводится в рамках положений и методологии действующих Федеральных стандартов оценки - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №297, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №299, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611.

В процессе работы были собраны необходимые данные. Был проведен анализ исходной информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя соответствующие подходы. При этом оценка стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

**1. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку:** на этом этапе Оценщик идентифицировал реальные объекты собственности, и определил связанные с ними юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также определена действительная дата оценки.

**2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:** на этом этапе были выявлены характеристики реальных активов, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемым объектам. Оценщик осуществлял сбор и обработку правоподтверждающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки, так же на дан-

ном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка. Оценщик анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также подбирает аналоги объектов оценки и обосновывает их выбор.

**3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов:** Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор методов и их обоснование подробно изложены в соответствующих разделах отчета.

**4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки:** на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными подходами, Оценщик приходил к выводам о влиянии различных точек зрения на оцениваемую собственность, на ее итоговую оценку. Каждому из результатов был определен соответствующий коэффициент весомости, после чего итоги оценки были в соответствии с ними согласованы в итоговое заключение о стоимости.

**5. Составление отчета об оценке и передача его заказчику:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного доклада об оценке, представляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.



## 6. Описание объекта оценки.

### 6.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации об объектах оценки, включая право-подтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Штанько Александр Геннадьевич, расположенного по адресу: Россия, Самарская область, Богатовский район, с. Богатое, ул. Юбилейная д.5.

*Существующие ограничения (обременения) права:* не зарегистрированы.

Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности», «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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».

Настоящая оценка выполнена в предположении, что объект оценки не обременен правами третьих лиц.

Состав оцениваемых объектов оценки приведен в ниже таблице.

#### Перечень объектов недвижимого имущества, представленных к оценке и их оцениваемых частей.

№ п/п	Наименование	Существующие обременения (ограничения) права	Текущее использование
1	Здание конторы с площадью 361,3 кв.м.	Не зарегистрированы	Используется по назначению
2	Здание утепленной стоянки с площадью 1520,3кв.м.	Не зарегистрированы	Используется по назначению
3	Земельный участок площадью 306000кв.м. (к/н 63:13:0306003:0032)	Не зарегистрированы	Используется по назначению

### 6.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, использованных при проведении оценки объекта оценки, данных с указанием источников их получения.

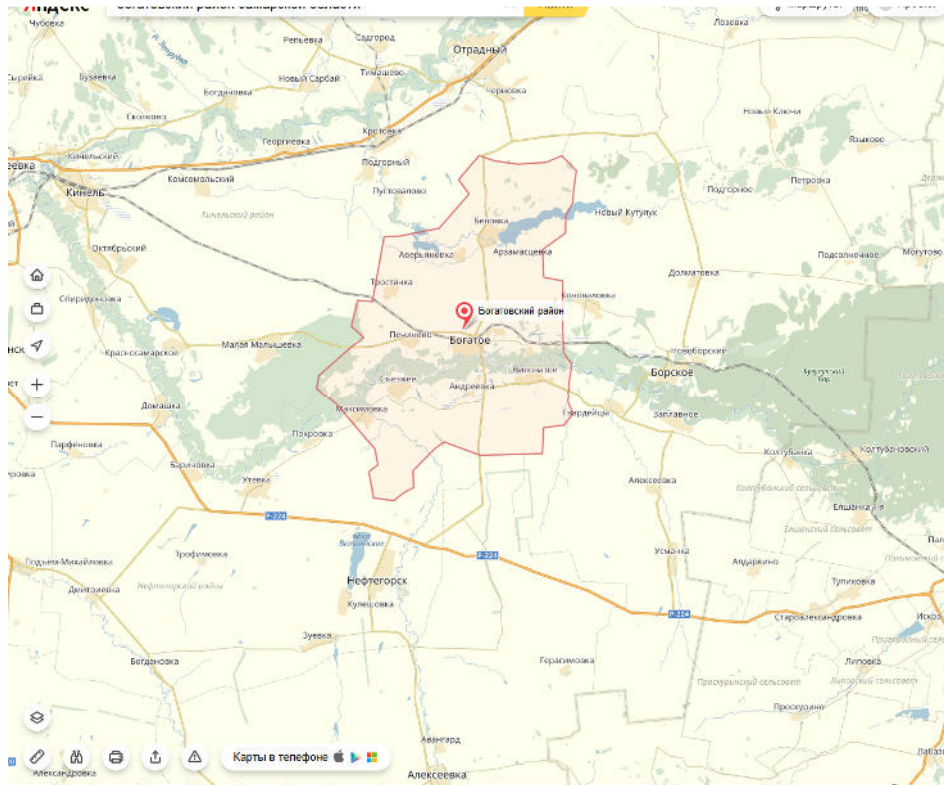
#### Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Документ подтверждающий право собственности	Техническая документация	Документ, подтверждающий балансовую стоимость
1	Здание конторы с площадью 361,3 кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АК №115140 от 24.01.2013г.	Технический паспорт	Нет данных
2	Здание утепленной стоянки с площадью 1520,3кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АК №115141 от 24.01.2013г.	Технический паспорт	Нет данных

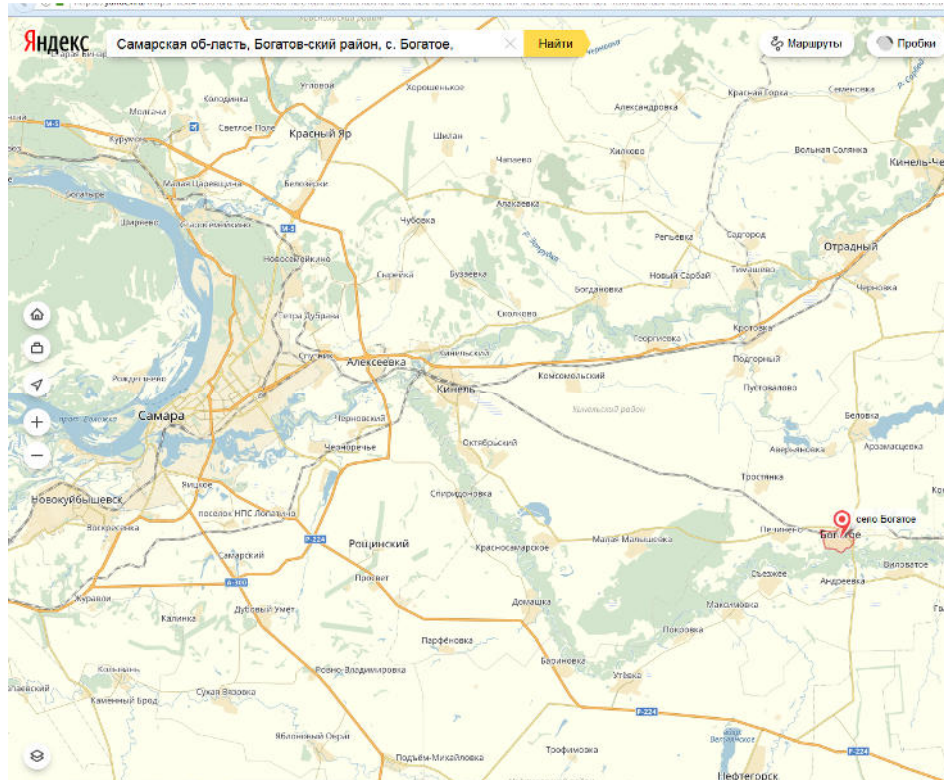
Земельный участок площадью 306000кв.м. (к/н 63:13:0306003:0032)	Свидетельство о государственной реги- страции права 63-АВ №745233	Нет данных	Нет данных
---	--	------------	------------

**Местоположение объектов:**

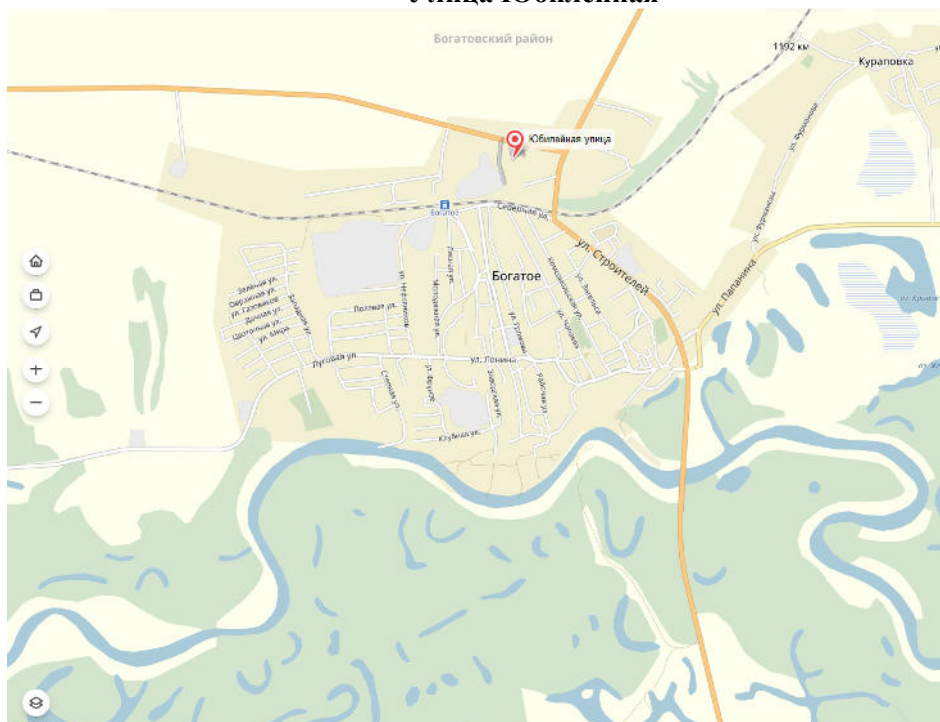
**Богатовский район Самарской области**



**Село Богатое**

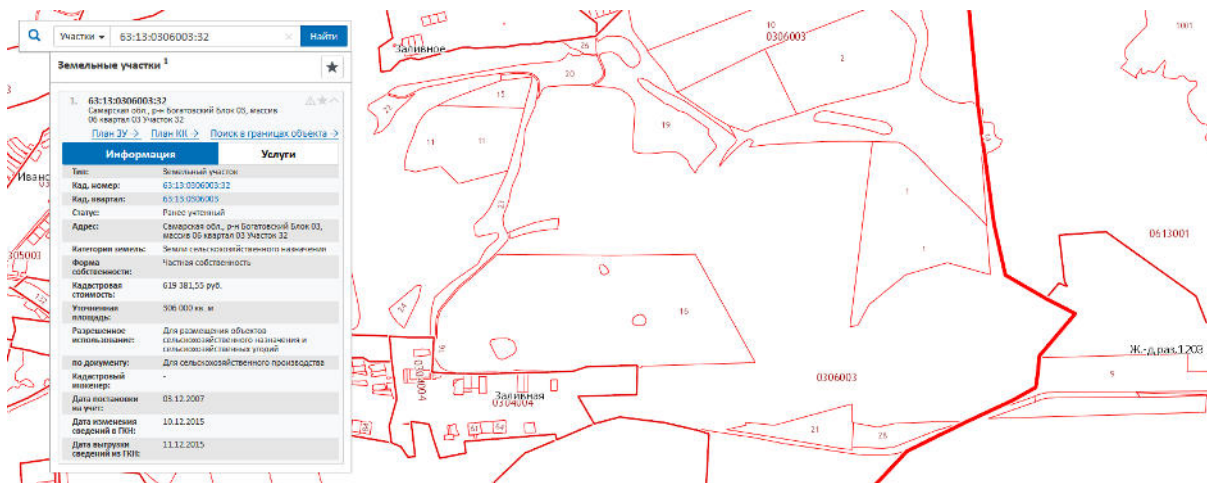


## Улица Юбилейная



Информация о земельном участке по данным публичной кадастровой карты:

1.	<b>63:13:0306003:32</b> Самарская обл., р-н Богатовский Блок 03, массив 06 квартал 03 Участок 32
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 63:13:0306003:32	
Кад. квартал: 63:13:0306003	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: Самарская обл., р-н Богатовский Блок 03, массив 06 квартал 03 Участок 32	
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 619 381,55 руб.	
Уточненная площадь: 306 000 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий	
по документу: Для сельскохозяйственного производства	
Кадастровый инженер: -	
Дата постановки на учет: 03.12.2007	
Дата изменения сведений в ГКН: 10.12.2015	
Дата выгрузки сведений из ГКН: 11.12.2015	



### Прочие источники:

1. Информационная база Оценщика.
2. Ресурсы Internet:
  - <http://maps.rosreestr.ru> (публичная кадастровая карта),
  - <http://maps.yandex.ru/> (поисково-информационный сервис Яндекс.Карты),

## 6.3 Анализ достаточности и достоверности данных.

Согласно ст. 11 ФСО-1 Оценщик должен при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Анализ этой статьи ФСО с учетом ФСО-7, посвященной анализу рынка объектов оценки, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из анализа применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 11 ФСО-1, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

## 7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

**7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году<sup>1</sup>

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности в январе составил -0,1% к предыдущему месяцу. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет производства и распределения электроэнергии, газа и воды). Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, платных услуг населению.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к январю прошлого года замедлилось до 2,5% против снижения на 3,5% в декабре, соответственно.

