



Ассоциация СРО
«Национальная коллегия
специалистов оценщиков»

Соколов Сергей Николаевич

ОЦЕНЩИК, рег. № 01065 от 09.01.2008г., ИНН 560901690016

*197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3, корп.2, к.192
тел.: +7(922)8860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru*

ОТЧЕТ №22/2021

по оценке рыночной стоимости имущества.

ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ:

**Имущество, принадлежащее ИП Главы КФХ
Шайдуллиной А. И.**

ЗАКАЗЧИК:

**ИП Главы КФХ Шайдуллина А. И.
конкурсного управляющего Берестовой Алены
Викторовны,
Адрес: 461935, Оренбургская область, г.
Бугуруслан, ул. Геологов д.20 кв. 2.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**Соколов Сергей Николаевич,
частнопрактикующий оценщик,
ИНН 560901690016**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

12 августа 2021г.

СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, E-mail: expert-ogs@yandex.ru

12 августа 2021 года

Конкурсному управляющему
ИП Главы КФХ Шайдуллиной А. И.
Г-же А.В. Берестовой

Уважаемая Алена Викторовна!

Согласно Договора оказания оценочных услуг №22/2021 от 03 августа 2021г. проведена оценка рыночной стоимости имущества ИП Главы КФХ Шайдуллиной А. И. в соответствии с Заданием на оценку от 03 августа 2021г. (Приложение №01 к Договору №22/2021 от 03 августа 2021г.). Предполагаемое использование результатов оценки – установление начальной цены на торгах при реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства.

Объекты оценки, исследуемые в настоящем Отчете, представляют собой недвижимое имущество и транспортное средство, принадлежащие ИП Главы КФХ Шайдуллиной А. И. Детальное описание объектов оценки представлено в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета.

Результат проведенной оценки представлен в виде настоящего Отчета. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 03 августа 2021 года по 12 августа 2021 года. Оценка рыночной стоимости объектов оценки проведена по состоянию на 03 августа 2021г. (дата оценки).

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки, **рыночная стоимость объектов оценки** составляет:

3 721 000 (ТРИ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ОДНА ТЫСЯЧА) РУБЛЕЙ¹

в том числе:

№пп	Наименование оцениваемого объекта	№ИО	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:627, площадь 2654,00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная 79.	№3 от 29.07.2021	397 000
2	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:593, площадь 115,8 кв.м., расположенное по адресу Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79	№3 от 29.07.2021	1 023 000
3	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:629, площадью 1050, 00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная - 81	№4 от 29.07.2021	184 000
4	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:589, площадью 115,8 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 81	№4 от 29.07.2021	1 246 000
5	Трактор "Беларус-1551,2", в кузове черно-синего цвета, номер двигателя № 110836	№2 от 29.07.2021	871 000
ИТОГО			3 721 000

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных

¹ Стоимость дана без учета НДС. С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость; соответствующие изменения внесены в НК РФ федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ

знаниях оценщика, на деловых встречах и переговорах, в ходе которых были получены сведения, используемые при составлении настоящего Отчета. Источники информации, методика расчетов и заключения приведены в соответствующих разделах отчета. Состав использованной исходной информации, сведения общего (в т. ч. методологического и нормативного) характера, перечень источников общего характера (доступ к которым пользователь Отчетом может получить самостоятельно), рассмотренных в ходе работ, приведен в виде текстовых ссылок в скобках, в тексте Отчета в виде списков, а также в приложениях к Отчету.

Оценщик не проводил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не несет ответственности за достоверность данной информации.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщику.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
Соколов С.Н.



ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	5
ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	8
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
АНАЛИЗ РЫНКА.....	19
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ...	27
МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	29
МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБЗОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ.....	32
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	34
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	45
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	53

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Оцениваемые объекты:</i>		Имущество, принадлежащее ИП Главы КФХ Шайдуллиной А. И., в том числе:
№п п	Наименование оцениваемого объекта	
1	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:627, площадь 2654,00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная 79.	
2	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:593, площадь 115,8 кв.м., расположенное по адресу Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79	
3	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:629, площадью 1050,00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная - 81	
4	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:589, площадью 115,8 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 81	
5	Трактор "Беларус-1551,2", в кузове черно-синего цвета, номер двигателя № 110836	
<i>Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки</i>		Использование по прямому функциональному назначению.
<i>Балансовая стоимость</i>		Не представлена Заказчиком
<i>Рыночная стоимость по затратному подходу</i>		Не применялся
<i>Рыночная стоимость по сравнительному подходу</i>		3 566 576 руб.
<i>Рыночная стоимость по доходному подходу</i>		Не применялся
<i>Рыночная стоимость</i>		3 566 000 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<i>Оцениваемые объекты</i>	Имущество, принадлежащее ИП Главы КФХ Шайдуллиной А. И. (детальный перечень представлен выше)
<i>Основание проведения оценки</i>	Договор оказания оценочных услуг №22/2021 от 03 августа 2021.
<i>Оцениваемые права:</i>	Полное право собственности, право пользования
<i>Местонахождение объектов оценки:</i>	Объекты недвижимости: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д.79, д.81. Трактор колесный: Оренбургская область, Новосергиевский район, с. Сузаново, ул Шахтерская, д. 37а.
<i>Форма отчета:</i>	Развернутый письменный отчет
<i>Срок проведения оценки:</i>	с 03 августа 2021г. по 12 августа 2021г.
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Установление начальной цены на торгах при реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства
<i>Правообладатель объекта оценки</i>	Шайдуллина А. И.
<i>Дата осмотра:</i>	В соответствии с объявленными правительством ограничительными мерами в условиях пандемии коронавируса оценка проводится без необходимости осмотра объектов оценки, в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.
<i>Дата оценки:</i>	03 августа 2021г.
<i>Дата составления отчета:</i>	12 августа 2021 г.
<i>Используемые стандарты оценки:</i>	Оценка была проведена в соответствии со следующими нормативными актами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности:

	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., - Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 297, - Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 298, - Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке» ФСО №3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 299, - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г. - Стандарты Ассоциации СРО "НКСО" <p>Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.</p>
<i>Сведения о Заказчике</i>	<p>ИП Главы КФХ Шайдуллиной Айгюль Иркенжановны в лице конкурсного управляющего Берестовой А.В. Адрес: 461935, Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Геологов д.20 кв. 2 ИНН 560200782163 ОГРНИП 305560227900039, дата регистрации 06.10.2005г.</p>
<i>Сведения об Исполнителе (Оценщике)</i>	<p>Соколов Сергей Николаевич, частнопрактикующий оценщик, ИНН 560901690016 Адрес местонахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3, корп.2, к.192, тел. +79228860158, e.mail: expert-ogs@yandex.ru. Свидетельство № 01065 от 09.01.2008г. о том, что Соколов С.Н. является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3; Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» №025420-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №208 от 15 июля 2021г. Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» №025419-2, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №208 от 15 июля 2021г. Диплом, серия ПП № 026304, выдан 12 сентября 2003г. Оренбургским государственным университетом по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков №5991R/776/00038/9 от 23 сентября 2020г., выданный АО «АльфаСтрахования» сроком действия с 01 октября 2020г. по 30 сентября 2021г. Стаж работы с 2003г.</p>

ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Терминология

Допущения — гипотетические суждения Оценщика, повлиявшие на результат оценки. Природа формирования допущений заключена в необходимости освобождения Оценщика от излишней ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции, и



в информировании Заказчика о существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на результаты проводимой оценки.

Ограничения (ограничительные условия) — пределы применения полученного результата. Определяются составом законодательно установленных условий, запрещений и правил, а также иных особых обстоятельств, повлиявших на результаты оценки Объекта оценки.

Общие допущения и ограничительные условия.

Приводимые ниже допущения и ограничительные условия, использованные при выполнении работы, носят обычный характер для практики в области оценки и являются неотъемлемой частью Отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривается как достоверная. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

2. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Все расчеты стоимости оцениваемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте отчета. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.

Особые допущения и ограничительные условия

1. В соответствии со ст.12 Федерального Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки». Т.е., стоимость, определенная оценщиком, рекомендована для предполагаемого использования результатов оценки.

2. В соответствии с ФСО № 3 (пункт 11, раздел 4), информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной. Часть исходной информации в рамках работ по Договору представлялась Заказчиком в электронном виде с целью оптимизации процесса сбора исходных данных. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, приведена в приложении к Отчету. Данная информация заверяется Заказчиком непосредственно в Отчете.

3. В соответствии с п.36 Международных стандартов оценки «Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи и покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащей уплате любой из сторон в результате совершения сделки». Таким образом, с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на один и тот же товар или услугу не может быть двух его рыночных стоимостей.

4. В соответствии с объявленными ограничительными мерами в условиях пандемии коронавируса оценка проводится без необходимости осмотра объектов оценки, в соответствии с фотоматериалами и информацией, предоставленными Заказчиком.

5. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки

Более частные ограничения и разъяснения, касающиеся применимости использованных допущений, содержатся в тексте Отчета.

ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий. В результате сделки купли-продажи от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

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

Право аренды (leasehold estate) — термин Международных стандартов оценки (МСО), также переводимый иногда как интерес арендатора, интерес съемщика или интерес лизгольда; — это права распоряжения собственностью, создаваемые условиями договора аренды, в противоположность общим правам собственности на имущество (движимое и недвижимое).

Право аренды земельного участка в условиях рыночных отношений является ресурсом и товаром. Оно представляет собой *комплекс прав арендатора*, вытекающих из договора между арендодателем, являющимся собственником земельного участка, и арендатором, а также, в некоторых случаях, - и третьими лицами.

В соответствии со статьей 607 Гражданского кодекса РФ собственник (или иной законный правообладатель) вправе сдать свое имущество в аренду, заключив с арендатором договор аренды. Объектом аренды могут быть любые "не потребляемые" вещи и предметы. К "непотребляемым" вещам закон относит: "...земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных

свойств в процессе их использования". Свойство "непотребляемости" не распространяется на постепенную утрату потребительских качеств объекта аренды из-за физического износа, ведь у зданий, сооружений, оборудования, транспортных средств и многих других предметов износ приводит к утрате натуральных свойств при использовании этих вещей, но это в корне отличается, например, от использования бензина, электроэнергии или продуктов питания.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297 применяются следующие термины и определения:

Объекты оценки - 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.

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении *рыночной стоимости* объекта оценки определяется 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.

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.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

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

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к *недвижимому имуществу* относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Транспортное средство — устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т. п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

При выполнении настоящей оценки все перечисленные этапы были выполнены в указанной последовательности.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79, д.81. Ниже представлена территориальная характеристика месторасположения объектов оценки.

Оренбургская область в современных границах - это одна из крупнейших областей Российской Федерации.

Площадь Оренбургской области составляет 123 700 км², по этому показателю она занимает 29-е место в России. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье. Протяженность области с запада на восток составляет 755 км, с севера на юг — 425 км. Общая протяженность границ

составляет 3700 км. Вся западная граница Оренбургской области приходится на Самарскую область. На северо-западе область граничит с Татарстаном, а на юго-западе с Саратовской областью. Северная граница от реки Ик до реки Урал огибает Башкортостан. На северо-востоке область граничит с Челябинской областью. Вся остальная граница протяженностью 1670 км, восточная и южная - приходится на три области Казахстана: Костанайскую, Актюбинскую и Западно-Казахстанскую.

Половину территории области занимают пашни, 38 % — кормовые угодья, 5 % — леса, 7 % — прочие угодья. В Оренбургской области представлены ландшафты лесостепной полосы России, степей Заволжья и Тургая, лесистых низкогорий Южного Урала, сосново-берёзового лесостепья Западной Сибири.

Ведущие отрасли — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли. На территории Оренбургской области находится крупнейшее в России Оренбургское газоконденсатное месторождение. Ведется добыча нефти (район Предуралья), железных (Халиловское месторождение), медных (Гайское месторождение) и никелевых руд, асбеста (Киембаевское месторождение). Крупнейшие предприятия области — производственные объединения «Оренбургнефть», «Газпром добыча Оренбург», «Орскнефтеоргсинтез», «Оренбургские минералы», акционерные общества «Уральская сталь» (Новотроицк), «Южуралникель» (Орск), Орский завод легких металлоконструкций, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский горно-обогатительный комбинат. Сельское хозяйство зерново-животноводческого направления. Оренбургский комбинат пуховых платков. Бальнеогрязевой курорт Гай.

Область занимает четвертое место в списке нефтедобывающих регионов России. Доля добычи в стране - 4,5%. Топливая промышленность является ведущей отраслью промышленности Оренбургской области. Около 60 % нефти добывается в Курманаевском, Первомайском, Сорочинском районах.

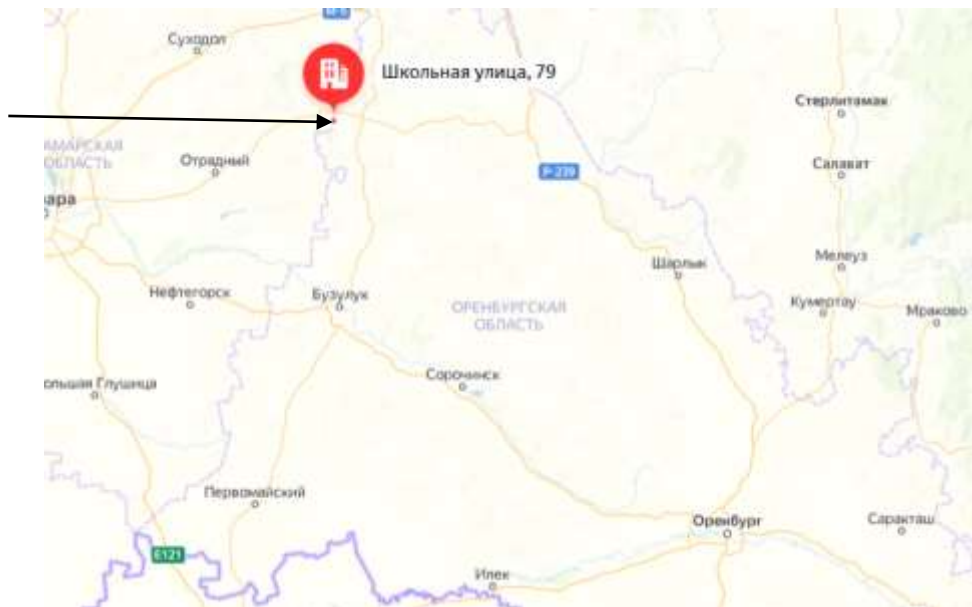
Бугурусланский район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Оренбургской области России. Административный центр — город Бугуруслан (в состав района не входит). Район расположен в северо-западной части Оренбургской области и граничит: на севере — с Северным, на юге — с Бузулукским, на востоке — с Асекеевским и Абдулинским районами области, на западе — с Самарской областью. Площадь территории — 2,9 тыс. км². Население 16,5 тыс.чел. В Бугурусланском районе 80 населённых пунктов.

