



Арбат

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

461040, Оренбургская область,
г. Бузулук, ул. Пушкина, д.8
тел. (35342)9-69-69; сот. 8 922 855 78 77
сот. 8 909 609 00 99

ИНН 5603036623 КПП 560301001

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор
ООО «Арбат»



/Бурангулова Н.П./

М.П.

« 11 »

08

2021 года

ОТЧЕТ № 21511

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГАРАЖА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г.БУЗУЛУК, УЛ.ГАЯ, ГСК 51, ГАРАЖ 212

Оценщик: **ООО «Арбат»**

Дата проведения оценки: **11.08.2021 г.**

Бузулук 2021 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	1. гараж					
Описание гаража	Категория	Площадь кв.м.	Разрешенное использование	Наличие обременений	Характер обременений	Кадастровый номер
	гараж	17,2	-	нет	нет	-
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район		Населенный пункт	Улица, № участка (доп. информация для идентификации при наличии)	
	Оренбургская область	Бузулукский		Г.Бузулук	Ул.Гая	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для расчета обязательных платежей					
Основание оценки	Договор № 511-оц от 11 августа 2021 г.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / ИНН, КПП		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН
	ООО	«Арбат» 5603036623/ 560301001		461040, Оренбургская обл., г.Бузулук, ул.Пушкина, д.8		1115658005451, 17 февраля 2011 г.
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Бурангулова Наталья Петровна	9	0542	НП «Экспертный совет»	Свидетельство НП СРО «Экспертный совет» № 000542 от 19.12.2011г.	Страховой полис № 2000SB4001362, срок действия с 01.06.2020г. по 31.05.2023г., выдан СОАО «ВСК»	Диплом ПП-1 № 493297 от 27.05.2011 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»
Даты	Проведения оценки			Составления отчета		
	11.08.2021 г.			11.08.2021 г.		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	68542		нет		нет	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость					
	68542 (Шестьдесят восемь тысяч пятьсот сорок два) рубля					

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 11.08.2021 года составит

68542 (Шестьдесят восемь тысяч пятьсот сорок два) рубля

Оценщик



Бурангулова Наталья Петровна

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
3.1 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	8
3.2 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
4. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
5. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	12
6. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	13
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	15
8. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
9. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	18
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
11. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	23
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	24

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Гараж площадью 17,2 кв.м. Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 4 настоящего отчёта.
Адрес объекта оценки:	Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Гая, ГМК 51, гараж 212
Имущественные права и обременения	Право собственности. Обременений не зарегистрировано.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях его реализации</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <p>1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	11.08.2021 г.
Срок проведения оценки	11.08.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <p>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p>

3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость преимущественного права выкупа в собственность земельного участка, который на дату оценки находится в собственности Заказчика.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

<p>Сведения об Оценщике ООО «Арбат»</p>	<p>Работу по оценке выполнил: Бурангулова Наталья Петровна, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве №0542 от 19.12.2011 г.) Бурангулов Салават Сагитович, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве №0541 от 19.12.2011 г.)</p>
<p>Основание для проведения оценки</p>	<p>Договор № 511-оц от 11 августа 2021 г. Задание на оценку, составлено в соответствии с п.17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.07.2007г. №256.</p>
<p>Объект оценки</p>	<p>1. гараж, общая площадь 17,2 кв.м. Адрес объекта оценки: Оренбургская область, г.Бузулук, ул.Гая, ГСК 51, гараж 212 Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 4 настоящего отчёта.</p>
<p>Вид оцениваемого права</p>	<p>Оценке подлежит право собственности: – собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, 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 (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209); – Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
<p>Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки</p>	<p>– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007г №№254, 255, 256 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности</p>
<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности</p>	<p>– Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 256,255,254 соответственно: – Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №256). – Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 255). – Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об</p>

	<p>оценке (ФСО №3)», (приказ № 254).</p> <p>– Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»</p>
Вид оцениваемой стоимости	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден 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.</p>
Дата оценки	11 августа 2021 г.
Дата составления отчёта	11 августа 2021 г.
Порядковый номер отчета	№21511 от 11.08.2021 г.
Перечень документов заказчика	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН
регистрации	Настоящий Отчет является подным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007г №256 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <p>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</p> <p>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>д) составление отчета об оценке.</p>

3.1 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ

ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	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	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	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта 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.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден 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.

ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

<p>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</p>	<p>1. Работы по оценке включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
<p>Допущения в отношении</p>	<p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p>

оцениваемых прав	<p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. - Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. - Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

4. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика и параметры объекта оценки	<p>Объект оценки – гараж Адрес: Оренбургская область, г.Бузулук, ул.Гая Обременения: не зарегистрированы</p> <p>Дополнительно:</p> <ul style="list-style-type: none">• Общая площадь объекта оценки(м2): 17,2.• Нежилое здание• Экологическая обстановка - благоприятная
--	--



Объект
оценки

5. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО

РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Бузулукский район образован в 1928 году. Территория 3809 тыс. кв. км.

Ранее район входил в состав округов и районов Северо-Волжской области. В 1934 году Средне-Волжский край был разделен и Бузулукский район был включен в состав Оренбургской области.

Районный центр - г. Бузулук.

Расстояние до г. Оренбурга - 246 км.

Район расположен на западе области. Граничит с Самарской областью, а также с районами: Курманаевским, Тоцким, Сорочинским, Грачевским, Асекеевским, Бутурусланским.

По территории района проходит железнодорожный путь Оренбург - Самара; ст. Красногвардеец - Перелюб Саратовской области.

Автомобильные дороги соединяют район со всеми граничащими районами, г. Оренбургом и Самарой.

По территории района протекает река Самара с притоками рек: Бузулук, Ток, Боровка.

Население района 34,2 тыс. человек, плотность населения 9,7 человека на 1 кв. км.

БУЗУЛУК - город в 246 км от Оренбурга, центр Бузулукского района. Расположен на левом берегу реки Самары при впадении в нее реки Бузулук. Река Бузулук один из крупнейших притоков реки Самары, длиной около 248 км.

В примечаниях к «Книге Большому Чертежу» (1627г) упоминается под названием «Бузувлук». В речи тюркоязычного населения называлась «Базаулык». О толковании смысла названия «Бузулук» существует множество версий.

Русский историк 18 века Василий Татищев считал, что «Бузулук» толковать надо как «разорение», «опустошение», от тюркского «бузу, бузылу» - «портить, разрушать, нарушать, ломать», но убедительно обосновать название не смог.

Академик из Казахстана Смет Кенесбаев полагал, что слово происходит от названия древнего тюркского племени с названием «бузу» или «базу» с переводом «бунтарный, мятежный». Эта этимология сомнительна, поскольку доказательств версии академик не привел, а история не помнит племени с таким названием, как и того, по отношению к кому или чему оно могло быть «мятежным». Видимо, Кенесбаев пытался использовать для объяснения названия, казахское - «бузакылык», означающее «хулиганство, смутьянство, скандал».

6. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

За 9 месяцев 2019 года объем промышленного производства составил 285 207,5 млн. рублей – 163,2% к уровню 2018 года. Положительная динамика промышленного производства сложилась вследствие увеличения объемов добычи полезных ископаемых и предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха.

В городе Бузулуке утверждена «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности города Бузулука». В рамках программы осуществлялись мероприятия по созданию условий для учетного потребления энергоресурсов, повышения эффективности использования топлива, энергии, воды в муниципальных учреждениях, в жилищном фонде.

Объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2019 года по предварительным расчетам составил 21405,6 млн. рублей – 100,9% аналогичному показателю 2018 года.

Общая площадь введенного жилья за 9 месяцев 2019 года составила 27,9 тыс. кв. м, темп роста составляет 82,1% к соответствующему показателю 2018 года.

Ввиду отсутствия статистических данных за 9 месяцев 2019 года, проведен предварительный расчет оборота розничной торговли и общественного питания.

Оборот розничной торговли за 9 месяцев 2019 года составил 10408,5 млн. рублей, что составляет 104,3% к соответствующему показателю 2018 года.