По оценке Минэкономразвития России, по промышленному производству в целом в январе возобновился рост с исключением сезонной и календарной составляющих к предыдущему месяцу (декабрь - -0,2%, январь - +0,3%). Добыча полезных ископаемых осталась без изменений. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды восстановился рост (декабрь - -2,3%, январь - +2,8%). В обрабатывающих производствах сокращение замедлилось до -0,2% против -0,5% в декабре.

В секторе промежуточного спроса в январе сократился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей после сокращения в ноябре-декабре, в январе возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в текстильном и швейном производстве; вновь сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство транспортных средств и оборудования; восстановился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, в январе динамика с исключением сезонного фактора вновь показала отрицательное значение (-1,5%) после положительных значений в предыдущие два месяца.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после роста в декабре в январе снизилось на 0,2 процента.

В январе темпы снижения оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки, как и в декабре, составили 0,2%, что является минимальным значением с января 2015 года. Динамика платных услуг населению в январе не изменилась.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в январе продолжил декабрьское снижение, составив 5,6% от экономически активного населения.

После периода спада, продолжавшегося с середины прошлого года, реальная заработная плата (с исключением сезонного фактора) в январе текущего года, по предварительным данным, продемонстрировала рост на 0,3 процента.

Динамика реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) после небольшого роста в декабре в январе вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 1,2 процента.

Экспорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 22,7 млрд. долл. США (81,9 % к январю к 2015 года.).

Импорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 10,1 млрд. долл. США (снижение на 17,7 % к январю 2015 года).

---

<sup>1</sup>Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2016month1>



Положительное сальдо торгового баланса в январе 2016 г., по оценке, составило 12,6 млрд. долл. США, относительно января 2015 г. снизилось на 18,5 процента.

По данным Росстата, в январе 2016 г. индекс потребительских цен составил 101,0% (в январе 2015 г. – 103,9%).

#### Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год	
	январь	декабрь	январь	январь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>
ВВП <sup>1)</sup>	98,3	96,5	97,5	-0,1
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	103,9	100,8	101,0	
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	100,9	95,5	97,3	0,3
Обработывающие производства	99,9	93,9	94,4	-0,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,8	103,6	102,5	-0,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	93,3	98,5	95,8	-1,5
Ввод в действие жилых домов	128,1	86,8	87,3	
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,6 <sup>6)</sup>	99,2 <sup>6)</sup>	93,7	-1,2
Реальная заработная плата работников организаций	91,6 <sup>6)</sup>	91,6 <sup>5)6)</sup>	93,9 <sup>5)</sup>	0,3
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	30929	43408 <sup>5)</sup>	32122	
Уровень безработицы	5,5	5,8	5,8 <sup>4)</sup>	5,6
Оборот розничной торговли	96,4	84,7	92,7	-0,2
Объем платных услуг населению	100,6 <sup>6)</sup>	97,0 <sup>6)</sup>	97,3	0,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,7	28,4	22,7 <sup>7)</sup>	
Импорт товаров, млрд. долл. США	12,3	17,4	10,1 <sup>7)</sup>	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,6	36,4	28,5	

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) В % к предыдущему месяцу.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) Оценка Росстата.

6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка.

#### 7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России на следующий 2017 год, предположительно, произойдет падение потребительского спроса на недвижимость и уменьшение объемов строительства. Связано это с санкциями, политическим и экономическим кризисом<sup>2</sup>.

Рынок недвижимости остается стабильным только за счет того, что люди вкладывают свои средства в жилье, так как оно относится к стабильным вложениям. Однако вскоре можно ожидать, что люди перестанут приобретать жилые метры, что окончательно ухудшит ситуацию. Падение спроса же ожидаемо из-за меньшей доступности ипотеки, нестабильности.

<sup>2</sup> <http://god2016.su/prognoz-cen-na-nedvizhimost-2016/>

Прогнозируется спад продаж по ипотечному кредитованию примерно в половину. Особенно касается это первичного рынка. На вторичном рынке все останется более или менее стабильным, так как он считается более надежным.

Прогноз аналитиков свидетельствует, что в предстоящем году можно ждать падение спроса на недвижимость. Спрос упадет примерно на 30%. Некоторые предсказывают падение на 50%. Усугубить положение может тот факт, что ранее люди активно приобретали недвижимость, так как это было стабильным вложением. Сейчас же люди будут продавать квартиры, и застройщикам придется конкурировать еще и с частными продавцами.

Прогнозы риэлторов еще менее утешительны. Инвестиционный поток в недвижимость очень мал, а потому можно предсказывать обрушение рынка недвижимости. Риэлторы считают, что цены на жилые метры особо снижаться не будут.

Последние новости на эту тему сложно назвать точными, так как стабильности нет, грядет экономический кризис, и никто не знает, что будет далее. Кроме того, возросли волнения. Рынок недвижимости находится в затишье. Однако квартиры в мегаполисах продолжают покупать, а застройщики по-прежнему работают над своими проектами.

Можно сказать, что ситуация слишком нестабильна, чтобы давать конкретные прогнозы. Аналитиками предложены примерные пути развития ситуации, однако точно об обстановке на рынке недвижимости в 2017 году не знает никто. Ситуация зависит не только от действий застройщиков, но и от экономической ситуации и действий людей, купивших недвижимость или собирающихся ее купить.

В текущем году в условиях общей нестабильной макроэкономической обстановки, связанной с введением экономических санкций в отношении России, низким уровнем цен на нефть, курса рубля к иностранным валютам, ограничениями в привлечении кредитных ресурсов, социально-экономическая ситуация в Самарской области носит достаточно напряженный характер. Наряду с положительной динамикой развития промышленности, жилищного строительства по ряду отраслей экономики наблюдается спад. Действие негативных макроэкономических и геополитических факторов обусловило снижение внешнеторгового оборота Самарской области, повлияло на замедление развития инвестиционно-строительной сферы. Относительно высокий уровень инфляции привел к снижению реальных денежных доходов и реальной заработной платы населения, и, как следствие, потребительского спроса.

В 2015 году по большинству показателей, характеризующих уровень развития, Самарская область сохранила рейтинговые позиции 2014 года среди регионов Приволжского федерального округа. Вместе с тем Самарский регион занял первое место по объему импорта и вошел в тройку лидеров по размеру среднемесячной заработной платы. По объему экспорта, среднему объему строительных работ и среднему обороту розничной торговли Самарская область переместилась на 4-е место.

По динамике развития Самарская область поднялась вверх на четыре позиции по индексу промышленного производства и индексу физического объема платных услуг населению, на три позиции – по индексу потребительских цен на товары и услуги. Особо стоит отметить активное развитие жилищного сектора, по темпам роста которого Самарская область стала лидером среди регионов ПФО.

Однако ухудшились позиции по индексу производства валовой продукции сельского хозяйства, индексам физического объема инвестиций в основной капитал и строительных работ, реальной заработной плате, индексу физического объема оборота розничной торговли.

В целом в 2015 году развитие промышленного комплекса области будет определяться

преимущественно динамикой внутреннего спроса. Продолжится реализация комплекса мероприятий по поддержке развития промышленного комплекса Самарской области, в том числе развитие кластерных образований, индустриальных парков, а также крупных инвестиционных проектов.

Рынок предложений в сегменте производственной недвижимости г. Самары в конце первого квартала 2016 года выглядел следующим образом: к продаже представлено 183 объекта, в аренду предложено 539 объектов. Эти предложения охватывают объекты, которые на рынке определяются обобщенно как производственно-складская недвижимость. Кроме того, предлагалось автосервисов (ремонт, шиномонтаж, мойка) - на продажу 15 и в аренду 13 ед.

В этом секторе недвижимости сложно провести дифференциацию объектов только как производственные, или только как складские, т.к. подобные объекты в большинстве случаев имеют двойное назначение, или могут быть использованы по альтернативному назначению после незначительной переделки.

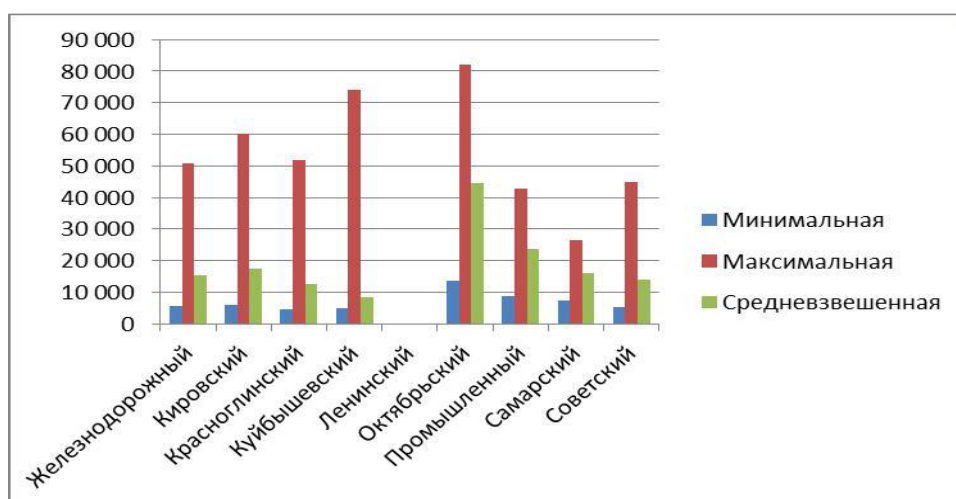
В общее число объектов не вошли АЗС, которые относятся к сфере торговли. Максимальные удельные стоимости и арендные ставки, чаще всего, имеют производственные объекты, расположенные в жилой зоне (или рядом с ней) и имеющие отношение к торговле (склады), а также склады-холодильники и объекты пищевого производства.

Минимальные ставки – у объектов, расположенных в дальних промзонах или имеющих плохое состояние, а также у холодных складов и ангаров (от 50 руб./кв.м). Самые низкие ставки – от 25 руб./кв.м/мес. - у площадок для складирования или погрузки-разгрузки продукции. Низкая стоимость аренды наблюдается у очень больших объектов – 50 руб./кв.м/мес. за здание 1900 кв.м, требующее ремонта, в Промышленном районе.

Следует отметить, что удельная стоимость крупных объектов, как правило, ниже средних по району и, наоборот, небольшие объекты имеют ценовые показатели выше среднего окружения. Достаточно дорого (до 50 000 руб./кв.м) предлагаются действующие заводы и базы.

На стоимость производственно-складских помещений наибольшее влияние оказывают следующие факторы: размеры площадей, удобное месторасположение рядом с автомобильными и железнодорожными магистралями, подвод коммуникаций и их мощность, а также наличие промоборудования и высота потолков.

#### Средневзвешенная стоимость продажи производственных объектов по районам (руб./кв.м)





Примечание: исключение из статистики районов с небольшим количеством предложений (Ленинский район) практически не меняет среднюю величину удельной стоимости производственных объектов по городу. Это позволяет предположить, что средняя величина удельной стоимости может служить ориентиром для принятия финансовых решений и быть основой для расчета величины рентного мультипликатора.

Диапазон стоимости предлагаемых к продаже производственных объектов лежит в пределах от 4444 руб./кв.м (за объект в п.Козелки Красноглинского района) до 60000 рублей за квадратный метр (за склады-холодильники различных районах города). Средневзвешенная стоимость по городу составила 15 640 рублей за квадратный метр. По более высоким ценам предлагаются или объекты с особым местоположением или готовый бизнес – например, типография около «Экспо-Волга» около 80 000 руб./кв.м).