Основная отрасль экономики района — сельскохозяйственное производство. На его территории производством сельскохозяйственной продукции занимаются — 30 хозяйств, 98 крестьянско-фермерских хозяйств, работают 12 мельниц, 5 пекарен, 6 цехов по производству подсолнечного масла, 1 цех по производству молочной продукции и 1 цех по изготовлению полуфабрикатов.

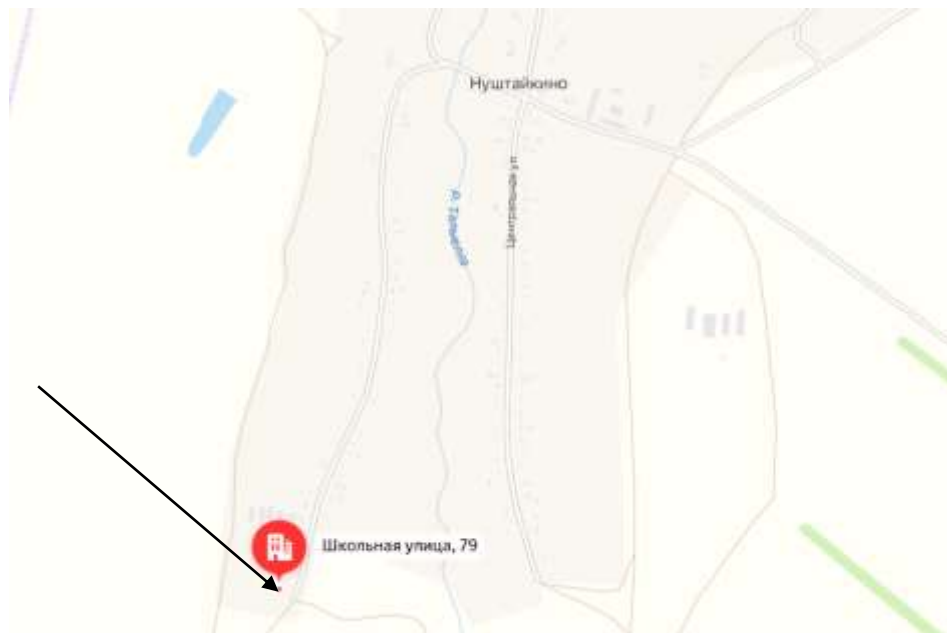
Нуштайкино — село в Бугурусланском районе Оренбургской области в составе Кирюшкинского сельсовета. Находится на расстоянии примерно 13 километров на запад-юго-запад от центра города Бугуруслан. Население составляло 451 по переписи 2010 года. В настоящее время ООО «Дружба» в Бугурусланском районе осталось единственным крупным сельскохозяйственным предприятием, сохранило поголовье скота на уровне 90-х годов, сохранило коллектив работников.

Местоположение на карте относительно областного центра²:

² Источник: <https://yandex.ru/maps/>



Локальное местоположение



Адрес местоположения	Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79, д.81.
Ограничение квартальной застройки	Объекты оценки расположены на южной окраине п. Нуштайкино в зоне жилой застройки (индивидуальные жилые дома).
Характеристика окружающей застройки и инфраструктура	Застройка и инфраструктура типичные для сельской местности. Состояние объектов удовлетворительное.
Транспортные артерии	Ул. Школьная с выездом на автодорогу до Кирюшкинского сельсовета.
Инженерные коммуникации	Газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение.

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости установлены по следующим документам, предоставленным Заказчиком:



СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, E-mail: expert-ogs@yandex.ru

- выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-66644150 от 03.06.2021;
- инвентаризационные описи №2, №3 и №4 от 29.07.2021г.
- сведения управления гостехнадзора о наличии самоходных машин и прицепов за ИП Главы КФХ Шайдуллиной А. И.
- фотографии оцениваемых объектов.

Копии указанных документов и материалов, используемых оценщиком, представлены в Приложении к настоящему отчету.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Оценщику были представлены копии документов и информация, содержащие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Техническая документация на объекты недвижимости отсутствует. В целях уточнения характеристик оценщик руководствовался информацией, полученной из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и во время общения с продавцами по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам. Полученные данные отражены в разделе «Описание объекта оценки». В процессе подготовки Отчета об оценке Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы предоставленных документов на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Оценщик полагает, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты представляют собой имущество, принадлежащее ИП Главы КФХ Шайдуллиной А. И. Решением Арбитражного суда Оренбургской области по делу №А47-8696/2018 от 21.01.2019г. (резольютивная часть) в отношении индивидуального предпринимателя – главы крестьянского (фермерского) хозяйства Шайдуллиной Айгюль Иркенжановны, адрес: 461636, Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Геологов д. 20, кв. 2 ОГРН 305560227900039, ИНН 560200782163, введена процедура – конкурсное производство. Таким образом, оцениваемое имущество является имуществом должника и подлежит вынужденной реализации в рамках процедуры банкротства.

Объекты недвижимости представляют собой два одноэтажных (с мансардным этажом) кирпичных жилых дома, расположенных на земельных участках.

Трактор колесный "Беларус-1551.2" хранится на территории ООО Агрофирма Сузановская, Оренбургская область, Новосергиевский район, с. Сузаново, ул Шахтерская, д. 37а, внешнее состояние удовлетворительное, сведения о работоспособности отсутствуют (установить в процессе осмотра не представлялось возможным).

Детальное описание объектов оценки представлено ниже. Фотографии представлены в Приложении к настоящему отчету.

Табл. Описание объектов недвижимости – улучшений

№ пп	Наименование оцениваемого объекта	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Основные конструктивные элементы (стены/перекрытия/кровля)	Описание объекта оценки	Состояние	Инж. обесп.	Назначение
2	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:593, площадь 115,8 кв.м., расположенное по адресу Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79	2012	115,8	Керамзитоблоки, обложены кирпичем по утеплителю/деревянные/профлист	Одноэтажный (с мансардным этажом) прямоугольный в плане жилой дом. Окна – пластиковые ламинированные стеклопакеты. Дверь входная – металлическая. Внутренняя отделка отсутствует. Не используется.	хор	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение (не подключены)	жилое
4	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:589, площадью 115,8 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 81	2012	115,8	Керамзитоблоки, обложены кирпичем по утеплителю/деревянные/профлист	Одноэтажный (с мансардным этажом) прямоугольный в плане жилой дом. Окна – пластиковые ламинированные стеклопакеты. Дверь входная – металлическая. Внутренняя отделка - стандартная.	хор	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение (отключены за неуплату)	жилое

Табл. Описание объектов недвижимости – земельного участка

№ пп	Наименование оцениваемого объекта	Категория земель/ разрешенное использование	Общая площадь, кв.м.	Форма в плане/ рельеф/ застроенность	Инженерное обеспечение
1	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:627, площадь 2654,00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная 79.	Земли населённых пунктов/ под жилищное строительство	2654	Прямоугольный/ ровный/ жилой дом	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
					
3	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:629, площадью 1050, 00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная - 81	Земли населённых пунктов/ под жилищное строительство	1050	Прямоугольный/ ровный/ жилой дом	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение

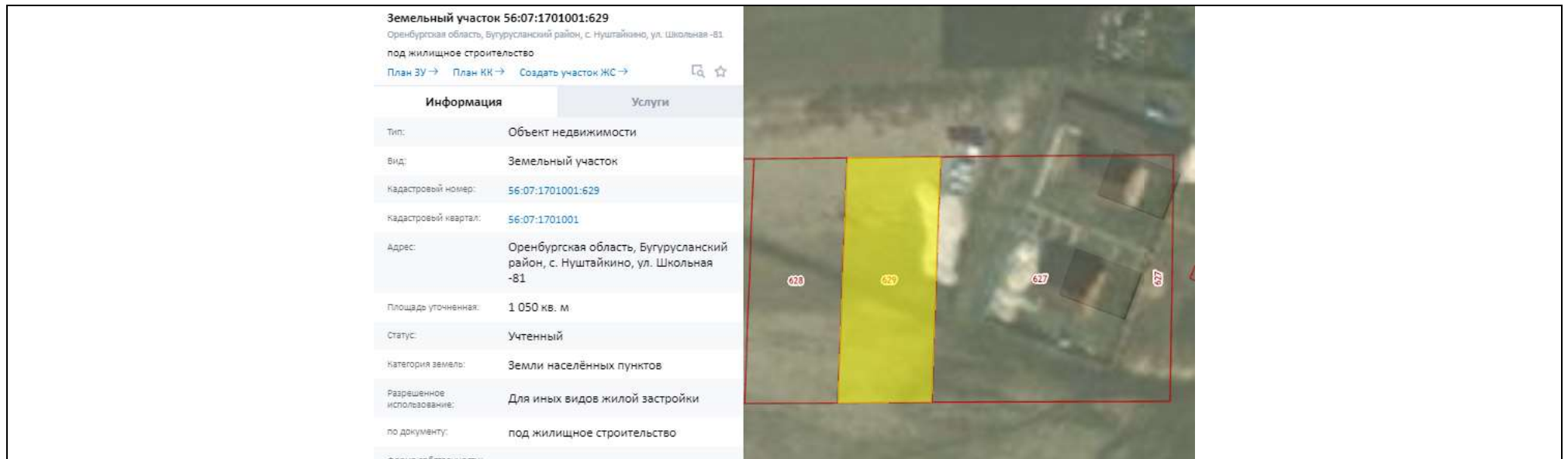


Табл. Описание объектов оценки – транспортных средств

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Описание объекта оценки	Состояние
1	Трактор "Беларус-1551,2", в кузове черного цвета, номер двигателя № 110836	2012	Тип самоходной машины – трактор колесный, зав.№12006614, цвет – черно-синий, двигатель №110836, мощность - 191,7 л.с., КПП №056504, основной мост №50495, В соответствии с обстоятельствами осмотра, предоставленными Заказчиком, трактор хранится на территории промбазы, внешнее состояние удовлетворительное, сведения о работоспособности отсутствуют (установить в процессе осмотра не представлялось возможным). Предпродажная подготовка отсутствует.	Бывший в эксплуатации, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей.

Физическое состояние (физический износ) объектов недвижимости определено в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Описание возможных состояний недвижимости и характерными величинами износа приведено ниже:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Физическое состояние трактора определялось в соответствии с таблицей «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения», Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г. т.7.1.1, с.209

**Коллективные экспертные оценки значений
физического износа для группы «Транспорт и
спецтехника общего применения»**

Таблица 7.1.1

Транспорт и спецтехника общего применения	Число анкет	Среднее, %	Стандарт- ное Отклонен, %	Расширенный интервал, %	
				мин.	макс.
Описание состояния					
Практически новый объект в отличном состоянии на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания	136	5	4	0	21,5
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	137	29	12,55	21,5	36

Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	136	43	12,59	36	50
Бывший в эксплуатации объект после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации	136	57	15,27	50	64
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	137	71	15,5	64	78
Бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации, требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения.	137	85	18,33	78	

Правообладатели оцениваемых объектов и зарегистрированные обременения

Объекты оценки принадлежат Шайдуллиной А. И. на основании выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2021-66644150 от 03.06.2021 и выписки управления гостехнадзора.

Понятие ограничения (обременения) дано в п. 1.ст.1 Закона о государственной регистрации прав. Это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

На дату оценки объекты оценки находятся в залоге в обеспечение кредитных обязательств у АО «Россельхозбанк».

Оценка ликвидности оцениваемых объектов

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности с понятием ликвидационной стоимости — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В работе М.А. Федотовой «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
<i>Примерный срок реализации, мес.</i>	Менее 1	1 -2	2-4	4-6	Более 6

В соответствии с данными ресурса «СтатРиэлт»³ срок экспозиции аналогичных объектов составляет:

- «земельные участки населенных пунктов» - от 3 до 9 мес. (среднее значение 6 мес.).

Ликвидность «низкая».

- «жилые дома» - от 3 до 9 мес. (среднее значение 6 мес.). Ликвидность «низкая».

Срок реализации спецтехники узкого применения от 1,8 мес. до 5,2 мес., среднее значение 3 мес.⁴ Ликвидность – средняя.

АНАЛИЗ РЫНКА

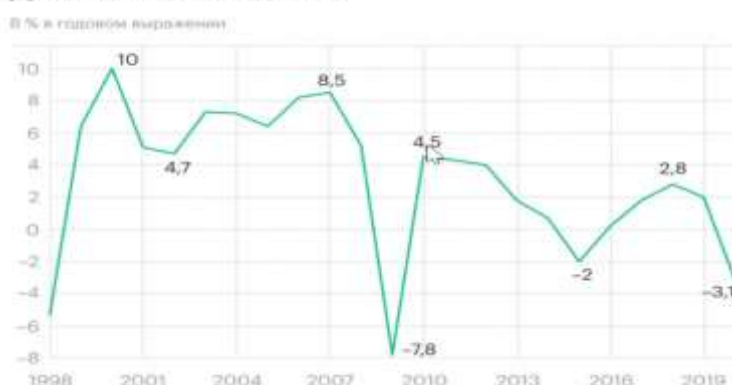
1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

Общее состояние экономики в РФ⁵

Падение экономики России из-за пандемии стало максимальным за 11 лет. Экономика России по итогам пандемийного 2020 года упала на 3,1%, следует из первой оценки Росстата. Хотя оценка сокращения ВВП оказалась лучше прогнозов, это максимальный спад с кризиса 2009 года. Экономика России, столкнувшаяся в 2020 году не только с шоком из-за пандемии и карантинных ограничений, но и с мощным спадом спроса на нефть, сократилась по итогам 2020 года на 3,1% в годовом выражении, следует из первой оценки Росстата. Номинальный объем ВВП в 2020 году составил 106,6 трлн руб. Оценка статистического ведомства оказалась оптимистичнее прогнозов как правительства, так и российских и международных экономистов.