Оборот общественного питания за 9 месяцев 2019 года составил 488,7 млн. рублей, что составляет 102,9% к соответствующему показателю 2018 года.

За 9 месяцев 2019 года объем услуг составил 926,3 млн. рублей – 99,7% к соответствующему показателю 2018 года. Объем бытовых услуг составил 23,8 млн. рублей – 99,7% к соответствующему показателю 2018 года.

За 9 месяцев 2019 года доходы городского бюджета составили 1 224,7 млн. рублей – 115,6% к показателю 2018 года.

По итогам отчетного периода доля собственных доходов городского бюджета в общем объеме доходов составила 47,7%, в том числе: налоговые доходы – 42,5%, неналоговые – 5,2%.

Расходы бюджета г. Бузулука за 9 месяцев 2019 года составили 1 303,9 млн. рублей – 129,7% к уровню 2018 года.

За январь - сентябрь 2019 года в ГКУ «Центр занятости населения города Бузулука» обратились за предоставлением государственной услуги по содействию в поиске подходящей работы 1475 человек, проживающих в городе Бузулуке, что на 52,1% превышает показатель аналогичного периода 2018 года.

За указанный период были признаны безработными 828 человек или 137,3% от уровня прошлого года, доля женщин в общей численности граждан, признанных безработными – 59,9%.

Работодателями города Бузулука за отчетный период заявлено 3031 свободная вакансия, что на 5,3% превышает показатель 2018 года. Спрос превысил предложение рабочей силы в 2,1 раза.

На 01.10.2019 на учете в ГКУ «ЦЗН г. Бузулука» в качестве безработных состоят 417 чел., из них женщины составляют 66,4%, молодежь – 18,7%, уволенные в связи с высвобождением – 16,1%, уволенные по собственному желанию – 56,1%, граждане, имеющие длительный (более одного года) перерыв в работе – 7,7%, граждане предпенсионного возраста – 22,3%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы по городу Бузулуку на 01.10.2019 составил 1,0% от численности экономически активного населения (01.10.2018 – 0,9%).

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий города за 9 месяцев 2019 года составила 30972,2 рублей – 105,7% к аналогичному периоду 2018 года.

6.1 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ г.БУЗУЛУКА И БУЗУЛУКСКОГО РАЙОНА

Стоимость жилья в г.Бузулуке зависит от района расположения объекта. Наиболее престижными районами города считаются центр, 5й,6й микрорайоны. Более дешевым и менее привлекательным для жителей являются квартиры и дома по ул.Гая, ул.Шевченко, ул.Ленинградская, ул.Суворова, 7й микрорайон, 1й,12й микрорайоны.

1й,2й,3й и 4й микрорайоны. застроены многоэтажными домами.

Проанализировав рынок квартир в многоэтажных жилых домах г.Бузулука, были получены средняя стоимость квартир и средняя стоимость 1 кв.м. на дату оценки.

Район города	Количество комнат	Средняя стоимость квартир, руб.		Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	
		«хрущевка»	ул.планировка	«хрущевка»	ул.планировка
1, 2, 3, 4 микрорайоны	1	1 155 000 - 30	1 380 000 - 34	38 500	40 588
	2	1 540 000 - 45	2 000 000 - 51	34 222	39 215
	3	1 870 000 - 57	2 380 000 - 62	32 807	38 387
Центр города	1	1 205 000 - 32	-	37 656	-
	2	1 800 000 - 46	-	39 130	-
	3	2 300 000 - 62	-	37 097	-
п.Нефтяников, ул.Гая	1	1 125 000 - 31	1 325 000-35	36 290	37 857
	2	1 385 000 - 44	1 5110 000-56	31 477	33 750
	3	1 850 000 - 60	2 200 000-64	30 833	34 375
Район ул.Шевченко	1	1 070 000 - 31	1 200 000 - 35	34 516	35 143
	2	1 350 000 - 46	1 700 000 - 50	29 348	34 000
	3	-	1 950 000-60	-	32 500
7, 7А микрорайоны	1	-	-	-	-
	2	1 250 000 - 42	1 500 000 - 47	29 762	31 915
	3	-	2 050 000-65	-	31 538
Средняя стоимость	1	1 140 000	1300000	36 741	37 863
	2	1 465 000	1 770 000	32 788	34 720
	3	2 005 000	2 145 000	33 579	34 200
	по городу	-	-	34 369	35 594
				34 982	