Распределение предлагаемых на продажу производственно-складских объектов по величине площадей представляется следующим образом:

Размер площади, кв.м	Количество объектов, ед.	В % к общему весу	Примечание
До 50	5	3%	Хозкладовые, гаражи
До 100	4	2%	Небольшие склады и мастерские
			Склады, небольшие
101 - 300	29	16%	Производственные помещения
301 - 1000	44	24%	Небольшие производственно- складские базы производственно- складские базы
1001 - 5000	69	38%	Средние базы и производства
Свыше 5000	32	17%	Крупные базы и производства
<b>Всего</b>	<b>183</b>	<b>100%</b>	

Анализ стоимости производственных баз и предприятий в целом затруднен из-за необходимости учета стоимости занимаемого земельного участка. Наличие значительных земельных участков у объекта существенно искажает удельную стоимость, а отсутствие достоверных данных о величине земельных участков и размерах строений таких аналогов не позволяет провести корректный анализ. Однако на основе аналогов, имеющих информацию о площадях строений и земельных участках можно сделать вывод о среднем коэффициенте плотности застройки (отношение площадей зданий и земельного участка под ними) - он составил 0,299. (Для анализа использованы сведения по 27 производственно-складским комплексам).

Средневзвешенная стоимость строений на территории производственных баз составила около 19 000 руб./кв.м, при этом стоимость застроенных земельных участков колеблется от 714 (почти пустая большая территория в Железнодорожном районе) до 10059 руб./кв.м (плотная застройка). При небольших площадях строений на значительных участках стоимость таких объектов тяготеет к рыночной стоимости земли в данной зоне. Высокая удельная стоимость застроенной земли - на небольших участках со значительными площадями.

#### Динамика средневзвешенной цены продажи производственных объектов

Период	мар.14	июл.14	окт.14	дек.14	мар.15	июл.15	окт.15	дек.15	мар.16
Средневзвешенная									

стоимость 1 кв.м по г. Самара	16 503	15 886	15 201	17 721	16 405	18 960	16 841	19 164	15 640
Изменение с 2014 г.	0,0%	-3,7%	-7,9%	7,4%	-0,6%	14,9%	2,0%	16,1%	-5,2%

Изменение средней удельной стоимости производственных объектов может служить индикатором востребованности объектов в данном сегменте.

### Аренда производственных объектов

Предложение объектов в аренду по районам г. Самара на конец 1 квартала 2016 г. выглядит следующим образом:

Район	Количество предложений	Объем рынка		Ставка за 1 кв.м., руб./мес.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
Железнодорожный	91	55 972	11 441 833	56	350	204
Кировский	183	186 872	38 340 280	43	600	205
Красноглинский	11	17 117	3 112 350	80	250	182
Куйбышевский	61	130 067	13 109 948	30	550	101
Ленинский	3	342,0	123 100	250	380	360
Октябрьский	31	36 475	7 928 700	150	500	217
Промышленный	42	16 864	3 771 435	50	750	224
Самарский	6	2 725	513 355	150	350	188
Советский	111	75 706	13 054 435	25	741	172
<b>Итого</b>	<b>539</b>	<b>522 140</b>	<b>91 395 436</b>	<b>25</b>	<b>750</b>	<b>175</b>

### Динамика средневзвешенной арендной ставки производственных объектов

Период	мар.14	июл.14	окт.14	дек.14	мар.15	июл.15	окт.15	дек.15	мар.16
Средневзвешенная ставка аренды по г. Самара	225	220	227	233	144	161	196	175	188
Изменение с 2014 г.	0,0%	-2,0%	1,1%	3,8%	-35,9%	-28,3%	-12,7%	-22,0%	-16,4%

### Автосервисы

На территории города Самара в конце 1 квартала 2016 предлагалось на продажу 15 ед. автосервисов по ценам от 20 000 до 50 000 руб./кв.м. Стоимость объектов существенно зависит от оснащения оборудованием, а также от местоположения. Диапазон площадей помещений – от 55 кв.м (мелкий шиномонтаж) до 1000 кв.м (большая СТО).

В аренду предлагалось 13 помещений автосервиса по ставкам от 150 до 500 руб./кв. (много оборудования). Диапазон площадей – от 40 кв.м (шиномонтаж) до 1000 кв.м (СТО).

### Ставка капитализации

Данный коэффициент показывает взаимосвязь между величиной дохода от сдачи в аренду коммерческого объекта и его возможной стоимостью на рынке недвижимости.

В идеале на стабильном рынке недвижимости **ставка капитализации (СК)** незначительно колеблется около определенной величины.

В нашем случае СК - отношение валового операционного годового дохода, приносимого данным объектом недвижимости, к его стоимости на текущий момент.

Валовой операционный доход – это общий потенциальный доход от недвижимости без вычетов операционных расходов (возможных затрат на содержание объекта до уплаты налогов), которые существенно разнятся для различных типов объектов.

Данный коэффициент показывает взаимосвязь между величиной дохода от сдачи в аренду коммерческого объекта и его возможной стоимостью на рынке недвижимости. В идеале на стабильном рынке недвижимости СК незначительно колеблется около определенной величины. Это можно объяснить тем, что для инвестора практически безразлично, на основе какого вида недвижимости он будет получать доход. В данном случае спрос и предложение на рынке недвижимости будут регулироваться ожиданиями инвесторов, что приведет к динамическому равновесию величины СК (колебание данного коэффициента около некоей средней величины). Повышение отдачи от недвижимости в одном секторе привлекает интерес инвесторов, что влечет увеличение предложения подобной недвижимости и, как следствие, конкурентное снижение цен и ставок и падение СК.

На развитом рынке недвижимости СК можно рассчитать на основании предложения объектов недвижимости одновременно и для продажи и для аренды. По таким парам предложений рассчитывается годовой потенциальный доход по каждому данному объекту, и полученный результат делится на предлагаемую стоимость этого объекта. Подробные сведения находятся в архиве ООО «ИНОА».

Средняя СК по районам очень сильно зависит от числа предложений на продажу или в аренду, т.к. в этом случае любое предложение большой площади может сильно исказить значение СК. Ее расчет по районам показывает достаточно большой разброс значений, что вполне соответствует выше сказанному. Однако использование средних значений стоимости продажи и аренды по городу (которые более устойчивы к изменениям предложений по районам) может дать более достоверный результат рентного мультипликатора.

На основании рыночных данных ставка капитализации для г. Самара по производственным объектам колеблется от 0,125 до 0,188 и в среднем составила 0,156, что означает средний срок возврата инвестиций при приобретении объекта около 6,4 года.

### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости**

Наличие достаточного количества предложений на рынке г. Самары в сегменте производственной недвижимости предоставляет инвестору возможность самостоятельно подобрать объект для приобретения или под аренду. Имеющееся в средствах массовой информации незначительное количество объявлений о спросе офисных и универсальных площадей в большинстве случаев представляют собой сбор информации риэлторскими компаниями и привлечение потенциальных продавцов недвижимости.

Таким образом, маркетинговая подоплека информации о требуемых объектах не позволяет с уверенностью говорить о настоящем покупательском спросе и тем более проводить его анализ

### **7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже машин и оборудования в Самарской области. Для сбора информации по продаже объектов аналогов Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

1. <http://god2016.su/prognoz-cen-na-nedvizhimost-2016/>
2. <https://rosrealt.ru/bogatovskij-rajon/kommercheskaja/324694>
3. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2016month1>

**Вывод: Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что объекты, предлагаемые к продаже, незначительно отличаются от оцениваемого техническим состоянием.**

Согласно ФСО 1: «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Таким образом, оценщиком применена методология подхода для расчета объекта сравнительным подходом.

При этом диапазон цен может служить ориентиром стоимости, но с учетом основных ценообразующих факторов как понижающих, так и повышающих стоимость объекта.

Для оцениваемого основным понижающим фактором стоимости является:

- техническое состояние;
- функциональное назначение;

### **8. Анализ наиболее эффективного использования.**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Решение вопросов определения внешнего износа (для затратного подхода), корректировок (для сравнительного подхода) и проведения расчетов (для доходного подхода) связаны с проведением анализа наилучшего и наиболее эффективного использования изделия.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. *Физическая возможность* – возможность наиболее эффективного отраслевого использования изделия с целью его максимальной загрузки и получения прибыли.
2. *Допустимость с точки зрения законодательства и производственных условий* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственников объекта, и соответствует требованиям производственной безопасности.
3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику изделия.
4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Учитывая особенности объектов, включенных в перечень, оцениваемого имущества, количество возможных вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемой техники не велико. Учитывая основные критерии отбора, можно выделить следующие варианты:

- Использование объектов по первоначальному назначению (рыночная стоимость).
- Разбор объектов на запасные части и расчет утилизационной стоимости.
- Реализация объектов как лом, через расчет скраповой стоимости.

Учитывая, текущее состояние оцениваемого имущества, описание которого приведено в разделе «Описание оцениваемого имущества», целесообразным и единственно возможным вариантом использования будет – использование объектов по первоначальному назначению.

Таким образом, на основании вышеизложенного, наиболее эффективным использованием рассматриваемых объектов является их использование по первоначальному назначению.

Исходя из физической допустимости, юридической и финансовой целесообразности, наилучшее и наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

## **9. Определение рыночной стоимости объектов оценки.**

### **9.1. Выбор подходов и методов оценки в рамках каждого из подходов.**

Согласно Федеральным стандартам оценки (п.11. ФСО №1 «Подходы к оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №297) «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Учитывая цели настоящей оценки (оценка для целей совершения сделки купли-продажи), а также тип и характер использования оцениваемых объектов, техническое состояние, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости производится

методами затратного подхода. Обоснование отказа от использования какого-либо из подходов приведено в соответствующем разделе отчета.

## 9.2. Затратный подход.

Оценка рыночной стоимости оборудования с помощью затратного подхода включает в себя следующие последовательные шаги:

- Расчет затрат (прямых и косвенных) на воссоздание объекта, идентичного оцениваемому или аналогичному ему по полезности, получение восстановительной или заменяющей стоимости объекта.
- Определение величины накопленного физического износа.
- Определение величины дополнительного износа.
- Уменьшение стоимости воспроизводства на величину физического и дополнительного износов для получения остаточной стоимости.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта оценки определяется, как сумма стоимости воспроизводства составляющих элементов объекта за вычетом накопленного износа.

$$СТ = ПВС - Ин,$$

где, ПВС – стоимость воспроизводства.

Ин – накопленный износ.

Под стоимость воспроизводства (ПВС) понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде, включая в них прибыль завода изготовителя.

Стоимость воспроизводства (ВС) оборудования определялась с помощью программного комплекса ПИК СТОФ, версия 4,81 разработанной специалистами ФГУП «Научно-исследовательский институт проблем социально-экономической статистики Российского статистического агентства» (ГУП «НИИ Статистики Росстата») и ЗАО «КОДИН-ФО».

Стоимость воспроизводства оборудования определялась как произведение балансовой стоимости оборудования на индекс изменения цен с даты последней переоценки (01.01.2012г.) к дате оценки оборудования.

Для расчета стоимости воспроизводства оцениваемой недвижимости использовались данные балансовой стоимости оцениваемого оборудования, так как предприятие регулярно проводит переоценку основных средств, а, следовательно, балансовая стоимость оборудования является стоимостью отражающей реальную стоимость оцениваемого оборудования.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают умножением балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости на корректирующий индекс:

$$S = S_n I_{кор},$$

где  $S_n$  – первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения (последней переоценки);

$I_{кор}$  – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Корректирующий индекс определяется по формуле:

$$I_{кор} = I_{(м.г)оц} / I_{(м.г)ст},$$

где  $I_{(м.г)оц}$  – базисный ценовой индекс на дату оценки (м-месяц, г-год);

$I_{(м.г)ст}$  – базисный ценовой индекс на дату балансовой стоимости.

Базисный ценовой индекс на дату оценки рассчитывается по формуле:

$$I_{(м.г)оц} = I_{(12.г-1)оц} + t_{(г)оц} n_{(г)оц},$$

где  $I_{(12.г-1)оц}$  – базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором проводится оценка.

$t_{(г)оц}$  – среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда проводится оценка;

$n_{(г)оц}$  – номер месяца в дате оценки.