В то же время торможение экономики в прошлом году стало максимальным за 11 лет: сильнее ВВП падал по итогам 2009 года — на 7,8%, следует из данных Росстата. Минэкономразвития ожидало спада экономики России по итогам прошлого года на 3,8%, Банк России — на 4–5%, «Центр развития» НИУ ВШЭ — на 4%, Международный валютный фонд и британская Oxford Economics — на 3,6%.

Динамика ВВП России



На динамику ВВП страны в 2020 году повлияли снижение внутреннего конечного спроса (на 5% в годовом выражении) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (на 13,7%) по сравнению с экспортом (снизился на 5,1%), отмечает Росстат.

В отраслевом разрезе под влиянием карантинных ограничений сильнее всего сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (минус 24,1%), учреждения культуры и спорта (минус 11,4%), предприятия транспорта (минус 10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (минус 6,8%), отмечает ведомство.

³ <https://statrielt.ru>

⁴ Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., т.3.2.1.2, с.79

⁵ Источник: <https://www.rbc.ru/economics/01/02/2021/6017e1819a7947cb98f23f95>

Под влиянием снижения цен на нефть и условий сделки ОПЕК+ по сокращению нефтедобычи в России упала как добыча нефти и газа в физическом выражении (на 10,3%), так и индекс-дефлятор, отражающий ценовые изменения (минус 17,6%). В целом промпроизводство за год снизилось на 2,9%.

Конечное потребление сектора государственного управления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло на 3,9% по сравнению с 2019 годом — прежде всего из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19.

Возросший спрос на финансовые услуги привел к увеличению добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (плюс 7,9%).

Предварительная оценка снижения ВВП за 2020 год говорит о том, что либо четвертый квартал оказался намного лучше, чем свидетельствовали ежемесячные оценки ВВП от Минэкономразвития, либо что исторические данные за второй и третий кварталы этого года были существенно пересмотрены в сторону улучшения, отмечает старший экономист Oxford Economics Евгения Слепцова. По ее словам, исходя из имеющихся оценок ВВП за январь—ноябрь, «в лучшем случае выходило сокращение на 3,5% за год».

Исходя из оценок структуры ВВП по расходам, намного выше оказалась годовая оценка государственного потребления (за первые три квартала выходил в среднем рост на 1,6%, а оценка за год указывает на рост компонента на 3,9%). В то же время оценки по динамике экспорта оказались хуже ожидаемых, указывая либо на пересмотр в сторону ухудшения исторических данных за первый—третий кварталы, либо на отсутствие восстановительного роста в четвертом квартале. В целом при довольно негативной картине по внутреннему спросу (падение частного потребления на 8,6% и инвестиций на 6,2%) более позитивный результат за год вытекает в основном за счет падения импорта и роста материальных запасов — источников, которые не окажут такой поддержки в 2021 году, заключает экономист.

«Уже очевидно, что Россия прошла 2020 год лучше, чем большинство других крупных экономик», — прокомментировала данные Росстата замминистра экономического развития Полина Крючкова, хотя и не исключила, что в дальнейшем показатель сокращения ВВП в 3,1% «может корректироваться как вверх, так и вниз после анализа поступающих данных». ВВП США в прошлом году упал на 3,5%, ВВП Германии — на 5%, ВВП Франции — на 8,3%, напомнила она.

Что ждет экономику России дальше? Согласно оценкам МВФ, налогово-бюджетные меры поддержки экономики в России составили около 3,5% ВВП с учетом госгарантий и квазифискальных операций, а с учетом внебюджетных мер — около 4,5% ВВП. Оценка МВФ совпадает с расчетом российского Минфина, представленным в основных направлениях бюджетной политики на ближайшую трехлетку, который оценил поддержку бизнеса и населения в рамках антикризисных мер в стоимостном выражении, эквивалентном более чем 4,5% ВВП. Среди стран G20, по расчетам МВФ, Россия занимает третье место с конца по объему антикризисного пакета — ниже только Индонезия и Мексика.

«Такой скромный ответ на коронакризис связан с ограниченными возможностями заимствований на фоне выпадения значительной части бюджетных доходов», — замечает глава Экономической экспертной группы Евсей Гурвич в докладе «Год ковида: предварительные итоги десятилетия» фонда «Либеральная миссия». Дефицит российского бюджета по итогам 2020 года составил 4,1 трлн руб. (3,8% ВВП). Правительство вынуждено было отступить от патерналистской модели экономической политики, предполагающей рост социальных расходов независимо от экономических результатов, полагает Гурвич.

Второй квартал 2020 года российская экономика, показав снижение ВВП на 8%, прошла успешнее в сравнении со спадом на 9,5% в США и на 10–20% в большинстве развитых экономик, но со второго полугодия Россия начала проигрывать другим странам в динамизме восстановления экономики, отмечает главный экономист Альфа-банка Наталия Орлова. Абсолютно во всех экономиках восстановительный рост 2021 года — это, по сути, зеркальное отражение спада в 2020 году, поэтому рост ВВП России в следующем году на 2,5–3% становится

труднодостижимым, считает она. «Чем выше уровень в прошлом году, тем будет сложнее получить более высокие показатели в 2021 году», — согласен член-корреспондент Российской академии наук Александр Широв.

В Oxford Economics также не ожидают сильного отскока в 2021 году, связывая это с тем, что экспорт и инвестиции будут по-прежнему страдать от снижения выпуска нефти согласно сделке ОПЕК+, а восстановительный рост частного потребления вряд ли будет динамичным из-за сворачивания многих мер господдержки и медленного прогресса с вакцинацией. Эффект базы 2020 года также будет способствовать более низкому росту в годовом измерении в 2021 году, говорит Слепцова, прогнозируя по итогам текущего года рост на 2%.

По прогнозу Минэкономразвития, ВВП России в следующие три года вырастет на 3,3, 3,4 и 3% соответственно. Независимые экономисты и Счетная палата критиковали официальный прогноз правительства за излишне оптимистичные ожидания быстрых темпов восстановления. Oxford Economics прогнозирует экономический рост на 2021 год в России на 1,9%, объясняя столь медленное восстановление ожидаемым уменьшением вклада чистого экспорта, недостаточным ростом потребительских расходов и инвестиций в основной капитал, сворачиванием фискальных стимулов и приостановкой монетарного смягчения со стороны ЦБ. В то же время МВФ в январе повысил прогноз роста ВВП России. По версии фонда, в текущем году российская экономика вырастет на 3%, а в 2022-м — на 3,9%. «Показатель российского ВВП в 2021 году будет зависеть от выполнения общенационального плана восстановления экономики, а также от скорости вакцинации», — подчеркнула замглавы МЭР.

Вывод: Социально-экономические показатели в стране и регионе находятся на нестабильном кризисном уровне, уровень рисков при продаже товаров, проведении работ, оказании услуг с отсрочкой платежа находится на высоком уровне.

2. АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Определение сегмента рынка

Оцениваемые объекты в основном представляют собой объекты недвижимого имущества жилого назначения, расположенные на земельных участках населенных пунктов, а также трактор. Таким образом, в дальнейшем проведен анализ рынка в сегменте:

- объектов недвижимости жилого назначения (подсегмент – жилые индивидуальные дома);
- земельных участков;
- спецтехники.

Общая ситуация на рынке недвижимости Оренбургской области

Ушедший 2020-й год был для застройщиков Оренбуржья (да и, пожалуй, всей России) одним из самых тяжелых с начала века. Сейчас ситуация в отрасли понемногу выравнивается, но аналитики полагают: стабилизации ситуации следует ждать не ранее 2022-го.

Оренбургстат опубликовал данные о состоянии уровня промышленного производства и инвестиций в основной капитал в сегменте «строительство» за 2020-й год. Вполне ожидаемо стало снижение почти по всем экономическим показателям. Пандемия, карантинные меры, огромные сложности с перемещениями грузов между регионами, обвал рубля — всё это крайне негативно сказалось на всех отраслях, но на строительстве — в особенности.

Так, инвестиции в основной капитал упали за год на 7%. Объемы производства стройматериалов сократились на 11%. Объемы перевозок грузов — почти на 10%.

При этом первоначальные планы по вводу готового жилья в нашем регионе в прошлом году корректировались на уровне Минстроя трижды. От первоначальной цифры в более чем 1,1 млн. квадратных метров в итоге оставили только 1 млн. 036 кв. метров. По факту было введено 967 тыс. кв. метров — недовыполнение плана на 2,6% от установленного Минстроем РФ.

За последние пять лет самым удачным для строительной отрасли годом стал 2019-й — тогда построили 993,5 тысячи кв. метров.



Ковидный год стал временем окончательного «добития» ряда компаний-застройщиков, которые и до этого сдавали позиции на рынке. Официально, по данным Единого реестра застройщиков, в нашем регионе присутствуют 22 строительные компании, которые реализуют квартиры в 36 жилых комплексах (данные на январь 2021 года).

Фактически же из крупных, которые работают на площадках более чем в 10 тыс. кв. метров жилья, таковых осталось только пять. Причина, по которой с рынка «вымываются» застройщики, конечно, не только в коронавирусных ограничениях. Тут сошлись сразу несколько факторов, начиная от падения курса рубля и сжатия доходов населения области, и заканчивая нововведениями в законодательство, по которым теперь строить жильё можно только с использованием банковских счетов-эскроу под конкретные утверждённые проекты.

Последнее обстоятельство сразу же обрушает возможности для работы мелких компаний — у них просто не хватит обеспечения для эскроу. Кроме того, банковские услуги в любом случае стоят денег, и за безопасность сделок, гарантированных банком, придётся выложить дополнительную «копеечку». Которую, понятно, строители «зашьют» в стоимость квартир.

Жертвами изменений на рынке стали, впрочем, не только малые компании. Фактически свернул свою деятельность и такой некогда крупный застройщик, как «СЗ Управление капитального строительства». Его учредителями являются муниципальные структуры Оренбурга.

В 2020 году СЗ УКС распродал свои недостроенные объекты и площадки, где планировал возводить жилые, торговые и социальные объекты. Некогда именно через УКС город заказывал возведение целых микрорайонов, но теперь можно говорить, что это предприятие с муниципальными корнями фактически покинуло рынок. Вернётся ли оно теперь в обойму «больших девелоперов» — большой вопрос.

Пока застройщики из последних сил пытаются удержать объёмы, на рынке недвижимости области наблюдается заметное оживление. По словам совладельца компании «ТВЕ-Риелт» Виктора Горшенева, цены на новостройки выросли процентов на 8-10. Нюанс ещё и в том, что за последние месяцы произошёл значительный разрыв в ценах между вторичной и первичной недвижимостью. Причём дисконт может достигать 20%, чего ранее не наблюдалось никогда. Например, вполне приличная 2-комнатная квартира в доме, которому лет 10-12, может стоить на 300-350 тысяч дешевле, чем в аналогичной по площади новостройке.

Вышеприведённые цифры касаются рынка недвижимости в Оренбурге. Ситуация же в других городах области куда как плачевнее. По сути, предложений по многоэтажным новостройкам там нет — в лучшем случае точечная «малоэтажка».

В западной и центральной части области ещё есть единичные предложения квартир от застройщиков в 3-5 этажных жилых комплексах. Так, можно новые квартиры купить в Бузулуке и Саракташе. А вот на востоке области новыхстроек нет вообще. И это, кстати, тоже причина роста спроса на жильё в Оренбурге, так как реализовать программу льготной ипотеки сегодня можно только тут. Проще говоря, орчане оформляют займы в областном центре, не имея возможности воспользоваться льготой у себя дома. Покупают квартиру «про запас» и с перспективой переезда. И получается в итоге замкнутый круг — в Орске, Новотроицке и других муниципалитетов ничего купить нельзя, уезжаем в Оренбург. А раз уезжают люди, платежеспособные и с жеанием справиться новоселье, то зачем же тогда строить новые дома на востоке, если брошенной «вторички» навалом?

Обзор рынка жилых домов

Коронавирусный год определил новые тренды — это оживление интереса к загородному и дачному строительству. В Оренбуржье на 12% выросло в прошлом году как раз индивидуальное строительство. Люди потянулись из квартир за город, спасаясь от «человечников» и справедливо полагая, что так ниже шансы заразиться. Коронавирус, конечно, скоро пройдёт, маски снимем. Но страх, который и задал данный тренд — он сохранится ещё надолго. Прогноз — на ближайшие пять лет - это стабильный рост спроса на загородные земельные участки и стройки.



По состоянию на дату оценки по данным ресурса Авито⁶ на территории Оренбургской области зафиксировано более 3 тыс. предложений жилых индивидуальных домов, в том числе в г. Оренбург и Оренбургском районе – более 1 тыс. Можно сделать вывод, что рынок недвижимости достаточно активен как в областном центре, так и по области в целом.

В Бугурусланском районе выявлено 132 предложения жилых домов. Следует отметить, что район расположения объектов оценки (с. Нуштайкино) географически тяготеет к границам Самарской области (Похвистневский район). Цены предложений в данных районах находятся в среднем диапазоне от 10975 руб./кв.м. (с. Нуштайкино, Центральная ул., 38, площадь 41,3 м², цена 450000 руб.) до 27143 руб./кв.м. (Самарская область, Похвистнево, Северная ул., площадь 70 кв.м., цена 1 900 000 руб.). Из числа выявленных объектов оценщиком были выбраны аналоги, сходные по району расположения, по физическим характеристикам (сопоставимая площадь, материал стен, назначение). Таким образом, диапазон предложений жилых домов, сходных по характеристикам с оцениваемыми объектами, составил от 14 019 руб./кв.м. до 18 438 руб./кв.м.⁷

Основные ценообразующие факторы в анализируемом сегменте рынка:

- местоположение относительно автодорог (городских и внутриквартальных);
- материал конструктивных элементов;
- физическое состояние, качество отделки;
- величина земельного участка;
- наличие прав собственности на земельный участок;
- инженерное обеспечение.