Средняя стоимость домов различных категорий

Характеристика дома	Стоимость, руб.
Дома старой постройки (саманные, деревянные, шпальные)	700 000 – 1 500 000

Таким образом, средняя стоимость 1 кв.м. квартир в г.Бузулуке составляет 34 982 рубля.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
<p>Основные критерии анализа НЭИ</p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
<p>Анализ и выводы по анализу НЭИ</p>	<p>Задача данного анализа НЭИ объекта оценки- 1 Земельный участок, 2 земельный участок, определить варианты дальнейшего её использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ. Исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – единственно возможным вариантом использования является садоводство.</p>

8. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

8.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. 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.
Сравнительный подход	Сравнительный подход - совокупность методов 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. Сравнительный подход предполагает следующую процедуру: 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. 3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i> .
Затратный подход	Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

8.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</p>	<p>В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. № 256:</p> <p>«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».</p> <p>Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.</p> <p>Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.</p>
<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</p>	<p>Сравнительный подход</p> <p>Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.</p> <p>Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.</p> <p>Доходный подход</p> <p>Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся (по результатам фактического осмотра и на основании разрешенного использования) <i>типичными доходоприносящими</i> объектами. Таким образом, Оценщику необходимо отказаться от применения доходного подхода.</p> <p>Затратный подход</p> <p>Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при <i>непременном</i> условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.</p>

9. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Исходная информация	<p>Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.</p> <p>Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.</p> <p>При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги: сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт); проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки; анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки; согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.</p>
Выбор объектов-аналогов	<p>На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.</p>
Корректировки и, методы определения и внесения	<p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.</p>
	<p>В ходе анализа к ценам аналогов были привнесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.</p>

В расчет принимаются нижеследующие корректировки.

Условия сделки	<p>В числе первой группы Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения <i>корректировки на условия сделки</i>. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости обычно несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, при стабильном рынке может быть несколько завышена на так называемый "торг". Иногда, при активном росте цен, цена реальной сделки может быть и несколько выше цены предложения. Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлтеров. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.</p> <p>На основании информации, полученной из частных интернет объявлений, Оценщиком принято среднее значение поправки (-2 %).</p>
Условия рынка	<p>В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика</p>

<u>Дата предложения)</u>	изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.
<u>Пятикратность района местоположения</u>	Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости помещений. Все выбранные аналоги расположены в одном районе с объектом оценки. Корректировка не производилась.
<u>Общая площадь</u>	Площади оцениваемых земельных участков сопоставимы с площадями объектов-аналогов, поэтому указанные зависимости на них не отражаются. В связи с этим корректировка на размер площади не производилась.
<u>Прочие особенности</u>	Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

Расчет стоимости гаража приведен далее в Таблицах.

Источники информации	Эксперт 1 Город	Эксперт 2 Город	Эксперт 3 Город	Эксперт 4 Город
Площадь гаража, кв. м	21	20	25	21
Площадь земельного участка, кв. м.	Гая	Фрунзе	Нефтяников	4 мкрн
Направление	Определяется	90000	95000	115000
Стоимость участка, руб.				
Корректировка на фактор цены предложения	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.	85500	90250	90250	109250
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	85500	90250	90250	109250
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	85500	90250	90250	109250
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	85500	90250	90250	109250
Время продажи	август.21	август.21	август.21	август.21
Корректировка на время продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	85500	90250	90250	109250
Наличие дополнительных улучшений	нет	нет	нет	нет
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	85500	90250	90250	109250

Для того, чтобы рассчитать стоимость 1 кв.м. земельного участка и 1 кв.м. гаража, воспользуемся методами корреляционно-регрессионного анализа:

ВЫВОД ИТОГОВ

Регрессионная статистика
 Множественный R 0,999957

Регрессионная статистика	0,00017
Стандартная ошибка	1361,272
Наблюдения	3

Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	2	2,15E+10	1,08E+10	5812,451	#ЧИСЛО!
Остаток	1	1853061	1853061		
Итого	3	2,15E+10			

Y-пересечение	Коэффициенты	df	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение	Нулевые		Верхние						
						95%	df	95%	df					
Переменная X 1	3985,787		1224,156	3,255948	0,189703	-11568,6	df	19540,16	df	11568,6	df	19540,16	df	68542
Переменная X 2	422,4695		1099,794	0,384135	0,766516	-13551,7	df	14396,68	df	13551,7	df	14396,68	df	-

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого гаража площадью 17,2 кв.м., определённая сравнительным подходом, составила: **68542 (Шестьдесят восемь тысяч пятьсот сорок два) рубля.**

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

На основании информации, изложенной в Отчете, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на недвижимость, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости объект оценки останется ликвидным.

В рамках настоящей оценки применен только сравнительный подход.

Выведение итоговой оценки

Показатель, тыс. руб.		Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Стоимость объекта, руб.	гараж	68542	-	0
	Земля	-	-	-
Нормированный весовой коэффициент подхода		1,0	0	0
Стоимость Объекта по подходу * весовой коэффициент подхода	гараж	68542	-	0
	Земля	-	-	0
Стоимость Объекта	гараж	68542		
	Земля	-		

Таким образом, рыночная стоимость Объекта с учетом округления составит **68542 (Шестьдесят восемь тысяч пятьсот сорок два) рубля**

Оценщик



Бурангулова Наталья Петровна

12. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
 - приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
 - в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
 - оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
 - анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.07.01 № 519.
-

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный Закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 июля 2007 г. № 256.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20 июля 2007 г. № 254.
4. Авдеев Н., Козлов Н. А., Рутгайзер В. М. Оценка рыночной стоимости клиентеллы - нематериального актива компании, М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2010 г. - 72 с.
5. Азгальдов Г. Г., Карпова Н. Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов. — М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2009 г. — 400 с.
6. Андрессен Д., Тиссен Р. Невесомое богатство. Определите стоимость вашей компании в экономике нематериальных активов / Пер. с англ. - М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2008 г. - 304 с.
7. Антил Н. Оценка компаний: анализ и прогнозирование с использованием отчетности по МСФО / Пер. с англ. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2009 г. — 440 с.
8. Балашов В.Г., Ириков В.А., Иванова СИ., Марголит Г.Р. IPO и стоимость российских компаний. Мода и реалии, М.: Дело, 2008 г. - 336 с.
9. Битюцких В.Т. Мифы финансового анализа и управление стоимостью компании, М.: Олимп-Бизнес, 2010 г. - 224 с.
10. Боер П. Ф. Оценка стоимости технологий. Проблемы бизнеса и финансов в мире исследований и разработок / Пер. с англ. - М.: Олимп-Бизнес, 2009 г. - 448 с.
11. Браверман А.А. Маркетинговые стратегии роста прибыльности и стоимости бизнеса. Практика крупных российских компаний - М.: Экономика, 2009 г. -319 с.
12. Брейли Р., Майерс Принципы корпоративных финансов. / Пер. с англ. - М.: Олимп-Бизнес, 2010 г. - 1008 с.
13. Гвардии В. Создание добавленной стоимости компании при сделках слияний и поглощений. Российский опыт. М.: Эксмо, 2008 г. - 224 с.
14. Грегори А. Стратегическая оценка компаний / Пер. с англ. - М.: Квинто-Консалтинг, 2008 г. - 210 с.
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса (изд. второе). - М.: Финансы и статистика, 2009 г. - 736 с.
16. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 3-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2008 г. - 1341 с.
17. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Мирзажанов К. Оценка бизнеса. Полное практическое руководство, М.: Эксмо, 2008 г. - 352 с.
18. Иванов И. В., Баранов В. В. Оценка бизнеса. Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007 г. - 168 с.
19. Ковалев В.В. Управление активами фирмы: учебно-практическое пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007 г. - 392 с.
20. Ковалев В.В. Управление денежными потоками, прибылью и рентабельностью: учебно-практическое пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007 г. - 336 с.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