Базисный ценовой индекс на дату записи индексируемой балансовой стоимости определяется по формуле:

$$I_{(м.г)ст} = I_{(12.г-1)ст} + t_{(г)ст} n_{(г)ст},$$

где  $I_{(12.г-1)ст}$  – базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором зафиксирована балансовая стоимость;

$t_{(г)ст}$  – среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда зафиксирована балансовая стоимость;

$n_{(г)ст}$  – номер месяца в дате записи балансовой стоимости.

Для оценки методом индексации в ПИК «СтОФ» с помощью индексов подготовленных специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата» необходимо ввести следующие данные для оцениваемых объектов:

- инвентарный номер;
- наименование (с указанием основных 1-3-х параметров);
- код ОКОВФ;
- дату балансовой стоимости;
- дату изготовления;
- балансовую стоимость.

**Износ** – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или его устаревания (морального или внешнего). Он определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и текущей стоимостью улучшений.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

**Физический износ** – это потеря стоимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека в процессе эксплуатации объекта недвижимости. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

**Функциональный (моральный) износ** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой,

несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

**Внешний (экономический) износ** вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. На стоимость недвижимости прямо влияет ее местоположение (ближайшее окружение, район, город и т.д.), иными словами внешний износ представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами.

### **Расчет физического износа**

Физический износ— это износ, обусловленный частичной потерей работоспособности состояния объекта вследствие их эксплуатации. Величина физического износа (ФИ) оцениваемой недвижимости определялась с помощью программного комплекса ПИК СТОФ, версия 4,81 разработанной специалистами ФГУП «Научно-исследовательский институт проблем социально-экономической статистики Российского статистического агентства» (ГУП «НИИ Статистики Росстата») и ЗАО «КОДИНФО».

Для расчета износа и построения диаграмм износа в программе используются следующие методы:

- хронологического возраста (ЕНАО, ЕНАО ГКС);
- определения среднестатистического износа здания на основе рыночных данных (ГКС, экспонентный, вероятностных моделей, логистических кривых, пользовательских кривых, экспертизы технического состояния, РФЦСЭ, Р-03112194-0376-98, РД 37.009.015-98).

Для определения физического износа оцениваемой недвижимости использовался метод определения среднестатистического износа зданий на основе рыночных данных в ПИК «СтОФ».

В основе данной группы методов лежит предположение о существовании корреляционной связи между рыночной стоимостью объекта и хронологическим возрастом. Теоретические основы методов базируются на статистическом анализе цен объектов, выставляемых на продажу. В ценах вторичного рынка учтен совокупный износ, не дифференцируя износ на отдельные виды. Поэтому износ, рассчитываемый на основе анализа статистических данных, представляет собой совокупный износ объектов.

Метод реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводят анализ рынка или сегмент рынка, к которому относится объект, собирают информацию о рыночных ценах продаж или предложений к продаже новых объектов и объектов, бывших в употреблении, при этом подержанные объекты продаются в нормальном работоспособном состоянии. Из выборки исключают объекты, прошедшие капитальный ремонт, объекты, находящиеся на консервации или в нерабочем состоянии.

На втором этапе строят точечный график зависимости цены от хронологического возраста объектов и подбирают уравнение регрессии (уравнение линии, аппроксимирующей статистические данные с наибольшей степенью достоверности).

На третьем этапе определяют функцию зависимости износа от хронологического возраста, как разность между стоимостью новых объектов и аналогичных объектов, бывших в употреблении.



## Расчет функционального износа.

Функциональным износом называется величина, характеризующая степень соответствия основных параметров определяющих условия эксплуатации, объем качества предоставляемых услуг современным требованиям.

Функциональное устаревание – это убыток, который несёт существующая собственность из-за повышенных операционных (эксплуатационных) расходов, которые должны быть учтены на замещающем производстве. Оно измеряется текущей стоимостью избыточных операционных расходов от продолжающейся эксплуатации неэффективной собственности по сравнению с современной собственностью. Эти ежегодные избыточные расходы затем дисконтируются на период, либо равный остающемуся сроку экономической жизни актива, либо равный прогнозируемому периоду, в течение которого, как ожидается, неполадки не будут устранены, а именно на тот срок, который оценивается как более короткий.

Даже 10 лет эксплуатации здания без его усовершенствования — не слишком большой срок для поддержания конкурентоспособности экономики. С другой стороны, технические и функциональные характеристики оцениваемой недвижимости достаточны для обеспечения производственного процесса на предприятии.

Величина функционального (морального) износа существенно зависит от группировки, к которой относится оцениваемый объект.

Наиболее быстро происходит моральное устаревание для групп, включающих в себя высокотехнологичное оборудование, например оборудование связи и электронно-вычислительную технику, где функциональный износ объектов, введенных в строй более трех лет назад, может составлять до 40% стоимости объекта с учетом физического износа. Объекты тяжелого и среднего машиностроения морально устаревают существенно медленнее.

Оцениваемое оборудование произведено более 10 лет назад. За эти годы оборудование претерпело существенные изменения, как в энергопотреблении, так и в организации самого технологического процесса.

Нормативный срок службы оцениваемой недвижимости составляет –100 лет.

Величины функционального износа каждой единицы объекта приведены ниже в таблице.

Скорость этого вида износа может сильно отличаться в зависимости от уровня автоматизации оборудования. Используя общие статистические данные можно определить уровень функционального износа исходя из времени запуска данного вида машин в производство и уровня автоматизации оборудования.

Экономическое устаревание – это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту собственности. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин и источников. Некоторые из наиболее распространенных заключаются в изменении управленческих концепций; изменениях либо в материалах, либо в стоимости материалов; сокращающемся спросе на производимую продукцию; переменах в характере трудовых затрат, пользовании коммунальными услугами, транспортом, государственном регулировании; в изменении цен на сырьевые материалы, в то время как цена продажи остаётся постоянной или растёт более медленными темпами. Другие причины заключаются в усилении конкуренции при отстающем росте спроса на производимую продукцию.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{Вн.Макро\%} = 1 - \left( \frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}} \right) * \left( \frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}} \right)$$

- где  $I_{Вн.Макро\%}$  – макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;
- $ЗП_{Страна}$  – средняя заработная плата по России, руб. (27000 руб. <http://bs-life.ru/rabota/zarplata/srednyaya-zarplata2013.html>);
- $ЗП_{Регион}$  – средняя заработная плата в регионе, (13500 руб. <http://bs-life.ru/rabota/zarplata/srednyaya-zarplata2013.html>);
- $ЗП_{Отрасль}$  – средняя заработная плата в отрасли,  
– (25841 руб. <http://www.minpromtorg.gov.ru/stats/industry/03-2013/1>).

$$I_{Вн.Макро\%} = 10,01.$$

Стоимость оборудования с учетом износа определяется по формуле:

$$PC = C_{н.с.} \times K_{и},$$

Где величина накопленного износа объекта недвижимости определяется по формуле:

$$K_{и} = 1 - (1 - \Phi_{и.}) \times (1 - \Phi_{ун.и.}) \times (1 - \Phi_{в.и.}),$$

Расчет рыночной стоимости тракторов в рамках затратного подхода с учетом присущих им видов износа представлен далее в Таблице:

Расчет стоимости воспроизводства объектов недвижимости
--

№ п/п	Наименование	Литер	Строительный объем руб.	№ сборника, таблицы по УПВС,	Затраты на воспроизводство улучшений за 1 м3 здания по (УПВС)руб.	Сметная стоимость строительно-монтажных работ по проекту в ценах 1969г.(руб.)	Индекс изменения стоимости СМР с 1969г. по 1984 г.	Индекс изменения стоимости СМР с 1984г. по 2016г.	Сметная стоимость строительно-монтажных работ по в ценах 2016г. (руб.)	Прибыль застройщика (20%)	НДС (18%)	Затраты на воспроизводство улучшений на дату оценки (руб.)
1	Здание конторы	А	1498	УПВС № 28, отд. 2, табл. № 85	26,00	38942,54	1,4	112,71	6 144 899,16	1 228 979,83	221 216,37	7 595 095,36
2	Здание утепленной стоянки	0	9413	УПВС № 12, отд. 2, табл. № 35	12,40	116719,6	1,2	76,30	10 686 845,48	2 137 369,10	384 726,44	13 208 941,01
	<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>10911</b>			<b>155662,1</b>			<b>16 831 744,63</b>	<b>3 366 348,93</b>	<b>605 942,81</b>	<b>20 804 036,37</b>

### Расчет стоимости объектов затратным способом

№ п/п	Наименование объектов оценки	Затраты на воспроизводство улучшений на дату оценки, руб.	Физический износ %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Коэффициент износа %	Сумма износа, руб.	Затраты на воспроизводство улучшений за вычетом износа, руб.
1	Здание конторы	7595095	60,0%	30,0%	30,0%	80,4%	6106457	1 488 639
2	Здание утепленной стоянки	13208941	70,0%	30,0%	30,0%	85,3%	11267227	1 941 714
	<b>Итого</b>	<b>20804036</b>					<b>17 373 683,35</b>	<b>3 430 353,02</b>

### 9.3. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 м<sup>2</sup>. Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}} ,$$

где: V - рыночная стоимость объекта оценки;

S - площадь объекта (м<sup>2</sup>);

V<sub>скорр</sub> - скорректированная стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта.

На рынке в близлежащих к объекту оценки районах представлено достаточное количество сопоставимых объектов. Согласно критериям выбора объектов-аналогов, для расчета стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж Оценщиком были выбраны 3 нежилых здания различного назначения.

К стоимости предложения объектов-аналогов Оценщиком применены следующие поправки:

#### **Корректировка на условия финансирования**

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Поскольку нами сравниваются условия предполагаемых сделок, условия финансирования принимаются равными, корректировка не применяется.

#### **Корректировка на уторговывание**

По мнению Оценщика, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Оценщик считает обоснованным применить верхнюю границу интервала скидок на торг в размере 20% (Справочник рыночных корректировок СРК-2016, таблица №56).

#### **Корректировка на время продажи**

Поправка учитывает изменение рыночных условий с течением времени. Так как объекты - аналоги выставлены на рынке на дату соответствующую дате оценки, указанная корректировка не применялась.

#### **Корректировка на площадь**

Объекты-аналоги №2 и №3 больше по площади чем объект оценки, в связи с чем были применены следующие повышающие корректировки (Справочник рыночных корректировок СРК-2016, таблица №47):

Площадь, кв.м.		Аналоги, кв.м.	
		700	8000
Объект оценки, кв.м.	100	1,52	2,51
	200	1,31	2,63
	300	1,2	2,17
	400	<b>1,13</b>	<b>1,88</b>
	500	1,08	1,72
	600	1,03	1,62
	700	1	1,55

### Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги по расположению соответствуют объекту оценки, корректировка не вводилась.

### Корректировка на наличие отопления

Объекты сопоставимы (отопление присутствует), корректировка не вводилась.

### Корректировка на состояние отделки

Объект-аналог №1 представляют собой помещения готовые к использованию в т.ч. под магазины, с хорошим уровнем отделки, в связи с чем к нему применена понижающая корректировка в размере 10%.

**Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж представлен в таблице<sup>3</sup>.**

Характеристики	Ед.изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение		Здание конторы с площадью 361,3 кв.м.	Богатовский район, с. Богатое, ул. Строителей, д.75а	Богатовский район, с. Богатое	Самарская область, Отрядный, 3
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	361,3	389	686	19 614
Цена предложения, руб., с НДС	руб.		4000000	5300000	33000000
Цена предложения	руб./м <sup>2</sup>		10283	7726	1682
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на передаваемые права	руб./м <sup>2</sup>		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		10283	7726	1682
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на условия финансирования	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		10283	7726	1682

<sup>3</sup> Информация по примененным аналогам продаж приведена в Приложении к настоящему Отчету.