Детальное описание аналогов, анализ ценообразующих факторов представлены в разделе «Расчет объектов оценки сравнительным подходом» настоящего Отчета. Скриншоты использованных в расчетах объявлений см. в Приложении «Аналоги» настоящего Отчета.

Обзор рынка земельных участков

Структура земельного фонда.

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом. Земельный кодекс предусматривает 7 категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли населенных пунктов используются как места проживания и осуществления производственной деятельности людей и удовлетворения их культурно-бытовых и иных нужд. Населенные пункты области включают в себя застроенные территории, находящиеся под площадями, улицами, переулками, проездами, промышленными зонами, коммуникациями, лесами, парками, скверами, бульварами, водоемами, используемые для сельскохозяйственного производства и иных целей.

На сегодняшний день рынок земли в г. Оренбурге и Оренбургской области является более «закрытым» по сравнению с другими секторами рынка недвижимости. Во многом это связано с пробелами в области земельного законодательства, отсутствием разработанных планов зонирования территорий в большинстве муниципальных образований области, наличием ограничений на свободный оборот земельных участков и т.д.

⁶ <https://www.avito.ru/>

⁷ Аналоги представлены в соответствующих расчетных разделах настоящего Отчета.



Более 15-ти лет, с начала 1990-х годов, в России фактически не велось никакой работы по территориальному планированию. Изменения начались лишь с принятия в 2004 году Градостроительного кодекса РФ. Отсутствие законодательных нормативов наглядно отражает неразвитость Оренбургского земельного рынка, его хаотичность.

Основными ценообразующими факторами на данном рынке являются:

- категория и вид разрешенного использования участка (стоимость земли существенно различается в зависимости от категории и вида функционального использования земли). Вклад данного фактора в стоимость зависит как от временных издержек (потребуется время на проведение публичных слушаний и необходимых согласований) так и от финансовых, величину которых предугадать практически невозможно;

- местоположение (район локального расположения, близость к центру и т.д.). Так рыночная стоимость участков земли в близлежащих к областному центру районах выше, чем в отдаленных. Участки, расположенные по близости от промышленных объектов (газавод, асфальтобетонный завод) пользуются меньшим спросом;

- правовой статус (земля в собственности дороже аналогичного земельного участка в статусе долгосрочной аренды или аренды на инвестиционных условиях). Вклад данного фактора в стоимость трудно поддается оценке, поскольку определяется специфическими условиями каждого конкретного договора аренды;

- наличие или возможность инженерного обеспечения. Вклад данного фактора в стоимость определяется затратами на подключение к инженерным сетям, с учетом необходимых мощностей для функционирования объекта;

- транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта, расположение на первой или второй линии, относительно трассы и т.д.). Вклад данного фактора в стоимость земельного участка может достигать 10-15%;

- наличие ограничений или обременений (цены на земельные участки существенно различаются в зависимости от ограничений, накладываемых на использование земельных участков и возможных объемов строительства, разрешенных параметров застройки). Необходимо отметить, что обременения в виде охранных зон ЛЭП, водопроводных, канализационных и др. сетей - это охранные зоны подземных сетей, которые не препятствуют использованию земельных участков большой площади, пригодные для благоустройства территории или создания улично-дорожной сети. Кроме того, зачастую, площади обремененных частей земельных участков крайне малы по сравнению с площадью самих участков. Таким образом, охранные зоны подземных сетей в данном факторе не учитываются;

- размер участка (цена за единицу площади крупного участка при прочих равных условиях может отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади участка меньшей площади. Как правило, разница между удельными показателями стоимостей участков может составлять от 5 до 35%;

- наличие/отсутствие улучшений. В зависимости от качества улучшений, они могут удешевлять или делать объект дороже. Удешевление может происходить за счет того, что само улучшение больше не件годно для использования, следовательно, становится вопрос о сносе его и вывозе мусора, что влечет за собой дополнительные затраты.

Рынок земельных участков, как города Оренбурга, так и области в целом, состоит из двух основных направлений: первичного и вторичного. Так, например, вторичный рынок в основном представлен земельными участками для малого бизнеса и индивидуального строительства, садоводства и огородничества. Земельные участки с иными видами целевого применения (первичное направление) продаются из государственной и муниципальной собственности, через торги или открытые аукционы. Начальная цена определяется на основании компетентного заключения независимого оценщика.

По состоянию на дату оценки по данным ресурса Авито⁸ в районе расположения оцениваемых объектов диапазон цен предложений ЗУ под жилищное строительство, сходных по

⁸ <https://www.avito.ru/>

характеристикам с оцениваемыми объектами, составляет от 112,50 руб./кв.м. до 150,00 руб./кв.м.⁹

В результате проведенного анализа были выявлены следующие основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- местоположение (тип населенного пункта, типовая территориальная зона, локальные характеристики);
- размер (общая площадь);
- наличие коммуникаций;

Детальное описание аналогов, анализ ценообразующих факторов представлены в разделе «Расчет объектов оценки сравнительным подходом» настоящего Отчета. Скриншоты объявлений см. в Приложении «Аналоги».

Обзор рынка сельхозтехники¹⁰

Россия завоевала пятую часть мирового рынка сельхозтехники. 2020 год отметился небывалым ростом продаж российской сельскохозяйственной техники за рубежом, сообщает ассоциация «Росспецмаш». Рынок сбыта отечественных комбайнов, тракторов и иного оборудования вырос даже не на десятки процентов, а в разы. Экспорт российской сельхозтехники уже третий год подряд идет по нарастающей. В 2018 году продажи поднялись на 40%, а год назад – еще на 30%, достигнув 15,9 млрд рублей.

На сегодняшний день экспорт составляет уже больше 10% от общего производства сельхозмашин в России. В 2020 году наши предприятия выпустили сельхозтехники на 149 млрд рублей, причем ежегодный прирост составил 29,6%. Как признают сами участники рынка, именно внутренний спрос подстегивает экспорт: мощная производственная база, созданная за последние годы в России, заставляет активно искать новые рынки, на которых можно продать дополнительные количества сельхозмашин.

Ситуацию же в самой России вот уже несколько лет определяет постановление №1432, принятое еще в декабре 2012 года и с тех пор прошедшее уже 12 редакций. Согласно его положениям, отечественная сельскохозяйственная техника получает государственную поддержку, а ее закупки сельхозпроизводителями частично субсидируются государством. При этом участниками программы являются производители сельхозтехники, зарегистрированные на территории России более трех лет и имеющие полный цикл производства, а также дилерскую и сервисную сеть не менее чем в 40 регионах страны.

В 2013 году таких производителей на всю Россию было всего 16, в 2018 году – уже свыше 70, а в 2020 году число участников программы превысило 100 компаний.

По информации «Росспецмаша», отечественная сельхозтехника в 2020 году занимает уже 58% внутреннего рынка, а в нынешнем году может завоевать до двух его третей.

Конечно, в этом экспортном успехе заложены макроэкономические факторы. В частности, среди важных моментов стоит отметить постепенное ослабление рубля по отношению к основным мировым валютам. Поскольку сельхозтехника является машиностроительной продукцией с высокой прибавочной стоимостью, слабый рубль оказалась крайне выгодной для экспортеров: российская продукция благодаря этому жирному плюсу оказалась на порядок лучше по соотношению цена-качество по сравнению с продукцией западных конкурентов.

3. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

В практической деятельности оценщика встречаются работы для различных целей. Одной из таких целей является оценка активов предприятия (физических лиц) в ходе процедуры банкротства.

В ходе данного производства деятельность должника прекращается, начинают осуществляться ликвидационные меры, направленные на формирование конкурсной массы, ее

⁹ Аналоги представлены в соответствующих расчетных разделах настоящего Отчета.

¹⁰ <http://новости-россии.ru-an.info/новости/россия-завоевала-пятую-часть-мирового-рынка-сельхозтехники/>

оценку и реализацию для удовлетворения требований кредиторов в порядке очередности, предусмотренной законодательством. Конкурсную массу составляет все имущество должника за исключением выведенного из оборота, лицензионных и иных личностных прав.

Особенности оценки конкурсной массы определяются целым рядом факторов, в числе которых:

- ограниченный срок продажи;
- вынужденный характер продажи;
- четко регламентированный порядок продажи;
- продажа большей части имущества на торгах;
- низкое качество маркетинга;
- продажа по частям.

При этом каждая особенность характеризуется своей ценообразующей составляющей и требует детального рассмотрения как сама по себе, так и в разрезе влияния на вид и величину стоимости объектов оценки.

Таким образом, под целью оценки следует понимать определение начальной цены продажи имущества на торгах. При этом начальная цена, очевидно, устанавливается в соответствии с адекватной стоимостью такого имущества. Под адекватной стоимостью следует понимать вид стоимости, соответствующий условиям продажи каждого отдельно взятого объекта оценки и адекватной, таким образом, цели оценки — продаже объекта в рамках конкурсного производства. В качестве адекватной стоимости могут выступать следующие виды: рыночная, ликвидационная, утилизационная стоимость и др. В тоже время п.6 ст.110 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предписывает: «Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом *рыночной стоимости* имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом».

Согласно действующему Закону о банкротстве, конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев. По истечении установленного годовичного срока конкурсное производство может быть продлено судом лишь в исключительных случаях. Помимо собственно продажи имущества, нужно время для его инвентаризации и оценки, одобрения комитетом (собранием) кредиторов порядка его продажи, а также расчетов с кредиторами и завершения конкурсного производства. И это не считая исполнения управляющим всех прочих обязанностей и прав, возложенных на него Законом о банкротстве. Таким образом, представляется, что максимальный срок, в течение которого может осуществляться продажа активов, составляет порядка не более 3х-4х месяцев.

Необходимость удовлетворения требований конкурсных и других кредиторов влечет за собой необходимость продажи имущества должника как способ получения средств для этой цели. Фактор вынужденности продажи обуславливает сокращение периода экспозиции объекта и фактически очень тесно связан с ним. Согласно сложившемуся мнению, оценить воздействие вынужденного характера продажи как такового на цену объекта невозможно. Однако можно быть уверенным, что такое воздействие присутствует, и попытаться оценить его экспертно.

Кроме того, фактор вынужденности продажи вполне «освязаемо» может проявиться в необходимости продажи активов в условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка.

В большинстве случаев продажа активов несостоятельного предприятия осуществляется без должного маркетинга, особенно в части рекламы. По Закону, конкурсный управляющий может ограничиться одним объявлением о торгах в «Российской газете» и одним — в местном печатном органе по месту нахождения должника. Представляется, что в большинстве случаев он и не предпринимает никаких дополнительных шагов. Для отдельных видов имущества подобная реклама может быть достаточной, в то время как для других (например, крупных и средних объектов недвижимости) — явно недостаточна.

Недостаточный маркетинг объектов также приводит к снижению их стоимости.

Фактором, влияющим на стоимость, являются, также, желательные сроки продаж соответствующих активов. Во многих случаях их длительность прямо пропорциональна выставяемой цене объектов, реализуемых предприятием. Кроме этого, фактором, влияющим на стоимость объекта, является показатель, зависящий от характеристики активов. Существуют также внешние факторы стоимости. Таким фактором является уровень спроса и предложения на рынке в том сегменте, к которому принадлежит реализуемый объект.

Данные факторы, как правило, не учитываются при определении начальной цены продажи имущества предприятий банкротов. Следствием этого является существенное снижение цены сделки (продажи) имущества по сравнению с начальной ценой в процессе торгов. Так, по данным управленческого консалтинга и сопровождения проектов ООО БСР-Консалтинг «Анализ торгов по банкротству и активности Электронных Торговых Площадок»¹¹ анализ средней цены лота показал следующие результаты:



Т.е. средняя стоимость лота реализованного имущества составляет около 40% от соответствующей начальной цены по состоявшимся торгам.

Вывод: В целом анализируя вторичный рынок объектов недвижимости, а также данные Единого федерального реестра сведений о банкротстве можно сделать вывод, что в условиях конкурсного производства объекты редко реализуются с первых торгов. Как правило, конкурсным управляющим приходится организовывать повторные торги (с понижением первоначальной цены на 10%), либо реализовывать объекты в дальнейшем путем публичного предложения. Ажиотажа на торгах объектов, как правило, не наблюдается, количество покупателей (участников торгов) минимально.

В соответствие с вышесказанным, под адекватной стоимостью в настоящих условиях следует понимать нижнюю границу вероятного интервала рыночной стоимости оцениваемых объектов.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемых объектов, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не

¹¹ Источник: <http://download.fedresurs.ru/news/>

безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

Анализ наилучшего и оптимального использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

Анализ возможностей использования земельного участка как свободного.

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Согласно информации о земельных участках: категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под жилищное строительство. Фактическое использование – под жилищное строительство. Данное использование земельного участка не противоречит юридически разрешенному использованию, соответствует физическим характеристикам (размеру, форме, доступности, топографическим особенностям и пр.), поэтому изменение вида использования земельного участка не целесообразно. Этот вид использования соответствует окружающей застройке. Таким образом, наиболее эффективным использованием данных земельных участков будет использование их по текущему назначению.

Анализ возможностей использования участков с существующими улучшениями

Физическая возможность

Учитывая объемно-планировочные решения, физические характеристики строительных конструкций, инженерных коммуникаций, состояние объектов оценки физически возможное использование объектов следующее:

Наименование групп оцениваемых объектов	Жилое	Производственно-складское	Административное	Торговое
Объекты производственно-складского назначения	+	-	-	-

Таким образом, можно сделать вывод, что физически возможное использование – текущее - является наилучшим.