25.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.11.2015

Субъект (субъекты) права: Рабочих Вячеслав Сергеевич, дата рождения: 16.02.1978, место рождения: Узбекская ССР, Ташкентская область, гор. Янгиюль, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 154-820-065 51

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 56:38:0101030:571

Объект права: гараж, назначение: нежилое здание, площадь 17,2 кв.м., количество этажей: одноэтажный, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, город Бузулук, улица Гая, Гаражно-строительный кооператив № 51, гараж №212

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 56-56/018-56/018/032/2015-3550/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Чегодаева О. Н.

56-56/018-56/018/032/2015-3550/2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021997-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бурангуловой Наталье Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «СПИРОН» Москва, 2021 г. - № 13 № 454

ООО «Арбат»
КОПИЯ ВЕРНА
11 08 2021 г.
Директор Н. П. Бурангулова



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109278, г. Москва, Б. Трехпалатный пер., д. 2/1, стр. 2 (495) 626-29-50, (916) 653-66-14, info@expert.ru

Выписка № В1703-12/11

из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

«19» декабря 2011 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

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

о том, что

Бурангулов Салават Салитович

(Ф.И.О. оценщика)

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

(наименование членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков - 19 " декабря 2011 года за регистрационным № 0541
(оружие подчеркнута)

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109278, г. Москва, Б. Трехпалатный пер., д. 2/1, стр. 2 (495) 626-29-50, (916) 653-66-14, info@expert.ru

Выписка № В1704-12/11

из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

«19» декабря 2011 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

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

о том, что

Бурангулова Наталья Петровна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(наименование членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков - 19 " декабря 2011 года за регистрационным № 0542
(оружие подчеркнута)

Первый вице-президент

В.И. Лебединский





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«19» декабря 2011 г. № 0541

**Бурангулов
Сагават Сагитович**

Паспорт: 53 03 116487, выдан ОВД г. Вургулка Оренбургской области.
Дата выдачи: 09.10.2002 г. Код подразделения: 562-009

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.12.2011 г. № 0541.
Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.11.2011 г.

Первый вице-президент В.И. Дабелинский

«11» 08 2011 г.
КОПИЯ ВЕРНА
Директор *Н. П. Бурангулова*

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в ШО «СРОО «ЭС» 000541



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«19» декабря 2011 г. № 0542

**Бурангулова
Наталья Петровна**

Паспорт: 53 03 875195, выдан ОВД г. Вургулка Оренбургской области.
Дата выдачи: 21.01.2004 г. Код подразделения: 562-009

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.12.2011 г. № 0542.
Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.11.2011 г.

Первый вице-президент В.И. Дабелинский

«11» 08 2011 г.
КОПИЯ ВЕРНА
Директор *Н. П. Бурангулова*

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в ШО «СРОО «ЭС» 000542

ПОЛИС N 201404-035-000034
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Арбат»
Адрес: 461042, Оренбургская обл., г. Бузулук, ул. Краснодарская, д. 85
Банковские реквизиты: р/сч 40702810546000005737 в Оренбургском отделении № 8623 ПАО «Сбербанк России» ИНН/КПП 5603036623/560301001

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.



Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
10 000 000	0,1	10 000

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течении пяти календарных дней.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 201404-035-000034 от 17.12.2020г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2021г. по 31 декабря 2021г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 201404-035-000034 от 17.12.2020г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Самарский филиал ПАО САК "ЭНЕРГОГАРАНТ"	Общество с ограниченной ответственностью «Арбат»
 /Обухова Е.Г./	 /Бурангулова Н.П./
М.П. Договор заключен при участии ИП Панфилова А.Ю.	М.П.

Дата выдачи полиса: 17 декабря 2020г.

ООО «Арбат»
КОПИЯ ВЕРНА
« 14 »  2021 г.
Директор  Н. П. Бурангулова