Условия сделки		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Корректировка на уторговывание	руб./м <sup>2</sup>		-2057	-1545	-336
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		8226	6181	1346
Время продажи			фев.17	фев.17	фев.17
Корректировка на время продажи	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на время продажи	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		8226	6181	1346
Корректировка на площадь	%		0,00%	16,00%	88,00%
Корректировка на площадь	руб./м <sup>2</sup>		0	989	1184
Скорректированная цена I	руб./м <sup>2</sup>		8226	7170	2530
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение	руб./м <sup>2</sup>		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		8226	7170	2530
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций	руб./м <sup>2</sup>		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		8226	7170	2530
Состояние отделки		удовлетв	хорошее	удовлетв	удовлетв
Корректировка на состояние отделки	%		-10,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на состояние отделки	руб./м <sup>2</sup>		-823	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		7404	7170	2530
Обеспеченность земельным участком	кв.м.	710		0	982
Корректировка на обеспеченность земельным участком	руб./м <sup>2</sup>		-95	3	3
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		7308	7173	2534
Суммарное количество корректировок			3	2	3
1/Ki			0,33	0,50	0,33
Сумма (1/Ki)			1,17	1,17	1,17
Доля аналога Di			0,29	0,43	0,29
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.			2115	3073	723
Рыночная стоимость 1 кв. м.					5911
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с НДС					2135650

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб., с НДС	2 135 650,02
--	--------------

Доля каждого аналога в итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости рассчитана по формуле:

$$d_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}},$$

Где  $d_i$  – вес каждого аналога;

$J$  – количество аналогов (от 1 до  $j$ );

$K_i$  – количество корректировок каждого аналога.

Значение рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости определено как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

Полученное значение величины рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки 5911 руб. соответствует среднему значению интервала рыночных значений, установленных Оценщиком в результате анализа рынка. Следовательно, результат оценки, полученный сравнительным подходом, можно считать достоверным.

Приведенные исследования и расчеты позволяют заключить, что рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки, составляет округленно:

**2 135 650,02**

**(Два миллиона сто тридцать пять тысяч шестьсот пятьдесят) руб. 02 коп., без НДС.**

#### **9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

Методика применения доходного подхода для определения рыночной стоимости оборудования идентична методике для объектов недвижимости.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, основываясь на том принципе, что стоимость оборудования непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесут все активы предприятия. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход оборудование на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Формализуется этот метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в настоящую собственность. Несмотря на предпочтительность доходного подхода, необходимо учитывать естественные ограничения его применения. Доходный метод обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода, который приносит имущество, необходимо знать историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее. Имея в виду вышеизложенное доходный подход при оценке оборудования не применялся.

Согласно п.24 ФСО 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов». Доходный подход применяется (ст.16 ФСО-1), когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые исследуемый объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Так как на дату оценки помещения не востребованы и не сдаются в аренду, получить информацию об условиях аренды не представляется возможным, требования методологии доходного подхода выполнить невозможно.

В связи с тем, что не выполняется основное условие применение доходного подхода (наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы и расходы, ст.16 ФСО-1) применить методы доходного подхода при расчете рыночной стоимости единого объекта оценки не представляется возможным.

## **9.5. Оценка рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

### **9.5.1. Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость объектов оценки**

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой.

В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

К ценообразующим факторам относятся:

❖ Имущественные права (передаваемые права)/ограничения (обременения) права

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды земельного участка. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

❖ Изменение цен во времени (дата предложения)

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется



на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

❖ Условия продажи (скидка на торг)

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Данная корректировка определялась на основании данных СРК-2016. В данном случае принимается значение поправки 15%.

❖ Назначение/текущее использование.

Данный параметр отражает назначение объекта, а именно разграничивает в рамках какого сегмента рынка конкурируют объекты недвижимости. С законодательной точки зрения не каждый сегмент рынка может быть без особых трудностей переведен из одного назначения в другое, этому должны способствовать такие параметры как: локальная среда, количественные и качественные характеристики и пр. В рамках одного сегмента рынка цена, как правило, колеблется в одном ценовом диапазоне. Диапазоны корректировок:

**Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по оффертам**

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охраняемые зоны****
1	Владивосток	Собств.	1,000		1,026	1,318	0,270	-	-
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,745	0,604	0,269	-	0,058
3	Краснодар	Собств.	1,000	-	0,808	0,689	0,309	0,232	0,093
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,892	-	0,202	0,142	-
5	Москва	Собств.	1,000	0,976**	0,805	0,466	0,306	0,175	0,077
6	Московская область	Собств.	1,000	0,912**	-	-	0,352	0,192	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,902**	0,842	0,608	0,423	0,309	-
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,808	0,608	0,133	-	-
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,886**	0,852	0,509	0,212	-	0,062
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,809	0,590	0,372	0,203	0,092
	<b>Среднее по 2016 г.</b>	<b>Собств.</b>	<b>1,000</b>	<b>0,919**</b>	<b>0,843</b>	<b>0,674</b>	<b>0,285</b>	<b>0,209</b>	<b>0,076</b>
	<b>Среднее по 2015 г.</b>	<b>Собств.</b>	<b>1,000</b>	<b>0,981**</b>	<b>0,853</b>	<b>0,599</b>	<b>0,311</b>	<b>0,235</b>	<b>-</b>
	<b>Среднее по 2014 г.</b>	<b>Собств.</b>	<b>1,000</b>	<b>0,994**</b>	<b>0,840</b>	<b>0,594</b>	<b>0,293</b>	<b>0,289</b>	<b>-</b>

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. - 158 с.

❖ Местоположение

Местоположение (удаленность от центра населенного пункта либо удаленность от населенного пункта либо от крупного населенного пункта, наличие поблизости природных и искусственных объектов, увеличивающих ценность объекта) является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. Например, при удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот. В частности, отношение цен земельных участков расположенных в центральной части города к участкам имеющим минимальное качество месторасположения может достигать 0,62 (для участков

имеющим аналогичное назначение)<sup>4</sup> или 0,43 для отношения земельных участков расположенных в областном центре относительно населенных пунктов, расположенных на территории области (для участков имеющим аналогичное назначение)<sup>5</sup>. По данным опроса риэлторов, работающих на рынке Тверской области,

❖ **Площадь объекта**

Данная корректировка применяется для учета разницы в размерах общей площади объектов оценки. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта, тем меньше его удельная цена (руб./м<sup>2</sup>) и этот объект менее ликвиден.

№ п/п	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

*Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости*

❖ **Обеспеченность коммуникациями**

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, состав коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости. В результате анализа предложений на рынке земельных участков под объекты сельскохозяйственного производства существенного влияния фактора коммуникаций на земли сельскохозяйственного назначения не выявлено.

❖ **Вид использования объекта (назначение).** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости вида использования объектов. При этом на рынке земельных участков зачастую четко не прослеживается зависимость цены 1 м<sup>2</sup> земельных участков в зависимости от назначения участков, вероятно это связано с тем, что существует возможность изменения разрешенного использования земельного участка (в частности распространена практика продажи земель сельхоз назначения для использования для загородного индивидуального жилищного строительства).

### 9.5.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости со-

<sup>4</sup> Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты. – Нижний Новгород, 2014, т. 3, стр. 192-200.

<sup>5</sup> Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты. – Нижний Новгород, 2014, т. 3, стр. 208.

ответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость собственности.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Оно должно быть:

- Физически возможным
- Законодательно разрешенным
- Экономически оправданным
- Приносить максимальную прибыль

#### Критерий физической возможности

К физически возможным относят те способы использования земельного участка, которые являются осуществимыми с точки зрения его размера, формы, рельефа, а также имеющихся коммуникаций или возможности их прокладки.

#### Критерий законодательной разрешенности

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта.

#### Критерий экономической состоятельности

После выявления всех физически возможных и законодательно разрешенных способов использования земельного участка, из них выбираются экономически состоятельные варианты использования, то есть те, которые обеспечивают достаточную норму прибыли для привлечения инвестиций в проекты застройки.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

На основании данных, представленных Заказчиком, а также анализа всех известных Оценщику факторов, мы пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее использование.

### **9.5.3. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**

Для целей определения рыночной стоимости участок земли рассматривается как свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При отсутствии полных прав собственности на землю определяется стоимость фактического набора прав на земельный участок.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Затратный подход к оценке земельного участка, свободного от улучшений, не применяется, так как земля является продуктом природы и затрат на ее производство никто не осуществлял. Таким образом, затратный подход можно применять только при определении совокупной оценки стоимости земельного участка с его улучшениями. В связи с этим затратный подход для определения рыночной стоимости земельного участка в данном отчете не рассматривался.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы от использования земельного участка, которые он способен приносить, а также связанные с этим расходы. Например, отсутствует подтвержденная Заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением земельным участком.

Доходный подход для оценки земельного участка не применялся.

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

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

#### **Метод сравнения продаж**

Данный метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями и (или) сооружениями так и для земельных участков не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Но, при условии наличия информации о ценах сделок с земельными участками, являющихся аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Данный метод является приоритетным, при расчете стоимости земельного участка, но для его использования обязательно необходимо наличие развитого рынка продаж прав (собственности или аренды) на земельные участки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

#### **Выбор метода оценки и обоснование использованных величин**

Наименование	Метод/величина	Комментарии
Метод оценки	Метод сравнения продаж	Сзс - рыночная стоимость земельного участка методом сравнения продаж . Количество аналогов: 3 Соi - оценка стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога

	$C_{зс} = \sum_{i=1}^k W_i * C_{oi}$ $C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$	<p>W<sub>i</sub> - вклад i-го аналога в стоимость Объекта аналога, сумма вкладов равна 1.  C<sub>i</sub> - Цена i-го аналога;  ΔC<sub>ij</sub> - значение корректировки цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору. Метод наиболее применим, если рынок активен. Так как на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложений, Оценщик принял решение о применении метода сравнения продаж (предложений).</p>
Используемые качественно-количественные характеристики и оценочные критерии (корректировки)	Наличие НДС	В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются
	Состав прав на передаваемый участок	Состав передаваемых прав на земельный участок у Объекта оценки и объектов - аналогов сопоставимы, соответственно по данному элементу сравнения поправки не производились.
	Условия финансирования	Условия финансирования Объекта оценки и объектов - аналогов сопоставимы, по данному элементу сравнения поправки не производились.
	Условия сделки (поправка на торг)	Применяется ко всем объектам-аналогам, которые предлагаются к продаже на дату оценки и момент проведения работ. Размер скидки – 15%(согласно таблице 56 СРК-2016, минимальная скидка-12%, максимальная - 19%)
	Время продажи	Аналоги №2 и №3 выставлены на продажу в период, соответствующей дате оценки, поэтому к ним корректировка не применялась. К объекту аналогу №1 применена повышающая корректировка в размере 2,97%. Корректировка рассчитана путем суммирования ежемесячного индекса инфляции с июня 2016 г. по февраль 2017г. на основании данных ресурса <a href="http://уровень-инфляции.рф">http://уровень-инфляции.рф</a> .
	Местоположение	Местоположение объектов оценки и объектов аналогов сопоставимы. Корректировка не применялась.
	Наличие коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей)	Данная поправка применяется при отличии инфраструктуры у объектов-аналогов и Объекта оценки. Корректировка не применялась.