Юридическая допустимость

Вышеизложенное текущее использование объектов является юридически разрешенным на основании правоустанавливающих документов.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

Изменение функционального назначения объектов считается финансово нецелесообразным, поскольку это приведет к значительным затратам (на перепланировку,



реконструкцию, капитальный ремонт, косметический ремонт, оборудование дополнительными инженерными коммуникациями и т.д.). А поскольку основной целью собственника является получение максимальной выгоды от использования объекта, то максимальное удовлетворение собственник получит от эксплуатации объекта в качестве помещений по текущему назначению.

Вывод: Поскольку объект оценки относится к объектам жилого фонда по назначению и документам, использование Объекта оценки в качестве нежилого не соответствует критерию юридической допустимости. Поэтому единственный вариант физически возможного, юридически допустимого и наиболее эффективного и целесообразного использования земельного участка с имеющимися улучшениями – использование по жилому назначению.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием трактора является использование его по прямому функциональному назначению.

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Оценивая рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может использовать один или несколько подходов оценки. Целью использования более одного подхода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению рыночной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При этом используемая в отчете информация об объектах-аналогах должна быть:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций и агентств недвижимости, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

Теория оценки предоставляет следующие методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

- метод парного сравнения продаж — это сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене;
- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, основополагающим является метод сравнения продаж. Он основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, можно сделать вывод о правомерности использования в процессе расчетов объявлений в средствах массовой информации о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. При этом информация, применяемая с учетом корректировок на возможность (но не обязательность) заключения договора купли-продажи на указанных условиях, может быть справедливо учтена при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом, поскольку лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с любым, кто примет предложение на указанных в нем условиях». Такие предложения, именуемые в Гражданском Кодексе РФ «публичная оферта» (ст. 437), наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного подхода.

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

Определение стоимости объекта оценки с точки зрения дохода основывается на том принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех чистых доходов, которые она принесет в будущем. Другими словами, доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации доходов и метод дисконтированного денежного потока.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения затратного подхода.

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 оценке стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок (право пользования на него) и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободные права пользования на земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Методы затратного подхода:

1) Метод капитализации издержек. Предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости отдельных частей затрат (издержек), рассредоточенным по периодам существования объекта, предшествующим дате оценки.

2) Метод компенсации издержек. Предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования (собственности или аренды) земельного участка как свободного, суммы издержек на создание (восстановление или замещение) аналогичных по качеству и назначению улучшений (т.е. с учетом износов и устареваний), а также прибыли предпринимателя (девелопера).

Базовая формула этого метода:

$$Сзп = РСзу + Снов - Инак + Пп, \text{ где:}$$

Сзп – стоимость объекта по затратному подходу, руб.;

РСзу – рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.;

Снов – стоимость нового строительства, руб.;

Ин – накопленный износ и устаревания, руб.;

Пп – прибыль предпринимателя, руб.

Последовательность оценки недвижимости в рамках затратного подхода:

1. определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
2. определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) зданий и сооружений;
3. определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
4. определение рыночной стоимости недвижимости, как суммы рыночной стоимости прав на земельный участок и восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений за минусом накопленного износа.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства в текущих на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.



Для определения стоимости нового строительства, т. е. для расчетов восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости используются следующие методы:

- базисно-индексный метод;
- метод показателей потребительской стоимости;
- метод укрупненных показателей стоимости по видам работ;
- метод сравнительной единицы;
- ресурсный метод и др.

Всеми методами должно предусматриваться проведение расчетов стоимости нового строительства в базисном уровне цен, установленном для соответствующего региона России (1984 или 1991 г.), с последующей индексацией в уровень цен по состоянию на дату оценки.

В соответствие со ст.24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Обоснование выбора подходов при расчете рыночной стоимости

Получить наиболее точные результаты оценки на развитом рынке жилья позволяет сравнительный подход. Результаты двух других подходов как правило менее точны, т.к. принципы, лежащие в основе затратного и доходного подходов, в меньшей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка жилья.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры жилья, как место расположения, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке жилья, остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, затрат на проектирование и получение разрешительной документации и т.п., в то время как в сравнительном подходе стоимость таких статей учитывается автоматически. Кроме того, возраст оцениваемого дома более 100 лет, современные аналоги строительства отсутствуют, приведение стоимости строительства в цены по состоянию на дату оценки сопряжено с большими погрешностями.

Слабостью доходного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду жилья от его качества (а также от реальной стоимости жилья на рынке). Рынок аренды, будучи ориентирован на средний уровень доходов типичных арендаторов, в недостаточной степени ориентируется на стоимость жилья.

Логика Оценщика должна следовать логике основных субъектов анализируемого сегмента рынка. Основными субъектами рынка жилья являются физические лица, а типичным механизмом анализа ими рынка является прямое сравнение.

Таким образом, учитывая характер объекта оценки и условия применимости каждого из основных подходов, оценщик счел целесообразным провести оценку объекта исключительно в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения продаж.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБЗОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

Определение рыночной стоимости транспортных средств производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

В соответствии с 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. В соответствии с п. 11 ФСО 1 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.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет объект оценки. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от его эксплуатации в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в стоимость объекта на настоящее время.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход (например, объекты недвижимости) или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является.

Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

Сравнительный подход - совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или выставлены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых;
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Учитывая наличие достаточного количества информации о предложениях объектов, аналогичных объекту исследования, эксперт, при определении рыночной стоимости счел целесообразным использовать сравнительный подход, применив метод сравнения продаж.

Затратный подход - совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.

Обоснование выбора подходов при расчете рыночной стоимости

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода¹².

Учитывая наличие достаточного количества информации о предложениях объектов, аналогичных объекту исследования, оценщик при определении рыночной стоимости счел целесообразным использовать сравнительный подход, применив метод сравнения продаж.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов применяем сравнительный подход к оценке всех оцениваемых объектов недвижимости.

При использовании сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов были предприняты сбор и анализ рыночной информации (см. раздел «Анализ рынка недвижимости»).

В общем случае, в зависимости от объема выборки (достоверности и достаточности исходной информации) применяется один из двух основных методов (Озеров Е.С. Экономика и оценка недвижимости, 2003):

- метод сравнительного анализа сделок (индивидуальная оценка) - метод реализуется через анализ цен установленного оценщиком небольшого числа рыночных сделок и предложений с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов. Объекты-аналоги отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки;

- метод моделирования рыночного ценообразования (массовая оценка) - этот метод относится к технологиям массовой оценки и предусматривает построение зависимостей стоимостей (цен) и ценообразующих факторов после обработки массива данных.

Условия отдельных оценок могут предполагать как применение указанных методов в их классическом понимании, так и применение инструментов массовой оценки там, где есть формальные основания для применения оценки индивидуальной.

Из представленных на рынке объектов, по состоянию на дату оценки, оценщиком выбраны объекты, сопоставимые с оцениваемыми (назначение, площади и месторасположение которых приближены к параметрам каждого объекта оценки).

Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявлений, а также из дополнительного собеседования с представителями продавцов. Ссылки на источники информации указаны в таблицах «Описание аналогов». Скринпринты

¹² ФСО №10, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 01 июня 2015 г. N328, п.13.

использованных источников сделок и предложений представлены в приложении к настоящему Отчету «Аналоги оцениваемых объектов».

Ст.6 ФСО №7 «Оценка недвижимости» предусматривает совместную оценку земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства, как единого объекта. Таким образом, для определения рыночной стоимости объектов оценки – улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок, алгоритм расчетов будет следующий:

- Расчет рыночной стоимости земельных участков;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов как единых объектов недвижимости (ЕОН), т.е. с учетом прав на ЗУ;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов - улучшений за вычетом вклада ЗУ в стоимость ЕОН.

Ниже последовательно представлен расчет оцениваемых объектов сравнительным подходом в соответствие с их назначением.

Расчет рыночной стоимости объекта «Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:627, площадь 2654,00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная 79.» (поз.1).

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок проводилось в соответствие с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

В настоящем отчете расчет стоимости прав на земельные участки в рамках сравнительного подхода производился методом сравнения продаж, основывающимся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты, сопоставимые по характеристикам, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемых объектов. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Для земельных участков рассматриваемой категории земель в качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м. площади, как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке земельных участков (в качестве единицы сравнения не были выбраны 1 штука, 1 куб.м. и др. так как эти единицы не распространены на рынке недвижимости). Таким образом, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра объектов – аналогов.

Табл. «Исходная информация по объектам аналогам»

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение / кад.№	Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная 79.	Самарская область, г.Похвистнево, п.Вольчи Ямы, ул.Молодежная	Самарская область, Похвистнево, Восточная ул.	Самарская область, Похвистнево, Восточная ул.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Актуальность предложения		авг.21	авг.21	авг.21
Цена предложения за весь объект, руб.		90 000	100 000	150 000
Наличие обременений	есть	Нет	Нет	Нет
Передаваемые		Право	Право	Право

правомочия		собственности	собственности	собственности
Условия рынка	вынужденная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Общая площадь, кв. м.	2654	800	800	1000
Коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Описание в соответствии с объявлением		К участку проведены все коммуникации, рядом р. Большой Кинель, детская площадка, частный сектор, тихо и спокойно Земля на участке хорошая	Земля торг	-
Источник информации		https://www.avito.ru/pohvistnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_219_9877594	https://www.avito.ru/pohvistnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_207_0382093	https://www.avito.ru/pohvistnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_21_88568903

Так как не существует на рынке двух идентичных объектов оценщиками отобраны основные параметры, влияющие на формирования итоговой стоимости объекта оценки, по которым в цену аналогов введены коэффициентные корректировки.

Математическая модель оценки объекта с использованием метода сравнительного анализа предложений к продаже может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, (1)$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
- K – количество аналогов;
- V_{PCi} – рыночная цена i -го объекта-аналога;
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1$.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, (2)$$

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;
- N – количество ценообразующих факторов;
- D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в коэффициентном выражении.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Наименование корректировки	Обоснование применения
----------------------------	------------------------



Условия продажи в рамках настоящего Отчета определяются как «вынужденная продажа в условиях сокращенного срока экспозиции»¹³. Стоимость при вынужденной продаже – денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. К ситуациям вынужденной продажи могут быть отнесены случаи с недобровольным продавцом и покупателем, или покупателем, информированными о затруднениях, испытываемых продавцом.

Эта стоимость обычно меньше рыночной стоимости из-за влияния двух факторов: фактора ограничения времени продажи и фактора вынужденной продажи – психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей. Реально представляется возможным аналитически оценить величину воздействия фактора ограничения времени продажи, и невозможным – воздействие фактора вынужденной продажи. Поэтому при определении реальной рыночной стоимости в условиях вынужденной продажи следует экспертным путем сделать скидку на фактор вынужденной продажи.

Согласно Методическим рекомендациям по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (Галасюк В.В., Галасюк В.В.)¹⁴ рыночная стоимость объекта с учетом вынужденности продажи определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}},$$

где V_L – стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течении года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на стоимость объекта оценки при вынужденной реализации.

Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

Вычисление периода дисконтирования (t_d) осуществляется по формуле:

$$t_d = t_r - t_f$$

где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Так как срок экспозиции объектов сопоставим со сроком экспозиции при вынужденной реализации, то $t_d=0$.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на стоимость при вынужденной реализации объекта (K_e), используется таблица:

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	-

С учетом ликвидности оцениваемых объектов количество потенциальных покупателей допустимо определить как «среднее», степень специализации – «незначительная». На

Корректировка на условия продажи

¹³ См. раздел «Анализ внешних факторов» настоящего Отчета.

¹⁴ Методические рекомендации являются обязательными для использования в процессе оценки объектов в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции

	основании вышеизложенного, коэффициент K_c равен 0,85, что и составит данную корректировку. Для аналогов №1 и №3 корректировка отсутствует (условия продажи аналогичные – вынужденная продажа, торги по реализации имущества).				
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	Учитывает различие в датах сделок по отношению к дате оценки. В нашем случае рассматриваются текущие предложения, соответствующие дате оценки в интервале срока экспозиции аналогичных объектов. Таким образом, корректировка отсутствует.				
<i>Корректировка на передаваемые права</i>	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Например, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае объекты аналоги и объект оценки – право собственности. Корректировка отсутствует.				
<i>Корректировка на торг</i>	Применяется для аналогов, по которым известны цены предложения. В текущих условиях продавцы готовы идти на снижение цен за объекты недвижимого имущества. Корректировка применяется на основании данных Справочник оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", табл.99, с.213 (часть 2), среднее значение доверительного интервала 907% (под ИЖС) или 0,903.				
<i>Корректировка на местоположение</i>	Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков (см. раздел «Анализ рынка недвижимости»): - тип населенного пункта; - типовая территориальная зона; Расчет данных параметров проводился с использованием данных Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", часть 1. Расчет представлен в таблице:				
Характеристики местоположения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	№ табл. справ.
<i>Местоположение</i>	Бугурусланский р-он, с.Нуштайкино, ул. Школьная 79.	Похвистневский р-он, п.Вольчи Ямы, ул.Молодежная	Похвистнево, Восточная ул.	Похвистнево, Восточная ул.	
<i>Тип населенного пункта</i>	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентры с/х районов	райцентры с/х районов	
Отношение цен ЗУ по районам области к областному центру	0,48	0,48	0,61	0,61	табл.14, с.79 (том 1)
Корректировка		1,00	0,79	0,79	
<i>Типовая территориальная зона</i>	окраины города	окраины города	окраины города	окраины города	
Отношение цен ЗУ к самому дорожному району	0,67	0,67	0,67	0,67	табл.62, с.169 (том 1)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	
Итоговая корректировка на местоположение		1,00	0,79	0,79	
<i>Корректировка на площадь</i>	Данная корректировка учитывает тот факт, что удельная цена 1 кв.м небольших по площади объектов обычно выше в расчете на единицу площади, чем объектов большей площади. Расчет данных параметров проводился с использованием Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", т.35, с.97 (часть 2), представлен в таблице:				
	<i>Корректировка на площадь объекта:</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	площадь объекта, кв.м.	2 654	800	800	1 000
	интервал, кв.м.	1500-3000	<1500	<1500	<1500
	<i>Корректировка</i>	-	0,85	0,85	0,85
<i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>	Влияние корректировки проявляется в предпочтении покупателей в приобретении земельных участков с подведенными к нему коммуникациями. Корректировка на отсутствие/наличие коммуникаций рассчитывается на основании затрат, требующихся на подведение коммуникаций. Следует отметить, что данные величины носят вероятностный характер, имеют экономический смысл только при наличии свободных мощностей для				