### Расчет стоимости земельного участка под зданием конторы площадью 235,87 кв.м.

Характеристики	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение		Земельный участок под зданием конторы	Самарская обл., с.Богатое	Самарская обл., с.Новотуловка	Самарская обл., с.Студеный ключ
Площадь объекта,	м <sup>2</sup>	235,87	240000	250000	8545000
Цена предложения, с НДС	руб.		1500000	2300000	21500000
Цена предложения	руб./м <sup>2</sup>		6	9	3
Передаваемые права		Неизвестны	Право собств.	Право собств.	Право собств.
Корректировка на передаваемые права	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		6,25	9,20	2,52
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%

Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		6,25	9,20	2,52
Условия сделки (торг)		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		-0,94	-1,38	-0,38
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		5,31	7,82	2,14
Время продажи			июл.16	фев.17	фев.17
Корректировка на время продажи	%		2,97%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,19	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		5,50	7,82	2,14
Корректировка на масштаб	%		35,00%	35,00%	35,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		1,92	2,74	0,75
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		7,42	10,56	2,89
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		7,42	10,56	2,89
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на коммуникации объекта	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		7,42	10,56	2,89
Суммарное количество корректировок			3	2	2
1/Ki			0,33	0,50	0,50
Сумма (1/Ki)			1,33	1,33	1,33
Доля аналога Di			0,25	0,38	0,38
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.			2	4	1
Рыночная стоимость 1 кв. м., с НДС			6,90		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с НДС			1 626,84		

### Расчет стоимости земельного участка под зданием конторы площадью 1595,4 кв.м.

Характеристики	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение		Земельный участок под зданием утепленной стоянки	Самарская обл., с.Богатое	Самарская обл., с.Новотуловка	Самарская обл., с.Студеный ключ

Площадь объекта,	м <sup>2</sup>	1595,4	240000	250000	8545000
Цена предложения, с НДС	руб.		1500000	2300000	21500000
Цена предложения	руб./м <sup>2</sup>		6	9	3
Передаваемые права		Неизвестны	Право собств.	Право собств.	Право собств.
Корректировка на передаваемые права	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		6,25	9,20	2,52
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		6,25	9,20	2,52
Условия сделки (торг)		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		-0,94	-1,38	-0,38
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		5,31	7,82	2,14
Время продажи			июл.16	фев.17	фев.17
Корректировка на время продажи	%		2,97%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,19	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		5,50	7,82	2,14
Корректировка на масштаб	%		35,00%	35,00%	35,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		1,92	2,74	0,75
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		7,42	10,56	2,89
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		7,42	10,56	2,89
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на коммуникации объекта	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		7,42	10,56	2,89
Суммарное количество корректировок			3	2	2
1/Ki			0,33	0,50	0,50
Сумма (1/Ki)			1,33	1,33	1,33
Доля аналога Di			0,25	0,38	0,38



Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.		2	4	1
Рыночная стоимость 1 кв. м., с НДС		6,90		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с НДС		11 003,79		

**Расчет стоимости земельного участка площадью 306000 кв.м. (к/н 63:13:0306003:0032)**

Характеристики	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение		Земельный участок (к/н 63:13:0306003:0032)	Самарская обл., с.Богатое	Самарская обл., с.Новотуловка	Самарская обл., с.Студеный ключ
Площадь объекта,	м <sup>2</sup>	306000	240000	250000	8545000
Цена предложения, с НДС	руб.		1500000	2300000	21500000
Цена предложения	руб./м <sup>2</sup>		6	9	3
Передаваемые права		Неизвестны	Право собств.	Право собств.	Право собств.
Корректировка на передаваемые права	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		6,25	9,20	2,52
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		6,25	9,20	2,52
Условия сделки (торг)		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		-0,94	-1,38	-0,38
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		5,31	7,82	2,14
Время продажи			июл.16	фев.17	фев.17
Корректировка на время продажи	%		2,97%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,19	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		5,50	7,82	2,14

Корректировка на масштаб	%		0,00%	0,00%	29,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,62
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		5,50	7,82	2,76
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		5,50	7,82	2,76
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на коммуникации объекта	%		0,00%	0,00%	0,00%
Размер корректировки	руб./м <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		5,50	7,82	2,76
Суммарное количество корректировок			<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
1/Ki			0,50	1,00	0,50
Сумма (1/Ki)			2,00	2,00	2,00
Доля аналога Di			0,25	0,50	0,25
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.			1	4	1
Рыночная стоимость 1 кв. м., с НДС			5,97		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с НДС			<b>1 828 121,96</b>		

В результате произведенных анализов и расчетов можно сделать вывод, что рыночная стоимость земельных участков расположенных под оцениваемыми строениями (пятно застройки), составляет с учетом округления:

**12 631 руб.**

**(Двенадцать тысяч шестьсот тридцать один) руб., без учета НДС (НДС не облагается).**

Рыночная стоимость земельного участка площадью 306 000 кв.м. (к/н 63:13:0306003:0032), составляет с учетом округления:

**1 828 122 руб.**

**(Один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч сто двадцать два) руб., без учета НДС (НДС не облагается).**

## 9.6. Итоговое согласование (обобщение) результатов рыночной стоимости оцениваемого объекта

В соответствии с п. 24 ФСО №1, и для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщиков о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого в отчете объекта применены два подхода: затратный и сравнительный, обоснован отказ от доходного подхода.

В результате выполненных расчетов разными подходами получены величины, отличающиеся друг от друга, что связано с достоверностью, объемом и качеством информации, примененной в каждом из подходов. Для выбора согласованной величины стоимости объекта использована техника средневзвешенного значения, в соответствии с которой величине, полученной в каждом из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из подходов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости. Окончательное значение итоговой оценки округляется с требуемой точностью.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. Поэтому при выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие факторы:

Подход	Достоинства	Недостатки
<b>Затратный</b>	Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым видам недвижимости (в том числе и специальной); С высокой степенью точности можно определить прямые затраты на строительство объекта и с достаточной степенью точности - физический износ. Может использоваться для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты Дает оценку только с позиций интересов производителя (застройщика); Сложности в определении косвенных издержек (которые в зависимости от размера инвестиционных условий нового строительства могут колебаться от 15% до 100%), прибыли предпринимателя, определение стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков (в черте поселений) Трудности по выявлению и расчету функционального и внешнего износа;
<b>Доходный</b>	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора); Отражает перспективную ценность объекта для пользователя; Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение срока полезного использования.	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости; Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов; Экспертные суждения оценщика при определении нормы отдачи на капитал.
<b>Сравнительный</b>	Базируется на реальных рыночных данных; Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику	Возможно искажение ценовой информации при недостатке сравнимых объектов на открытом рынке с адекватными характеристиками, что

	операций купли продажи.	может негативно повлиять на итоговый результат.
--	-------------------------	---

Для выработки единого значения рыночной стоимости объектов, стоимость которых рассчитывалась с использованием нескольких подходов, необходимо определить удельный вес каждого из подходов с учетом их преимуществ и недостатков.

Удельный вес каждого из подходов рассчитывался персонально для конкретного объекта недвижимости, при этом преимущества каждого из подходов определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца.
- Тип, качество и обширность исходной информации.
- Способность учитывать конъюнктурные требования рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных методов оценки, а именно: доходного метода, затратного метода и метода сравнения продаж.

В данном отчете определение весовых коэффициентов Оценщик производил экспертно.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

Согласование результатов и вывод итоговой стоимости объекта оценки							
Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость объектов оценки, руб., с НДС
	Значение, руб., с НДС	Удельный вес	Значение, руб., с НДС	Удельный вес	Значение, руб., с НДС	Удельный вес	
Здание конторы с площадью 361,3 кв.м.	1 488 639	50%	2 135 650	50%	Обоснованный отказ	0%	1 812 145
Здание утепленной стоянки с площадью 1520,3 кв.м.	1 941 714	100	Обоснованный отказ	0%	Обоснованный отказ	0%	1 941 714
Земельный участок (к/н 63:13:0306003:0032)	Обоснованный отказ	0	1 828 122	100%	Обоснованный отказ	0%	1 828 122
Итого	3 430 353		3 963 772				5 581 980

Рыночная стоимость оцениваемых объектов оценки на дату оценки составляет с учетом округления:

**5 581 980**

**(Пять миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят) руб., без НДС (НДС не облагается).**

В том числе, рыночная стоимость земельных участков расположенных под постройками:

- Земельный участок под зданием конторы площадью 235,87 кв.м. - 1 626,84 руб. без НДС (НДС не облагается).
- Земельный участок под зданием конторы площадью 1595,4 кв.м. - 11 003,79 руб. без НДС (НДС не облагается).

Оценщик ООО АК «Эйди-Аудит»



Калантаров Д.М

## 10. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний оценщика, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей работы, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и исполнителем;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами НП «СРОО «Экспертный совет» утвержденные протоколом № 4/2010 от 31.08.2010г., протокол № 19/2011 от 12.05.2011г., протокол № 59/2014 от 25.11.2015г.;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Привлеченный для выполнения работы Оценщик, соответствует квалификационной характеристике, утвержденной Постановлением Министерства труда РФ от 21 августа 1998 года №37 «Об утверждении квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и других служащих» - по должности «оценщик», ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

Оценщик ООО АК «Эйди-Аудит»



Калантаров Д.М

## 11. Список использованных источников

### Нормативно-правовые документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (1-4 части).
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г №135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №299;

### Документы, предоставленные заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права 63-АК №115140 от 24.01.2013г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 63-АК №115141 от 24.01.2013г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 63-АВ №745233 от 20.12.2007г.
- Кадастровые паспорта.

### Прочие источники:

- Информационная база Оценщика.
- Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2012.
- Оценка стоимости имущества: учеб. пособие/ О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.
- Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2012г. – 512 с.
- Ресурсы Internet:
  - <http://maps.rosreestr.ru> (публичная кадастровая карта),
  - <http://maps.yandex.ru/> (поисково-информационный сервис Яндекс.Карты),
  - <http://www.rosrealt.ru> (информационно-аналитический интернет-портал о недвижимости),
  - <http://www.avito.ru> и т.д.

## 12. Приложения

### 12.1. Фотодокументы







**12.2. Правоустанавливающие документы. документы, использованные оценщиком при проведении оценки.**

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

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи	20 декабря 2007 года
Документы-основания	Свидетельство на право собственности на землю серия РФ-XXIX № 0838964 выданное 20.08.1998г. комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Богатовского района Самарской области.
Субъект (субъекты) права	ШТАНЬКО АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ Гражданство: РОССИЯ Пол: мужской Дата рождения: 22.01.1968 г. Место рождения: с.Б-Глушица Б-Глушицкого района Куйбышевской области Паспорт: серия 36 03 № 887074 выдан 15.02.2003 г. ОВД Богатовского района Самарской области Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: Самарская область, Богатовский район, с.Богатое, ул.Комсомольская, д.3, кв.3
Вид права	СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Назначение: Земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства Площадь: 306000,00 кв.м Адрес объекта: Самарская область, Богатовский р-н Блок 03, массив 06, квартал 03, Участок 32
Кадастровый ( или условный ) номер	63:13:0306003:0032
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	12 декабря 2007 года
сделана запись регистрации	63-63-13/014/2007-412
Государственный регистратор	О.Ю. Стригунова



Серия **63—АВ** 745233 \*





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи:

"24" января 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.12.2012 №3

Субъект (субъекты) права: Штанько Александр Геннадьевич Гражданство: РОССИЯ. Пол: мужской. Дата рождения: 22.01.1968г. Место рождения: с.Б-Глушица Б-Глушицкого района Куйбышевской области Паспорт: серия 36 03 № 887074 выдан 15.02.2003г. ОВД Богатовского района Самарской области. Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: Самарская область, Богатовский район, с.Богатое, ул.Комсомольская, д.3, кв.3

Вид права: Собственность

Объект права: Здание конторы, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 361,3 кв.м, инв.№ 0003796, адрес (местонахождение) объекта: обл. Самарская, р-н Богатовский, с. Богатое, ул. Юбилейная, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 63-13/0301004/76

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" января 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-13/502/2012-486

Регистратор

Стригунова О. Ю.

МП



63-АК № 115140







# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи:

"24" января 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.12.2012 №3

Субъект (субъекты) права: Штанько Александр Геннадьевич Гражданство: РОССИЯ. Пол: мужской. Дата рождения: 22.01.1968г. Место рождения: с.Б-Глушица Б-Глушицкого района Куйбышевской области Паспорт: серия 36 03 № 887074 выдан 15.02.2003г. ОВД Богатовского района Самарской области. Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: Самарская область, Богатовский район, с.Богатое, ул.Комсомольская, д.3, кв.3

Вид права: Собственность

Объект права: Здание утенленной стоянки, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1 520,3 кв.м, инв.№ 3796, адрес (местонахождение) объекта: обл. Самарская, р-н Богатовский, с. Богатое, ул. Юбилейная, д. 5

Кадастровый (или условный) номер: 63-63-0301004:75

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" января 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-13/502/2012-488

Регистратор

Стригунова О. Ю.

М.П.



63-АК № 115141





государственного  
унитарного предприятия  
Самарской области «Центр  
технической  
инвентаризации»

Типовая форма № 2-ТИ  
Утверждена приказом ЦСУ СССР  
от 15.07.85 №380

Инвентарный номер

Реестровый номер

Р. Ф. \_\_\_\_\_  
Самарская \_\_\_\_\_  
Богатое \_\_\_\_\_  
Богатовский \_\_\_\_\_

**Технический паспорт**

здание конторы  
ИНВ № 00000131

Юбилейная

№ 5

фамилия, имя, отчество собственника дома.	Доля
ЗАО "Агроборстрой"	

Паспорт составлен на 27.07.04

Директор БТИ, *Лякун В.А.* Лякун В.А.

**Экспликация земельного участка**

Всего	В том числе				
	По документам фактически	Застроено	Дворовое покрытие	Декор. сад.	Огород
м2	236	-236			

**Характеристика помещений.**

Кол-во квартир	Кол-во жилых комнат	Общая площадь	В том числе		
			жилая	вспомог.	холод.ст.
		361,4	361,4		

**Вид отопления жилого дома**

Печное	Центральное		От АГВ	От индивидуальных отопит. установок (котлов промышленного изготовления для твердого топлива.)
	от ТЭЦ	от районной котельной		

Особые отметки \_\_\_\_\_



**КОПИЯ ВЕРНА**

16 АПР 2013

Инженер по инвентаризации  
строений и сооружений  
Богатовского филиала  
ГУП ЦТИ *Токарева Е.Н.* Токарева Е.Н.



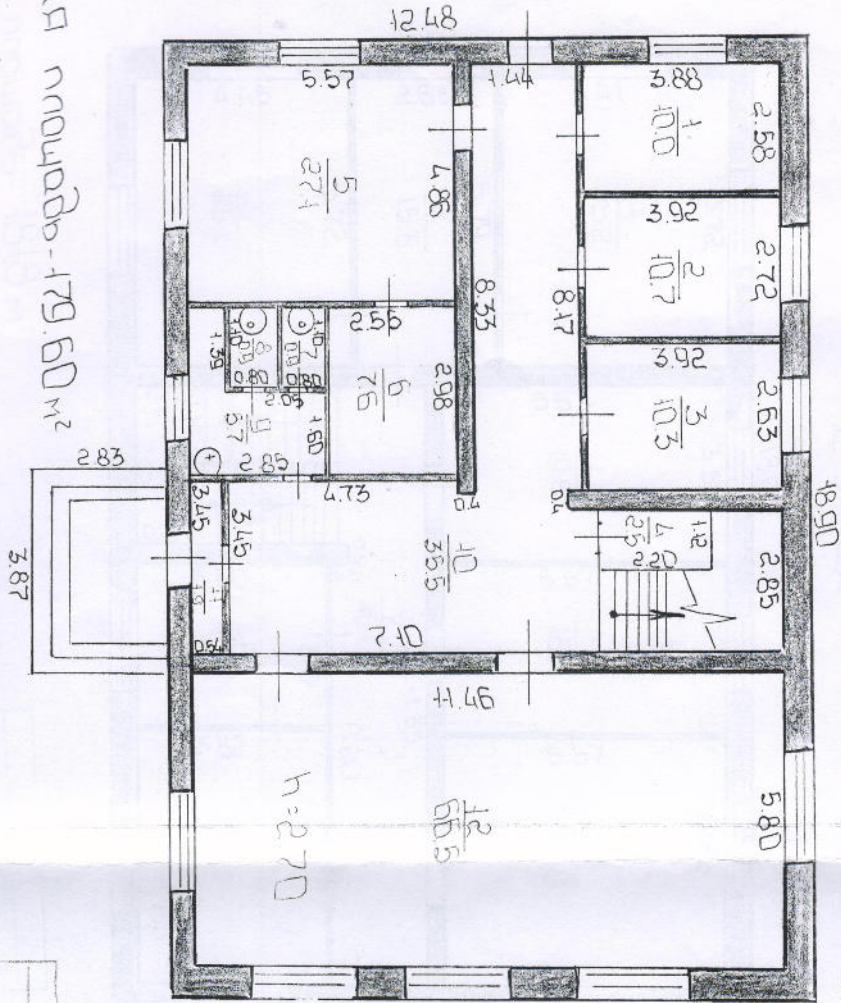


V. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Год постройки 1972 г. Группа капитальности Сборник № 2  
Литер по плану 3 Вид внутренней отделки простая Таблица № 232

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу %	Удельный вес с поправкой	Износ в %	Приведенный % износа на уд. вес конструктивных элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетон.Лент		5	1	5		
	Цоколь							
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		28	1	28		
	б) Перегородки	кирпичные						
3	Перекрытия Чердачные	ж/б плиты		16	1	16		
	Междуэтажные							
4	Крыша	железо		4	1	4		
5	Полы	дощатые		10	1	10		
6	Проемы							
	а) оконные	простые		10	1	10		
	б) дверные	простые						
7	Отделочная раб							
	внутренняя			10	1	10		
	наружная							
	<i>Санитарно-электротехнич. работы</i>							
	центр. отопление							
	печное отопление							
	водопровод							
	горячее водоснаб							
	канализация							
	мусоропровод							
	газоснабжение							
8	электросеть			13	1	13		
	радиосеть							
	телевидение							
	вентиляция							
	ванны:							
	с горячей водой							
	с газовой колон.							
	с дров. колонкой							
	кухонные очаги							
9	Разные работы			4	1	4		
<b>ИТОГО:</b>				100		100		1,00
Процент износа							32 %	

Общая площадь - 179.60 м²



I этаж

Утверждено: *[Signature]*  
 Исполнитель: *[Signature]*  
 Дата: 27.09.2004

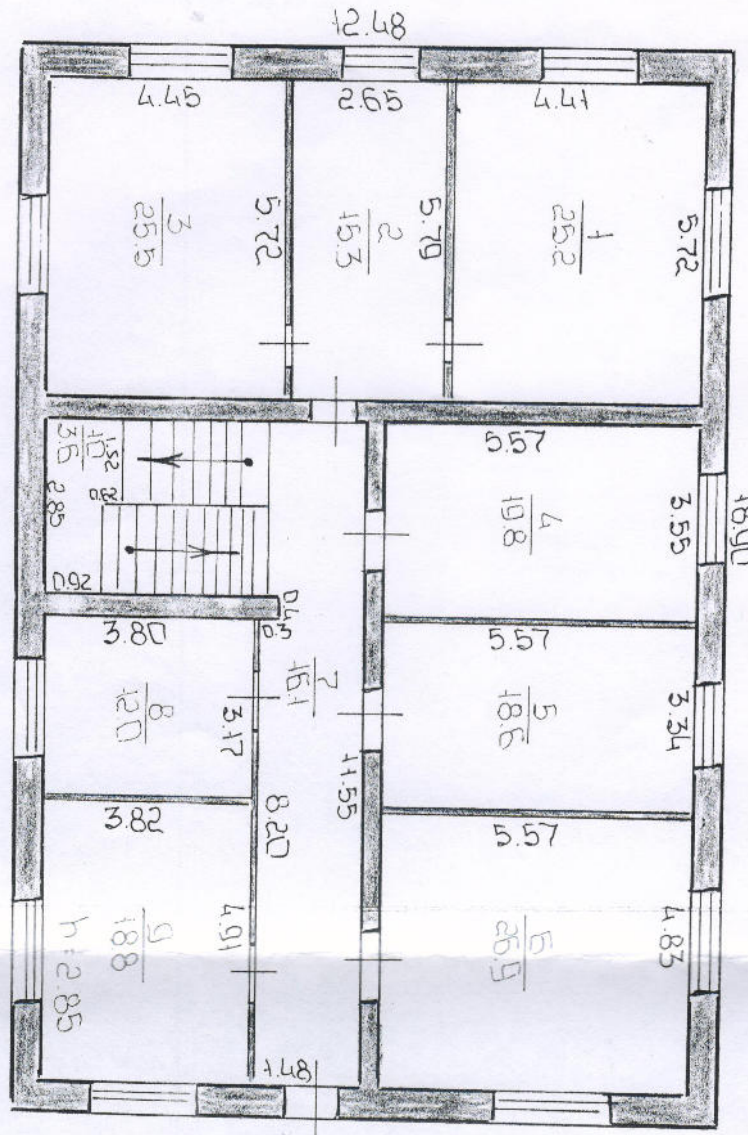
num 3  
 H = 6.35

M 1:100

Исполнитель: *[Signature]*  
 Дата: 27.09.2004  
 Проверено: *[Signature]*



Общая площадь - 181,8 м<sup>2</sup>



II этаж

ПРОЕКТ  
27.04.01/2004  
Исполнитель: Е.И.И.  
*h.e.*

M:1:100

sum 3  
H = 6.35

ИСПОЛНИТЕЛЬ  
ПРОЕКТ  
27.04.01/2004  
Исполнитель: Е.И.И.  
Беларусь

Экспликация к плану строения литеры № 3 по адресу Богатое Юбилейная д.5

Дата записи	этажи (начиная с 1-го)	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилые		холодные строения		Вспомогательные		Высота помещения (от пола до потолка)
						Основное	Вспомогательное	Основное	холодное строение	Вспомогательное	Основное	
27.07.04	1/3		1			10						2,7
			2			10,7						2,7
			3			10,3						2,7
			4			2,5						2,7
			5			27,1						2,7
			6			7,6						2,7
			7			0,9						2,7
			8			0,9						2,7
			9			5,7						2,7
			10			35,5						2,7
			11			1,9						2,7
			12			66,5						2,7
	2		1			25,2						2,85
			2			15,3						2,85
			3			25,5						2,85
			4			19,8						2,85
			5			18,6						2,85
			6			26,9						2,85
			7			16,1						2,85
			8			12						2,85
			9			18,8						2,85
			10			3,6						2,85
						361,4						
					<b>Итого:</b>							
												361,4





К О П И Я

Типовая форма № 2-ТИ  
Утверждена приказом ЦСУ СССР  
от 15.07.85 №380

Республика Р. Ф. \_\_\_\_\_  
Область Самарская \_\_\_\_\_  
Село Богатое \_\_\_\_\_  
Район Богатовский \_\_\_\_\_

Инвентарный номер 3796

Реестровый номер \_\_\_\_\_

**Технический паспорт**  
утепленная стоянка инв. №00000005

Адрес Юбилейная № 5

фамилия, имя, отчество собственника дома.	Доля
ЗАО "Аэропортстрой"	

Паспорт составлен на 27.07.04



*Л.С.* Лякун В.А.

Экспликация земельного участка

Всего	В том числе			
По документам фактически м2	Застроено	Дворовое покрытие	Декор. сад.	Огород
	1595	-1595		

Характеристика помещений.

Кол-во квартир	Кол-во жилых комнат	Общая площадь	В том числе		
			жилая	вспомог.	холод. ст.
		1520,3	1520,3		

Вид отопления жилого дома

Печное	Центральное		От АГВ	От индивидуальных отопит. установок (котлов промышленного изготовления для твердого топлива.)
	от ТЭЦ	от районной котельной		

Особые отметки \_\_\_\_\_

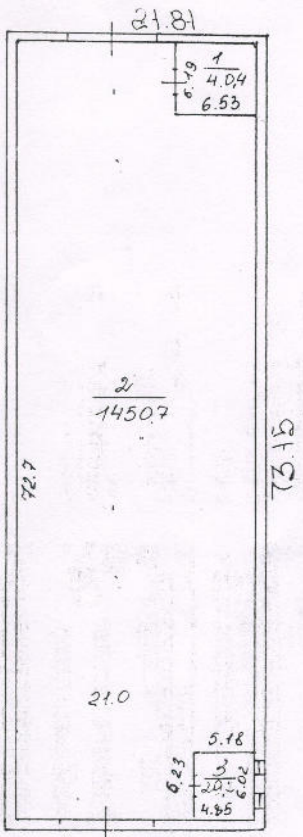


Копия верна  
*Л.С.* Директор БТИ



К О П И Я

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
этаж 1 литер У  
улица Юбилейная  
село Болотное



общая пп - 1520,3 м<sup>2</sup>  
М 1:500



инвентаризатор  
27 июля 2004  
Начальник БТИ

III. Исчисление площадей и объемов строений и сооружений, расположенных на земельном участке

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному объему (длин.х ширин.)		Площадь (кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
У	Основное строение	21,81	73,15	1595,402	5,9	9412,87
<b>ИТОГО:</b>				1595,402		9412,87

литер по плану	Наименование ограждений	Длина	Высота	Площадь



К О П И Я

V. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома  
 Год постройки 1990 г. Группа капитальности \_\_\_\_\_ Сборник № 19  
 Литер по плану У Вид внутренней отделки простая Таблица № 67

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн. вес кон-структ элем-тов	Поправка к удельн. весу %	Удельн. вес с поправкой	Износ в %	Приведен % износа на уд. вес конструкт элем-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетон.Лент		17	1	17		
1	Цоколь							
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	панельные		30	1	30		
	б) Перегородки							
3	Перекрытия Чердачные	жб плиты		6	1	6		
	Междуэтажные							
4	Крыша	шифер		7	1	7		
5	Полы	бетонные		7	1	7		
6	Проемы							
	а) оконные							
	б) дверные	простые		6	1	6		
7	Отделочная раб-ва внутренняя							
	наружная							
	Санитарно-электротехнич. работы							
	центр. отопление							
	печное отопление							
	водопровод							
	горячее водоснаб-жение							
	канализация							
	мусоропровод							
	газоснабжение							
8	электросеть			18	1	18		
	радиосеть							
	телевидение							
	вентиляция							
	ванны:							
	с горячей водой							
	с газовой колон.							
	с дров. колонкой							
	кухонные очаги							
9	Разные работы			4	1	4		
				95		95		0,95
	<b>ИТОГО:</b>						14 %	
	Процент износа							









## 12.3. Аналоги по зданиям

Аналог 1

<https://rosreal.ru/bogatovskij-rajon/kommercheskaja/324694>

The screenshot shows a real estate listing on the website ROSRIEAT. The main listing is for a building in Bogatoye village, Bogatovskiy district, with a total area of 130.2 sq.m. The price is 2,160,000 rubles. The listing includes a table with details such as type (Building), area (130.2 sq.m.), total cost (2,160,000 rub.), and contact information (8 921 956-23-24, Consultant). There are also two smaller images of other properties: a building in Moscow (2176.5 sq.m.) and an office building in Moscow (303.8 sq.m.).