	подключения к инженерным сетям. Поскольку при расчете земельного участка под оцениваемым объектом мы рассматриваем его как «незастроенный», то допустимо предположить, что сопоставимыми характеристиками в данном случае будут «коммуникации по границе участка» с возможностью подключения. Расчет данных параметров проводился с использованием Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", т.49, с.136 (часть 2), представлен в таблице:				
	<i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Наличие коммуникаций	Электроснаб., газоснабжение, водоснабжение.	по границе участка	по границе участка	по границе участка
	<i>Корректировка, доли</i>		1,00	1,00	1,00

Других существенных отличий оцениваемого объекта и аналогов оценщиком не выявлено. Расчет стоимости приведен в нижеследующей таблице:

Табл. «Корректировка цен аналогов»

Корректировки	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб./кв.м.		112,50р.	125,00р.	150,00р.
<i>корректировка на условия продажи:</i>	-	0,85	0,85	0,85
Цена после корректировки	-	95,63р.	106,25р.	127,50р.
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	95,63р.	106,25р.	127,50р.
<i>Корректировка на передаваемые права:</i>	-	1,00	1,00	1,00
Значение корректировки, руб:		95,63р.	106,25р.	127,50р.
Цена после корректировки	-	94,63р.	105,25р.	126,50р.
<i>Корректировка на торг</i>	-	0,903	0,903	0,903
Значение корректировки, руб:		85,45р.	95,04р.	114,23р.
Цена после корректировки:	-	180,07р.	200,29р.	240,73р.
<i>Корректировка на месторасположение</i>		1,00	0,79	0,79
Цена после корректировки:		180,07р.	157,61р.	189,43р.
<i>Корректировка на площадь</i>		0,85	0,85	0,85
Цена после корректировки:		153,06р.	133,96р.	161,01р.
<i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:	-	153,06р.	133,96р.	161,01р.
Скорректированная цена аналога, руб.	-	153,06р.	133,96р.	161,01р.
Количество корректировок, Кі		3	4	4
1/Кі	0,83	0,33	0,25	0,25
Весовой коэффициент	1,00	0,40	0,30	0,30
Взвешенная стоимость		61,22р.	40,19р.	48,30р.
Итоговая стоимость за единицу общей площади, руб./кв.м.	150			
Итоговая стоимость земельного участка, руб.	397 350			

Здесь и далее полученная выборка (скорректированные значения) проверена на однородность. Об однородности выборки можно судить по степени вариации. Вариация – это различия индивидуальных значений признака у единиц изучаемой совокупности. Необходимость изучения вариации связана с тем, что средняя, являясь равнодействующей, выполняет свою основную задачу с разной степенью точности: чем меньше различия индивидуальных значений признака, подлежащих осреднению, тем однороднее совокупность, а, следовательно, точнее и надежнее средняя, и наоборот. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации

меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.¹⁵

Характеристикой вариации является коэффициент вариации. Оценка этого показателя определяют по формуле:

$$V^- = \delta / \bar{x} * 100\%, \text{ где}$$

δ – среднеквадратическое отклонение,

\bar{x} – выборочное среднее (среднее арифметическое).

Расчет коэффициента вариации представлен в таблице:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	3
Средняя цена, \bar{x} руб./кв.м	149
Среднеквадратичное отклонение δ	14
Коэффициент вариации %, V^-	9,31

По результатам проведенного анализа выборки объектов-аналогов на однородность, исследуемая выборка является однородной и может быть использована для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, в результате расчетов сравнительным подходом **рыночная стоимость** оцениваемого объекта «Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:627, площадь 2654,00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная 79.» **составит 397 350 руб.**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:629, площадью 1050, 00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная – 81» (поз.3)

Рассматриваемый земельный участок полностью идентичен земельному участку, площадью 2654 кв.м. (см. поз. №1), за исключением фактора площади, по которому и необходимо провести корректировку. В качестве базовой стоимости земельного участка примем удельную стоимость 1 кв.м., полученную на предыдущем этапе. Расчет корректировки на площадь проводился с использованием Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", т.35, с.97 (часть 2) и представлен в таблице ниже:

Базовая стоимость за 1 кв.м.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Итоговая стоимость земельного участка, руб.
150	1,17	175	1050	183 928

Таким образом, в результате расчетов сравнительным подходом **рыночная стоимость** оцениваемого объекта «Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:629, площадью 1050, 00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная - 81» **составит 183 928 руб.**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:593, площадь 115,8 кв.м., расположенное по адресу Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79» (поз.2)

¹⁵ Инструменты финансового и инвестиционного анализа. Комплексный подход: описание методик финансового и инвестиционного анализа, программа с реализацией методики, примеры расчета. <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

Табл. Описание объектов оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79	Оренбургская область, Бугурусланский р-н, Кирюшкинский сельсовет, с. Нуштайкино	Самарская область, Похвистневский р-н, с. Старопохвистнево, ул. Мира	Самарская область, Похвистнево, Коммунальная ул.
Тип объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Актуальность объявления		авг.21	авг.21	авг.21
Общая площадь, кв.м	115,8	107	46	160
Право на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Материал стен / перекрытий	кирпич/ деревянные	кирпич/ деревянные	кирпич/ деревянные	кирпич/ деревянные
Этажность дома	1 с мансардным этажом	1	1	1 с мансардным этажом
Физическое состояние	хорошее	удовл	удовл	удовл
Уровень отделки	без отделки	стандарт	стандарт	стандарт
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Площадь земельного участка, кв.м.	2 654,00	4500	1100	400
Права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Описание в соответствии с объявлением		Одноэтажный кирпичный дом. Туалет в доме и во дворе. Есть надворные постройки: гараж, сарай, баня, погреб.	Окна пластиковые, новые.	Хороший ремонт. Построена новая баня. Также построен новый гараж площадью 45 кв.м. В гараже стеллажи для хранения и погреб.
Цена продажи, руб.		1 500 000	800 000	2 950 000
Источник информации (ссылка)		https://www.avito.ru/pohvistnevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_107_m_na_uchastke_45_sot.624895034	https://www.avito.ru/pohvistnevo/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_46_m_na_uchastke_11_sot.1382458309	https://www.avito.ru/pohvistnevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_160_m_na_uchastke_4_sot.780479524

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения:

Наименование корректировки	Обоснование применения
Корректировка на условия продажи	Условия продажи в рамках настоящего Отчета определяются как «вынужденная продажа в условиях сокращенного срока экспозиции» ¹⁶ . Стоимость при вынужденной продаже – денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. К ситуациям вынужденной продажи могут быть отнесены случаи с недобровольным продавцом и покупателем, или покупателями, информированными о затруднениях, испытываемых продавцом. Корректировка аналогична

¹⁶ См. раздел «Анализ внешних факторов» настоящего Отчета.



	определенной на предыдущем этапе для земельных участков и составляет 0,85.
<i>Корректировка на время совершения сделки</i>	Учитывает различие в датах сделок по отношению к дате оценки. В нашем случае рассматриваются текущие актуальные предложения, соответствующие дате оценки. Таким образом, корректировка отсутствует.
<i>Корректировка на передаваемые права</i>	Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Например, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае объекты-аналоги подразумевают полное право собственности, как и оцениваемый объект. Данный фактор учитывался после сведения результатов. Корректировка не вносилась.
<i>Корректировка на торг</i>	Применена в связи с тем, что для сопоставимых объектов известны только цены предложения. Скидка на торг принята согласно исследованиям динамики рынка оценщиками, а так же основываясь на данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и составляет («Справочник оценщика недвижимости-2018 Жилые дома». Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр. 245 таб. 134) в размере 8,4% (среднее значение интервала).
<i>Корректировка на местоположение</i>	Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. Расчет данных параметров проводился с использованием данных Справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", часть 1. Расчет представлен в таблице:

<i>Характеристики местоположения</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	<i>№ табл. справ.</i>
<i>Местоположение</i>	Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79	Оренбургская область, Бугурусланский р-н, Кирюшкинский сельсовет, с. Нуштайкино	Самарская область, Похвистневский р-н, с. Старопохвистнево, ул. Мира	Самарская область, Похвистнево, Коммунальная ул.	
<i>Тип населенного пункта</i>	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентры с/х районов	райцентры с/х районов	
Отношение цен ЗУ по районам области к областному центру	0,48	0,48	0,61	0,61	табл.14, с.79 (том 1)
Корректировка		1,00	0,79	0,79	
<i>Типовая территориальная зона</i>	окраины города	окраины города	окраины города	окраины города	
Отношение цен ЗУ к самому дорогому району	0,67	0,67	0,67	0,67	табл.62, с.169 (том 1)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	
Итоговая корректировка на местоположение		1,00	0,79	0,79	

<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб.</i>	<p>Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Величина корректировки (поправки) определяется в следующем порядке:</p> <p>1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле : $S' = S_{зУ} / S_{зд}$ Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.</p> <p>2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом: $\Delta S'_i = S'_o - S'_i$ где: S'_o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.; S'_i - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;</p> <p>3. Величина корректировки определялась по формуле: $K = \Delta S'_i * C_{зУ}$ где: $C_{зУ}$ - стоимость прав на 1 кв. м земельного участка под объектом аналогом. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка (исходя из его удельной стоимости 150 руб./кв.м., рассчитанной выше) представлен в таблице:</p>				
	корректировка на площадь ЗУ	Обозна	Значение показателя		

	чение	объект оценки	аналог	аналог	аналог
			1	2	3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	115,80	107,00	46,00	160,00
Размер земли, кв.м.	Sзу	2 654,00	4 500,00	1 100,00	400,00
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	22,92	42,06	23,91	2,50
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$	-	-19,14	-0,99	20,42
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	K	-	-2 865р.	-149р.	3 057р.
<i>Корректировка на площадь объектов</i>	Данная корректировка учитывает тот факт, что цена 1 кв.м. небольших по площади объектов обычно выше в расчете на единицу площади, чем объектов большей площади. Влияние данного фактора может быть определено на основе результатов исследования рынка, проведенного ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки («Справочник оценщика недвижимости-2018 Жилые дома»). Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр. 153 таб. 61). Расчет представлен в таблице:				
	<i>Корректировка на площадь объекта:</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	площадь объекта, кв.м.	115,8	107,0	46,0	160,0
	интервал, кв.м.	100-200	100-200	<50	100-200
	Корректировка на площадь	-	1,00	0,85	1,00
<i>Корректировка на физическое состояние, руб.</i>	Учитывает влияние физического состояния объекта на стоимость. Корректировка может быть определена на основе результатов исследования рынка, проведенного ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки («Справочник оценщика недвижимости-2018 Жилые дома»). Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, т. 78 с. 133). Объект оценки не эксплуатировался, относится к объектам нового строительства. Влияние фактора допустимо определить на отношении цен объектов в хорошем и удовлетворительном состоянии (1,22).				
<i>Корректировка на материал стен</i>	Материал стен объекта недвижимости является значимым ценообразующим фактором, влияющим на долговечность службы объекта, экологичность, тепло- и шумоизоляционные характеристики. Корректировка применяется на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., т.95, с.203. Расчет представлен в таблице:				
	<i>Корректировка на материал стен</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	<i>Корректировка</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на отделку, руб.</i>	Корректировка может быть определена на основе результатов исследования рынка, проведенного ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки («Справочник оценщика недвижимости-2018 Жилые дома»). Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, т.146, с.222) как отношение объекта, требующего проведения ремонта к объекту, не требующего ремонта – 0,81 (среднее значение доверительного интервала).				

Других существенных отличий оцениваемого объекта и аналогов оценщиком не выявлено. Расчет стоимости приведен в нижеследующей таблице:

Табл. «Корректировка цен аналогов»

Корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения аналога, руб./кв.м.		14 019	17 391	18 438
<i>корректировка на условия продажи:</i>		0,85	0,85	0,85
Цена после корректировки		11 916	14 783	15 672
<i>Корректировка на время продажи, в долях</i>		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб.		14 019	17 391	18 438
<i>Корректировка на торг, %</i>		0,916	0,916	0,916
Скорректированная стоимость, руб.		12 841	15 930	16 889
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		1,00	0,79	0,79

Скорректированная цена, руб.		12 841	12 585	13 342
<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб.</i>		-2 865	-149	3 057
Скорректированная цена, руб.		9 976	12 436	16 399
Площадь дома, кв.м.	115,8	107	46	160
<i>Корректировка на площадь (размер объекта), %</i>		1,00	0,85	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 976	10 571	16 399
<i>Корректировка на физическое состояние, руб.</i>		1,22	1,22	1,22
Скорректированная цена, руб.		12 166	12 891	19 999
<i>Корректировка на материал стен</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		12 166	12 891	19 999
<i>Корректировка на отделку, руб.</i>		0,81	0,81	0,81
Итоговая скорректированная цена, руб./кв.м.		9 854	10 442	16 199
Количество корректировок, К _i		5	6	5
1/К _i	0,57	0,20	0,17	0,20
Весовой коэффициент	1,00	0,35	0,29	0,35
Взвешенная стоимость		3477,98	3071,13	5717,36
Итоговая стоимость оцениваемого объекта с учетом ЗУ, руб./кв.м	12 266			
Стоимость объекта с учетом прав собственности на ЗУ, руб.	1 420 457			
Рыночная стоимость ЗУ, руб.	397 350			
Рыночная стоимость объекта без учета стоимости ЗУ, руб.	1 023 107			

Расчет коэффициента вариации представлен в таблице:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	3
Средняя цена, \bar{x} руб. /кв.м	12 165
Среднеквадратичное отклонение δ	3 506
Коэффициент вариации %, V	28,82

По результатам проведенного анализа выборки объектов-аналогов на однородность, исследуемая выборка является однородной и может быть использована для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:589, площадью 115,8 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 81» (поз.4).