Тип	Здание
Площадь	130.2 кв.м.
Общая стоимость	2 160 000 руб.
Контакты	8 921 956-23-24, Консультант
Номер объявления	324694
Кол-во просмотров	9
Добавлено	20.01.2017

Продается здание село Богатое, Строителей улица, д. 75а Самарская область, Богатовский район  
Объект здание  
Назначение магазин  
Год постройки 2001  
Общая площадь помещений 130.2 кв.м  
Площадь участка 799 кв.м  
Сведения о правах э.у.собственность  
Состояние здания: Удовлетворительное.  
Год постройки: 2001  
Материал стен: Кирпич  
Коммуникации: центральное отопление  
По всем вопросам обращаться по тел. 8 (985) 101-95-30

Аналог 2

<https://samara.cian.ru/sale/commercial/12908772/>

The screenshot shows a real estate listing on the website CIAN. The main listing is for a commercial building in Bogatoye village, Bogatovskiy district, with a total area of 686 sq.m. The price is 5,300,000 rubles. The listing includes a table with details such as area (686 sq.m.), floor (1 из 1), and type (administrative building). There is also a large image of the building's floor plan and a smaller image of the building's exterior. The listing includes a description of the property and contact information (ID: 7311299).

Объект	Площадь: 686 м²
	Этаж: 1 из 1
О здании	Тип здания: административное здание
	Общая площадь: 686 м²

Предлагается к продаже бывший молочный завод в с. Богатое. Большое количество производственных площадей, отличное административное здание, торговый ряд из 5 магазинов (150 кв. м). Рядом ж-д станция. Своя подстанция с большой выделенной мощностью 400 кВт эл. мощности, своя скважина с водой, свои котельные отопительные, центральная канализация. Рядом имеются молочные фермы для развития молочного завода. Либо возможно перепрофилирование предприятия.



https://samara.cian.ru/sale/commercial/151651222/

ЦИАН
Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая
+ Добавить объявление

Недвижимость в Самаре > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Самарской области > Отрадный

[Изменить условия](#)
[Подписаться на похожие](#)

📍 **помещение под производство**  
**Самарская область, Отрадный, 3** [Показать на карте](#)

**33 000 000 руб.**  
 1 683 руб. за м<sup>2</sup>

[Следи за изменением цены](#)  
[Показать телефон](#)

**Об объекте**

Площадь: 19 614 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 1

**О здании**

Общая площадь: 19 614 м<sup>2</sup>

Продается территория бывшего мясоперерабатывающего завода со всем производственным оборудованием в городе Отрадный. На площади завода располагается кирпичное строение в виде холодильно-колбасного цеха 5-3504 кв. м., гаража 5-111 кв. м., материального склада 565 кв. м., весовой колторы 5-183 кв. м.  
 Коммуникации: сварочная и выделочная мощность электроэнергии 4500 кВт, свои подстанции, центральные водоснабжение и канализация. Периметр завода обнесен высоким бетонным забором с колючей проволокой. Удобные подъездные пути, завод еврофур. В ста метрах проходит ж/д пути. На землю и все помещения имеются свидетельства о праве собственности.

**Бизнес-Гарант** (РГО)

[Показать телефон](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#)
[Комментарий](#)
[Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#)
[Поделиться](#)

ЦИАН ID 7081798

**Квартиры в ЖК «Синдарио-1»** РЕКЛАМА

Квартиры комфорт-класса от 2,3 млн руб. | Персональный визит 0% |  
 Подобрать по телефону!  
 Тел.: (495) 134-69-00

Получить более подробную информацию по телефону

**Квартиры в ЖК «Левобережный»** РЕКЛАМА

Квартиры от 3.2 млн руб. Развитая инфраструктура. Комфорт планировка на

## 12.4. Аналоги по земельным участкам

Аналог 1

<http://www.unibo.ru/m4203417/prodaetsya-zemeljniy-uchastok-s-h-naznacheniya-24-ga.htm>

Самара | 17.07.2016 в 13:43 | Просмотров: 85 | ID: 4203417



1 500 000 руб.

[Рассчитать ипотеку](#)

[Запрос защищенной сделки](#)

[Что такое защищенная сделка?](#)

**Василий**

Частное лицо




 [+7 Показать номер](#)

 [Отправить сообщение](#)

 [В избранное](#)



### Как продать быстрее

-  [Закрепить в ТОП](#)
-  [Добавить премиум](#)
-  [Поднять объявление](#)

### Описание

Продается земельный участок с/х назначения 24 га в Самарской области, с.Богатое. Кадастровый Кадастровая стоимость:146 315 901.51 руб. ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ!!!

<https://samara.selhozportal.pf/messages/3969322-Prodam-uchastok25-gazemli-selhoznaznacheniya-SNT-DNP130-km-do-goroda.html>

[Все объявления в Самаре](#) / [Всё для бизнеса, недвижимость, земли сельхозназначения](#) / [Земли сель](#)

## Продам участок 25 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 130 км до города в Самаре

08.02.2017 0



**Цена: 2 300 000.00 RUB**

Телефон: +7 (929) 703-35-62

Регион: Самарская обл / Самара г

- Тип сделки: Продам
- Площадь сот: 2500
- Адрес: Самара

Яндекс Директ



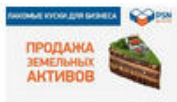
### [Продажа земельных участков. ИЖС!](#)

[integrahome.ru/земельные-участки](http://integrahome.ru/земельные-участки)

356 000 р.= 8 соток! Пора думать о лете! Успей забронировать, пока выгодно

[Подобрать участок](#) [Акции](#) [КП Еремеево лайф](#) [КП Журавлево-2](#)

[Адрес и телефон](#) Москва



### [Купите земли сельхозназначения](#)

[psnland.ru/Земля-в-МО](http://psnland.ru/Земля-в-МО)

Сельскохозяйственные земельные участки Московской области. От собственника.

[Земли промышленности](#) [Жилищное строительство](#) [ИЖС](#)

[Земли с/х назначения](#)

[Адрес и телефон](#) Москва

продам 25 гектар земли. 19,8 которых пахотная земля, оставшиеся 5,2 отводятся на дорогу пастбища. земля хорошая, плодородная, находится между Хворостьянкой и Новотуловкой. все документы есть. возможен небольшой торг.

<http://www.unibo.ru/m5104045/prodam-uchastok-85-450-sotok-fermerskoe-hoz-studeniy-klyuch-d-150-km-ot-goroda.htm>

[Информация](#) | [Описание](#) | [Характеристики](#) | [Еще ищут](#) | [Контактная информация](#) | [Другие объявления](#) | [По...](#)

Самарская область | 12.02.2017 в 08:58 | Просмотров: 15 | ID: 5104045




**21 500 000 руб.**

[Рассчитать ипотеку](#)

**Ольга**

Частное лицо


 [+7 Показать номер](#)

 [Отправить сообщение](#)

 [В избранное](#)



**Как продать быстрее**

 [Закрепить в ТОП](#)

 [Добавить премиум](#)

 [Поднять объявление](#)

## Описание

Продается земельный участок с/х назначения (пашня) общ. площадью **85450** сот (854,5 га) в Сергиевском районе

## Характеристики

Тип предложения ..... [Продам](#) ..... Площадь участка, сот. ....  
 Адрес ..... Студёный Ключ д, Сергиевский р-н

## Контактная информация



Контактное лицо: [Ольга](#)

Телефон: [+7 Показать номер](#)

E-mail: [bastina@yandex.ru](mailto:bastina@yandex.ru)



## 12.5. Документы оценщика

**Экспертный  
Совет**

Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за N.0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«29» декабря 2011 г. № 0547

**Калантаров  
Дибир Магомедович**

Паспорт 82 02 795342, выдан Ленинским РОВД гор. Махачкалы.  
Дата выдачи 27.06.2002 г. Код подразделения 052-001

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2011 г. за № 0547.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2011 г.

Первый вице-президент  **В.И. Лебединский**



000547

*Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»*

www.srooo.ru | Контактный центр: № 02-05-06-002 (сут.) | ПАО «Сбербанк России» | счет № 508 081 709 017 001 1 | Тел. (495) 729-47-42 | Москва, 2011 | www.srooo.ru





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Треховлятинская пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50  
www.srososvet.ru, mail@srososvet.ru

**Выписка № 6248  
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»**

24.03.2015 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Калантарова Дибир Магомедовича**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Калантаров Дибир Магомедович**

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 29.12.2011 года за регистрационным номером № 547  
(нужное подчеркнуть)

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

Диплом является государственными документом  
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение работы лица  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1603



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 415448

Настоящий диплом выдан

*Дидьору Магометовичу*  
*Халантарову*  
по специальности "Специальность" *Судноэлектротехника*

в том, что он(а) с *25-августа 2017* по *6-сентября 2017*  
пришел(а) профессиональному учебному центру в *г. Старый Оскол*  
*государственного аграрного*  
*университета*

по *программе "Судноэлектротехника"*  
*специальности "Судноэлектротехника"*  
*предприятия (фирмы)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *6-сентября 2017*  
г. удостоверяет право (соответствие квалификации) *Халантарова*  
*Дидьора Магометовича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Судна*  
*электротехники "специальность" Судна*  
*специальности (фирмы)*

Исполнитель *С.С. Сабитов*  
*Исполнитель*



М.П. Г.О.О.О.О.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

Y0012523

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарнирный пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, факс 555-4111, e-mail: info@ai-cso.ru, www.ai-cso.ru  
 ЮДИН 7701249635 ОГРН 1025006171114 Лицензия ЦБ РФ С № 2317 50, П № 2517 50

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	Т7701-00-0001/14523
		Дата выдачи	15.07.2014
		Место выдачи	г. Мытищи
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страхованное лицо заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 25.12.2013 г. (далее по тексту – «Правила»).</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (НП «СРОО «ЭС»)		
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Калантаров Дибир Магомедович (паспорт 8202 795342 27.06.2002 выдан Ленинским РОВД Т. Махачкала. Код подразделения 052-001, зарегистрирован по адресу: 368018, Россия, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Петра Первого, д.45Б, кв. 76, дата рождения 21.03.1974 г.)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является установленный истинным и законным решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительным (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Страховщиком.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации общественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба третьему лицу, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.		
СТРАХОВАЯ СУММА	200 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	* 1 5 0 7 2 0 1 4 № 1 4 0 7 2 0 1 7		
<p>Застрахованное лицо с Правилами ознакомлено и согласно, экземпляр Правил получено. Застрахованное лицо удостоверяет, что на момент подписания настоящего полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Застрахованное лицо знает или должно знать, подтверждает достоверность и полную предоставленную сведений.</p> <p>Настоящим Застрахованное лицо дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шарнирный проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, прилагаемых к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах и в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, прилагаемых и указанных документах. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь, сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок действия полиса, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.</p>			
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	/ Калантаров Дибир Магомедович /		
СТРАХОВЩИК	 Генеральный директор ООО «ЦСО» / Марков Владимир Олегович /		