Аналоги и пояснения корректировок аналогичны представленным выше для данной группы объектов¹⁷. Расчет рыночной стоимости сведен в таблицу ниже.

Табл. «Корректировка цен аналогов»

Корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения аналога, руб./кв.м.		14 019	17 391	18 438
<i>корректировка на условия продажи:</i>		0,85	0,85	0,85
Цена после корректировки		11 916	14 783	15 672
<i>Корректировка на время продажи, в долях</i>		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб.		14 019	17 391	18 438
<i>Корректировка на торг, %</i>		0,916	0,916	0,916
Скорректированная стоимость, руб.		12 841	15 930	16 889
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		1,00	0,79	0,79

¹⁷ См. поз.№1.



Скорректированная цена, руб.		12 841	12 585	13 342
Корректировка на площадь земельного участка, руб.		-5 779	-2 601	1 150
Скорректированная цена, руб.		7 063	9 985	14 493
Площадь дома, кв.м.	115,8	107	46	160
Корректировка на площадь (размер объекта), %		1,00	0,85	1,00
Скорректированная цена, руб.		7 063	8 487	14 493
Корректировка на физическое состояние, руб.		1,22	1,22	1,22
Скорректированная цена, руб.		8 613	10 350	17 674
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		8 613	10 350	17 674
Корректировка на отделку, руб.		1,00	1,00	1,00
Итоговая скорректированная цена, руб./кв.м.		8 613	10 350	17 674
Количество корректировок, Кі		4	5	4
1/Кі	0,70	0,25	0,20	0,25
Весовой коэффициент	1,00	0,36	0,29	0,36
Взвешенная стоимость		3076,00	2957,09	6312,07
Итоговая стоимость оцениваемого объекта с учетом ЗУ, руб./кв.м	12 345			
Стоимость объекта с учетом прав собственности на ЗУ, руб.	1 429 570			
Рыночная стоимость ЗУ, руб.	183 928			
Рыночная стоимость объекта без учета стоимости ЗУ, руб.	1 245 642			

Расчет коэффициента вариации выборки представлен в таблице:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	4
Средняя цена, \bar{x} руб. /кв.м	1856,7
Среднеквадратичное отклонение δ	336,4
Коэффициент вариации %, V	18,12

По результатам проведенного анализа выборки объектов-аналогов на однородность, исследуемая выборка является однородной и может быть использована для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, в результате расчетов сравнительным подходом рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости составит:

№пп	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость по СП, руб.
1	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:627, площадь 2654,00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная 79.	397 350
2	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:593, площадь 115,8 кв.м., расположенное по адресу Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79	1 023 107
3	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:629, площадью 1050, 00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная - 81	183 928
4	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:589, площадью 115,8 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 81	1 245 642

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ



СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru

В соответствии с обоснованием выбора подходов применяем сравнительный подход к оценке оцениваемого транспортного средства. Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

1. Выбор и описание объектов-аналогов.
2. Выбор и расчет корректировок.
3. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения (спроса) аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимого объекта вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними. Основная формула сравнительного подхода:

$$C_o = C_{c1} \times K_{y/v} + C_{c2} \times K_{y/v} + \dots + C_{cn} \times K_{y/v}, (1)$$

где: C_o – стоимость объекта оценки, руб.;

C_c – скорректированная стоимость аналога, руб.;

$K_{y/v}$ 1-п - коэффициенты удельного веса аналога.

В рамках реализации сравнительного подхода были проанализированы доступные данные по рынку аналогичных транспортных средств в регионе расположения оцениваемых объектов (Приволжский федеральный округ) и по России в целом, проведен тщательный поиск аналогов, сопоставимых данных по продаже¹⁸. В результате проведенного анализа были выбраны предложения по аналогичным объектам в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки (вынужденная продажа в рамках ликвидации предприятия), которые по комплектации, техническому состоянию и сроку эксплуатации наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом (скриншоты объявлений представлены в Приложении к настоящему Отчету).

Описание объектов аналогов представлено в нижеследующей таблице:

¹⁸ См. раздел «Анализ рынка» настоящего Отчета



Табл. Описание объектов аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Трактор колесный "Беларус-1221.2", ГРЗ 3355НВ56	Трактор беларус 1221.2	Трактор беларус 1221.2	Трактор беларус 1221.2	Трактор беларус 1221.2
Тип сделки		Реализация залогового имущества	Реализация в связи с ликвидацией предприятия	свободная продажа	Реализация залогового имущества
Актуальность предложения		авг 2021	авг 2021	авг 2021	авг 2021
Описание (в соответствии с текстом объявления)		тех состояние - Удовлетворительное (требуется ремонт). производительность 130/96 л.с/кВт. Колесная схема 4К4 выполнение кабины Кабина УК Число передач вперед/назад 16/8 (24/12) Коробка синхронизированная	Техническое тех состояние: действующие. Реализация в связи с ликвидацией предприятия.	На идеальном ходу, в эксплуатации с 2012) Мотор сухой, нет подтеков: 130 л.с. работает чисто Коробка передач, мосты всё в идеальном виде Гаражное хранение 1950 м/ч тех состояние приближенное к новому Полностью Новейшая резина.	в отличном состоянии, БЕЗ вложений. Трактор всё время был в одних руках, в личном пользовании. Трактор прошёл комплексную подготовку, выполнена ревизия головки блока! Заводское состояние салона!
Год выпуска	2012	2012	2012	2011	2011
Источник информации		https://ehkskavator.ru/item/770068	https://ehkskavator.ru/item/652852	https://ehkskavator.ru/item/747401	https://www.avito.ru/sol-iletsk/gruzoviki_i_spetstehnika/mtz_1221_selhoz_tehnika_2165110679
Цена предложения, руб.		922 595р.	950 000р.	1 150 000р.	1 450 000р.

Поскольку невозможно найти абсолютно идентичные аналоги, и подобранные в качестве аналогов транспортные средства в целом отличаются от оцениваемых, необходимо внести корректировки в стоимость аналогов.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи в рамках настоящего Отчета определяются как «вынужденная продажа в условиях сокращенного срока экспозиции». Стоимость при вынужденной продаже – денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. К ситуациям вынужденной продажи могут быть отнесены случаи с недобровольным продавцом и покупателем, или покупателями, информированными о затруднениях, испытываемых продавцом.

Эта стоимость обычно меньше среднего уровня рыночной стоимости из-за влияния двух факторов: фактора ограничения времени продажи и фактора вынужденной продажи – психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей¹⁹. Реально представляется возможным аналитически оценить величину воздействия фактора ограничения времени продажи, и невозможным – воздействие фактора вынужденной продажи. Поэтому при определении реальной рыночной стоимости в условиях вынужденной продажи следует сделать скидку на фактор вынужденной продажи. В соответствии с данными Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., т.3.3.3.1, с.86 в настоящих условиях скидка составит 27% (среднее значение доверительного интервала). Корректировка применяется для аналогов №№1-3 (свободная продажа) в размере 0,73. Для аналога №1 И №2 – условия продажи аналогичны (вынужденная продажа), корректировка не применяется.

Корректировка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования призвана учесть влияние на стоимость способа финансирования покупки, отличного от единовременной оплаты при совершении сделки (рассрочка, кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов приняты типичными. Расчет покупателя с продавцом осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи отношения. Поправка не вносилась.

Корректировка на время совершения сделки

Учитывает различие в датах сделок по отношению к дате оценки. В нашем случае рассматриваются текущие предложения, соответствующие дате оценки в интервале срока экспозиции аналогичных объектов. Таким образом, корректировка отсутствует

Корректировка на торг

В процессе торгов цена предложения может быть подвержена снижению. В соответствии с данными Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., т.2.2.1, с.56. для группы объектов «транспорт и спецтехника общего применения» корректировка составляет 10% или 0,9 (среднее значение доверительного интервала).

Корректировка на физический износ.

Физический износ транспортных средств и спецтехники может быть подразделен на две группы – естественный и аварийный. Состояние оцениваемого объекта и аналогов отличается, поэтому, полученная на предыдущем этапе цена аналогов, была скорректирована с учетом соотношения между величиной оставшегося ресурса по объектам аналогов (определяется как разница между единицей и коэффициентом износа) и аналогичной величиной для оцениваемого транспортного средства):

$K_i = (1 - \text{Иоц}/100) / (1 - \text{Иан}/100)$, где

Иоц – физический износ объекта оценки, %,

Иан – физический износ объекта аналога, %.

¹⁹ См. раздел «Анализ рынка», подраздел «Анализ внешних факторов» настоящего Отчета

При расчете физического износа Оценщик учитывал факт заинтересованности продавца в продаже своего товара, который сказывается в «преувеличении» характеристик объектов, путем корректировки величины износа до уровня соответствующего величине нормального естественного износа аналогичных объектов.

Физический износ определялся по таблице «Коллективные экспертные оценки значений физического износа для группы «Транспорт и спецтехника общего применения», Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г. т.7.1.1, с.209²⁰.

Физический износ расчет	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
$I_{\text{физ}}$, %	50,0	50,0	50,0	43,0	36,0
Корректировка		1,00	1,00	0,88	0,78

Других существенных отличий оцениваемого объекта и аналогов не обнаружено. Расчет скорректированной стоимости сведен в нижеследующую таблицу.

Табл. Корректировка цен предложений

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.		922 595р.	950 000р.	1 150 000р.	1 450 000р.
корректировка на условия продажи:	-	1,00	1,00	0,73	0,73
Цена после корректировки	-	922 595р.	950 000р.	839 500р.	1 058 500р.
корректировка на время совершения сделки:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	922 595р.	950 000р.	839 500р.	1 058 500р.
корректировка на торг:	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена после корректировки:	-	830 336р.	855 000р.	755 550р.	952 650р.
корректировка на физический износ	-	1,00	1,00	0,88	0,78
Цена после корректировки	-	830 336р.	855 000р.	662 763р.	744 258р.
Итоговая корректировка		92 260р.	95 000р.	487 237р.	705 742р.
Итоговая корректировка (относительное значение)	0,96	0,11	0,11	0,74	0,95
Весовые коэффициенты	18,54	8,62	8,62	1,30	1,01
	1,05	0,46	0,46	0,07	0,05
взвешенная стоимость		385 998р.	397 464р.	46 566р.	40 541р.
Итоговая стоимость оцениваемого объекта		870 568р.			

Таким образом, в результате расчетов сравнительным подходом стоимость оцениваемого объекта «Трактор "Беларус-1551.2", в кузове черно-синего цвета, номер двигателя № 110836» составит **870 568 руб.**

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является согласование результатов оценки, полученных при помощи использованных подходов оценки.

В случае, когда для расчета стоимости объектов оценки применялся один подход, за итоговую рыночную стоимость принимаем стоимость, полученную данным подходом:

№пп	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость по СП, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:627, площадь 2654,00 кв.м. Адрес:	397 350	397 350

²⁰ См. раздел «Описание объекта оценки»

	Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная 79.		
2	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:593, площадь 115,8 кв.м., расположенное по адресу Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79	1 023 107	1 023 107
3	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:629, площадью 1050, 00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная - 81	183 928	183 928
4	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:589, площадью 115,8 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 81	1 245 642	1 245 642
5	Трактор "Беларус-1551.2", в кузове черно-синего цвета, номер двигателя № 110836	870 568	870 568
	ИТОГО	3 720 596	3 720 596



ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость объектов оценки с учетом округления составляет:

3 721 000 (ТРИ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ОДНА ТЫСЯЧА) РУБЛЕЙ²¹

в том числе:

№пп	Наименование оцениваемого объекта	№ИО	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:627, площадь 2654,00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная 79.	№3 от 29.07.2021	397 000
2	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:593, площадь 115,8 кв.м., расположенное по адресу Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79	№3 от 29.07.2021	1 023 000
3	Земельный участок под жилищное строительство кадастровый номер 56:07:1701001:629, площадью 1050,00 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная - 81	№4 от 29.07.2021	184 000
4	Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:589, площадью 115,8 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 81	№4 от 29.07.2021	1 246 000
5	Трактор "Беларус-1551,2", в кузове черно-синего цвета, номер двигателя № 110836	№2 от 29.07.2021	871 000
ИТОГО			3 721 000

С.Н. Соколов



²¹ Стоимость дана без учета НДС. С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость; соответствующие изменения внесены в НК РФ федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 297, Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 298, Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке» ФСО №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 299., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г., Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования» ФСО №10, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 14 июля 2015 г. N328
4. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
5. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
6. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». Изд. «МСК» 2007
7. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
8. Ковалев Д.Е. Как оценить имущество предприятия?. М., Финстатинформ, 1996.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
10. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
11. В. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998 г.
12. Ресурсы Internet

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Состав приложений:

Приложение 1 «Фотографии оцениваемых объектов»

Приложение 2 «Документы, предоставленные Заказчиком».

Приложение 3 "Информация об объектах аналогах объектов оценки"

Приложение 4 «Сведения о квалификации оценщика».

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:593, площадь 115,8 кв.м., расположенное по адресу Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 79



Здание жилое, кадастровый номер 56:07:1701001:589, площадью 115,8 кв.м. Адрес: Оренбургская обл., р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д. 81



Трактор "Беларус-1551,2", в кузове черно-синего цвета, номер двигателя № 110836



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного
лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества**

Дата 03.06.2021№ КУВИ-002/2021-66644150

На основании запроса от
2021-06-03 г., поступившего на
рассмотрение
2021-06-03 г.,
сообщаем, что правообладателю

Шайдуллина Айтоль Иркенжановна; дата рождения: 21.01.1979; Паспорт гражданина
Российской Федерации серия: 5304 № 098013 от 06.01.2005. в период с 01.01.1998 по
03.06.2021

принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:07:1701001:627	
		наименование объекта:	Земельный участок ✓ <i>РСУБ</i>	
		назначение объекта:	под жилищное строительство	
		площадь объекта:	2654.00 кв. м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Оренбургская область, Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная -79	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.08.2013	
		номер государственной регистрации:	56-56-03/022/2013-063	
	1.3.	основание государственной регистрации:	Договор, выдан 05.07.2006	
		Ограничение права:	(обременение)	
		1.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	56:07:1701001:627-56/001/2018-1
		1.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:		56-56-03/004/2014-422	

3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:07:1701001:629 ✓ РСХБ	
		наименование объекта:	Земельный участок	
		назначение объекта:	под жилищное строительство	
		площадь объекта:	1050.00 кв. м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Оренбургская область, Бугурусланский район, с. Нуштайкино, ул. Школьная -81	
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.08.2013	
		номер государственной регистрации:	56-56-03/022/2013-062	
		основание государственной регистрации:	Договор, выдан 05.07.2006	
	3.3.	Ограничение (обременение) права:		
		3.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	56:07:1701001:629-56/001/2018-1
		3.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	56-56-03/004/2014-422
10.	10.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:07:1701001:589 ✓ РСХБ	
		наименование объекта:	Здание	
		назначение объекта:	Жилое	
		площадь объекта:	115.80 кв. м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Оренбургская область, р-н Бугурусланский, с. Нуштайкино, ул. Школьная, д 81	
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	20.01.2014	
		номер государственной регистрации:	56-56-03/001/2014-001	
		основание государственной регистрации:	Договор, выдан 05.07.2006	
	10.3.	Ограничение (обременение) права:		
		10.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	56:07:1701001:589-56/001/2018-1
		10.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	56-56-03/004/2014-422

11.11.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:07:1701001:593	✓ РСХБ
	наименование объекта:	Здание	
	назначение объекта:	Жилое	
	площадь объекта:	115.80 кв. м.	
	адрес (местоположение) объекта:	Оренбургская область, р-н Бугурусланский, с Нуштайкино, ул Школьная, д 79	
11.12.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.12.2013	
	номер государственной регистрации:	56-56-03/039/2013-354	
	основание государственной регистрации:	Договор, выдан 05.07.2006	

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$FXa715622527/out_docs/ac826675-03062021

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 6 из 7

11.3.	Ограничение (обременение) права:		
	11.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	56:07:1701001:593-56/001/2018-1
	11.3.2.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		56-56-03/004/2014-422	

Выписка выдана: Берестова Алёна Викторовна

СВЕДЕНИЯ о наличии самоходных машин и прицепов к ним за И.П. ПЛАВА КВХ ШАЙДУЛЛИНА АЙГОЛЬ ИРКЕНЖАНОВНА с 01.01.1992 по 30.06.2021
ИНН: 560200782163, ОГРН: 305560227900036
451922_ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛ.БУГУРУСЛАНСКИЙ Р-Н_МИРОШКИНО С.ЗАПАДНАЯ УЛ.143.

№	Гос. рег. знак	Марка	Наименование	Номерные агрегаты					Дата рег.	Цвет	Год вып.	Мощь		Дата ТО
				Зав. №	№ Двиг.	№ КП	№ Осн. Моста	№ Дел. моста				кВт	л.с.	
1	3355 НВ 56	БЕЛАРУС-1221.2	ТРАКТОР КОЛЕСНЫЙ	1200514	110836	09504	50465	05289-05	22.03.2012	ЧЕРНО-СИННИЙ	2012	141	191,7	10.04.2017

АНАЛОГИ

Земельные участки

Похвистнево ... Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 8 июля в 20:48

Об участке

Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Самарская область, Похвистнево

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам земельный участок:
800кв/м
г.Похвистнево, п.Вольчи Ямы, ул.Молодежная
К участку проведены все коммуникации, рядом р. Большой Кинель, детская площадка, частный сектор, тихо и спокойно
Земля на участке хорошая

Похвистнево ... Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 18 июля в 18:28

Об участке

Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Самарская область, Похвистнево, Восточная ул.

[Скрыть карту](#)



Описание

Земля торг

90 000 ₽

8 901 148-44-03

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Анна
Частное лицо
На Авито с 08 июля 2021



№ 2199877594, 152 (+2)

100 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 958 768-15-15

[Написать сообщение](#)

Goog Dood
Частное лицо
На Авито с июля 2020



№ 2070382093, 745 (+2)

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

9 июля в 08:41

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Самарская область, Похвистнево, Восточная ул.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Земля населенного пункта

Жилые дома

Похвистнево - Недвижимость - Дома, дачи, коттеджи - Купить - Дома

Дом 107 м² на участке 45 сот.

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

27 июля в 09:11

О доме

Площадь дома: 107 м²

Материал стен: Кирпич

Площадь участка: 45 сот.

Этажей в доме: 1

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Оренбургская область, Бугурусланский р-н, Кириушкинский сельсовет, с. Нуштайкино

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продается одноэтажный кирпичный дом в селе Нуштайкино Бугурусланского района Оренбургской области. В доме газ, отопление, электричество, канализация, водопровод. Туалет в доме и во дворе. Есть надворные постройки: гараж, сарай, баня, погреб. Возможен торг, ипотека или обмен на город Бугуруслан.

✓ 150 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 932 204-34-72

Написать сообщение

Кристина Курникова

Частное лицо

На Авито с 09 июля 2021



№ 2188568903, ☎ 88 (+1)

✓ 1 500 000 ₽

8 927 740-60-51

Написать сообщение

Наталья
Частное лицо
На Авито с апреля 2013



Подписаться на продавца

№ 624895034, ☎ 159 (+2)

Коттедж 46 м² на участке 11 сот.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 5 августа в 19:19



О коттедже

Площадь дома: 46 м² Материал стен: Кирпич
Площадь участка: 11 сот. Этажей в доме: 1
Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Самарская область, Похвистневский р-н, с. Старопохвистнево, ул. Мира [Показать карту](#)

Описание

ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ!!!
ТОРГ!!!
Продается дом по адресу с. Старопохвистнево, Улица Мира 17, Квартира 1.
Цена договорная.
Все вопросы по телефону.
Окна пластиковые, новые.

800 000 ₽

8 937 657-37-96

Владимир
Частное лицо
На Авито с августа 2016
Завершено 7 объявлений

В

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1382458309, ☎ 10076 (+19)

Дом 160 м² на участке 4 сот.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 9 июля в 09:33



О доме

Площадь дома: 160 м² Материал стен: Кирпич
Площадь участка: 4 сот. Этажей в доме: 1

Расположение

Самарская область, Похвистнево, Коммунальная ул. [Показать карту](#)

Описание

Продаю жилой кирпичный дом с участком в г. Похвистнево. Хороший ремонт. Снаружи отделан сайдингом. Газ, вода в доме, центральная канализация. Построена новая баня: отделка липой, душевая кабина, фильтр для воды, электрический нагреватель, газовая топка. Также построен новый гараж площадью 45

2 950 000 ₽

8 961 381-52-09

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с апреля 2018
Завершено 26 объявлений

Д

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 780479524, ☎ 11024 (+15)

Трактор колесный Беларус 1221.2


Ehkskavator.ru Аренда. Покупка. Продажа [Объявления](#) [Помощь](#) ☰

найти

Мтз 1221.2 - трактор беларус 1221.2, 2012 года ⋮

922 595 руб.

Имя	Центральное агентство залогового имущества (спецтехника)
Город	Смоленск
Телефон	79312619535
Добавлено	24.03.2021 в 22:58
Просмотров	81, сегодня: 3



Мтз 1221.2 - трактор беларус 1221.2, 2012 года в Смоленске:

Артикул 14187

Базовое Агентство Залогового Имущества (ЦАЗИ) осуществляет:
Трактор Беларус МТЗ 1221.2 (130 л.с)

Год производства - 2012

тех состояние - Удовлетворительное (требует ремонта и помены деталей)


Ehkskavator.ru Аренда. Покупка. Продажа [Объявления](#) [Помощь](#) ☰

найти

Беларус 1221 2012 г ⋮

950 000 руб.

Имя	"ГлобалСпецТех"
Город	Казань
Телефон	79995702925
Добавлено	30.03.2021 в 16:18
Просмотров	31, сегодня: 2



Беларус 1221 2012 г в Казани:

Продаётся:Трактор БЕЛАРУС 1221.2

Год производства - 2012 г.

Техническое тех состояние:действующие

Подробное описание при просмотре.

Подробности по телефону с 8:00 до 18:00 по МСК, или пишите на WhatsApp

Ответим на все ваши подробности!

При просмотре Возможен Разумный торг!

Реализация С СВЯЗИ С ЛИКВИДАЦИЕЙ ПРЕДПРИЯТИЯ!

Беларус 1221



1 150 000 руб.

Имя Эдуард
Город Ярославль
Телефон 79774672205
Добавлено 05.04.2021 в 07:16
Просмотров 21, сегодня: 1

Искать похожие объявления

Еще из Ярославля

Продвинуть объявление



Беларус 1221 в Ярославле:

Беларус 1221

Продам Траткор (МТЗ 1221) Беларус 1221.2: на идеальном ходу

Год производства: 2011 (в эксплуатации с 2012)

Мотор сухой, нет подтеков: 130 л.с. работает чисто

Коробка передач, мосты всё в идеальном виде

Гаражное хранение

1950 м/ч

тех состояние приближенное к новому

Мтз 1221 сельхоз техника

Добавить в избранное

Добавить заметку

21 июля в 22:00



Тип техники: Трактор
Марка: МТЗ (Беларус)
Модель: BELARUS-1221
Год выпуска: 2011

Состояние: Б/у
Моточасы: 2500 ч
ПТС или ПСМ: Оригинал
Доступность: В наличии

Оренбургская область, Соль-Илецкий г.о., Соль-Илецк

[Показать карту](#)

МТЗ 1221.2 в отличном состоянии
БЕЗ вложений.Трактор всё время был в одних руках, в личном пользовании
Трактор прошел комплексную подготовку, выполнена ревизия головки блока!
Заводское состояние салона!
Охлаждение - тосол!!
Абсолютно без вложений в ближайшее время!!

1 450 500 ₽

8 909 382-92-02

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Boston Technic
4.2 10 отзывов
Компания
На Авито с ноября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей Сергеевич

№ 2165110679, 1237 (+5)

Boston Technic



Сельхоз техника
Зирко Аэтра S2P 3,6
0 ₽



Чемпион 302, косилка,
комбайн немецкий
Folshofert
550 000 ₽



Комбайн дон 1500
Аэроо Глаас
1 630 000 ₽

1377 объявлений компании

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025419-2

« 15 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Соколову Сергею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «15 » июля 2024 г.

009403-KA2

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СОКОЛОВ
Сергей Николаевич

ИНН 560901690016

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Крутликос

Регистрационный № 01065

Дата выдачи 09 января 2008 года

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01110



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 026304

Настоящий диплом выдан Соханову
Сергею Николаевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 января 2003 г. по 12 сентября 2003
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Оренбургский
государственный университет (наименование
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости
предприятий» (наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от 12 сентября 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) Соханова
Сергея Николаевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятий (банков) (наименование сферы деятельности)



Подсказатель государственной
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город Оренбург 2003

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025420-1 « 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соколову Сергею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

**ПОЛИС / ДОГОВОР № 5991R/776/00038/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Оренбург «23» сентября 2020 г.
 Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице директора Оренбургского филиала Лапшина Алексея Владимировича, действующего на основании доверенности № 4234/18 от 23.04.2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ Соколов Сергей Николаевич
 Является членом профессионального объединения оценщиков: Ассоциация СРО «НКОО» (ИНН 7706586852, ОГРН 1057747806916)

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» октября 2020г. и действует по 23 часа 59 минут «30» сентября 2021г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 000,00	
1 000 000,00	1 360,00	
3 000 000,00	2 300,00	
5 000 000,00	3 200,00	<input checked="" type="checkbox"/>
7 000 000,00	4 400,00	
10 000 000,00	5 950,00	
15 000 000,00	8 500,00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 30.09.2020г. в соответствии со счетом Страховщика.

Неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный Договором срок является для Сторон настоящего Договора страхования выражением воли Страхователя (Выгодоприобретателя) на отказ от Договора страхования. При этом договор страхования расторгается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, которая не была уплачена полностью или частично, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении настоящего Договора.

Страховщик обязан проинформировать страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о последствиях таких нарушений способом, согласованным со страхователем при заключении договора страхования. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:
 - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством РФ.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховщик



Полис № 5991R/776/00038/20

Страхователь



Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ
ИЗ
СТРАХОВАНИЯ**

По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.
Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, указанных в п. 10.16 Правил страхования.

**СТРАХОВОЕ
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.6 Правил страхования.

**ПРАВА И
ОБЯЗАННОСТИ
СТОРОН**

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31Б. После получения полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины, причинно-следственную связь между действиями / бездействием Страхователя и наступившим событием, размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) – в течение 10 рабочих дней принять решение о выплате либо решение об отказе в выплате страхового возмещения. О решении об отказе в выплате Страховщик обязан незамедлительно письменно уведомить Страхователя. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.
Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (Выгодоприобретателю) за дополнительной информацией по убытку.
Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

**ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ
ПОРЯДОК
РАЗРЕШЕНИЯ
СПОРОВ**

Российская Федерация

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.
В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-
НЫЕ
ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.
Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Полису информацию.
Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.
Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:
Оренбургский филиал АО "АльфаСтрахование"
Юридический фактический адрес: 460000, Оренбургская область,
г. Оренбург, проезд Коммунаров, дом 24
ИНН 77/3056834, КПП 561243001, Р/счет № 40701810529250000000
в Филиале «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» г. Нижний Новгород,
К/с № 30101810200000000824, БИК 042202824
Тел: 8 (3532) 43-43-77, e-mail: info-orenburg@alfastrah.ru

(А. В. Лапшин)

мл
Договор - первичный, № - безотзывное заключение Договора № 5991R/776/00044/3

Страхователь:
Соколов Сергей Николаевич
Адрес регистрации/проживания:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3 корпус 2, к.192
ИНН 560901690016
сот. 89228860158,
e-mail: export-ogs@yandex.ru

(С. Н. Соколов)

(С. Н. Соколов)