



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 №17/2022

по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ:

Недвижимое имущество, в том числе:

1. Коровник, общей площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 д, кадастровый номер 56:04:1501001:434;
2. Коровник, общей площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 а, кадастровый номер 56:04:1501001:435.

ЗАКАЗЧИК:

ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича в лице конкурсного управляющего Д.П. Максютова.
Адрес: Оренбургская обл., Александровский р-он, с. Яфарово, пер. Северный, 16.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Соколов Сергей Николаевич, частнопрактикующий оценщик,
ИНН 560901690016

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ

06 июля 2022г.

ОТЧЕТА:



СОКОЛОВ С.Н.

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

06 июля 2022 года

Конкурсному управляющему
ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича
Г-ну Д.П. Максютову

Уважаемый Денис Петрович!

Согласно Договора оказания оценочных услуг №17/2022 от 24 июня 2022г., в соответствии с Заданием на оценку от 24 июня 2022г. (Приложение №01 к Договору №17/2022) проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича. 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 специализированные сельскохозяйственные объекты - коровники, принадлежащие ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича по состоянию на дату оценки. 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 24 июня 2022 года по 06 июля 2022 года. Оценка рыночной стоимости объектов оценки проведена по состоянию на 24 июня 2022г. (дата оценки).

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

2 507 000 (ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ СЕМЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ¹

в том числе:

№пп	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Коровник, общей площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1д, кадастровый номер 56:04:1501001:434	1 243 000
2	Коровник, общей площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1а, кадастровый номер 56:04:1501001:435	1 264 000
ИТОГО		2 507 000

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных 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 или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
Соколов С.Н.



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.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	7
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	8
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
АНАЛИЗ РЫНКА.....	15
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ...	25
МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	26
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	30
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	38
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	38
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	39
СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	40
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	41

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Оцениваемые объекты²:</i>	Недвижимое имущество, в том числе: 1. Коровник, общей площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 д, кадастровый номер 56:04:1501001:434; 2. Коровник, общей площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 а, кадастровый номер 56:04:1501001:435.
<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</i>	Договор оказания оценочных услуг №17/2022 от 24 июня 2022г.
<i>Стоимость по затратному подходу</i>	Не применялся
<i>Стоимость по сравнительному подходу</i>	2 284 289 руб.
<i>Стоимость по доходному подходу</i>	Не применялся
Рыночная стоимость	2 285 000 руб.
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями проведения оценки Объекта(ов), а также предполагаемым использованием результатов оценки. В соответствие со ст.12 Федерального Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки». Таким образом, стоимость, определенная оценщиком, рекомендована для целей предполагаемого использования результатов оценки и не является обязательной к применению

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Оцениваемые объекты³</i>	Недвижимое имущество, в том числе: 1. Коровник, общей площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 д, кадастровый номер 56:04:1501001:434; 2. Коровник, общей площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1а, кадастровый номер 56:04:1501001:435.
<i>Оцениваемые права:</i>	Полное право собственности
<i>Правообладатель объекта оценки (по состоянию на дату оценки)</i>	ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича
<i>Местонахождение объектов оценки:</i>	Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1д, ул. Советская дом 1а
<i>Форма отчета:</i>	Развернутый письменный отчет

² Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки представлена в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета

³ Состав объекта(ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики представлены в разделе «Описание объектов оценки» настоящего Отчета

<i>Срок проведения оценки:</i>	с 24 июня 2022г. по 06 июля 2022г.
<i>Вид определяемой стоимости</i>	Рыночная
<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>Дата осмотра:</i>	24 июня 2022г.
<i>Дата оценки:</i>	24 июня 2022г.
<i>Дата составления отчета:</i>	06 июля 2022 г.
<i>Используемые стандарты оценки:</i>	<p>Оценка была проведена в соответствии со следующими нормативными актами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности:</p> <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 Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича в лице конкурсного управляющего Д.П. Максютова. ОГРН 31756580003370 от 10.11.2006г., ИНН 562100305805 Адрес местонахождения: 461842, Оренбургская обл., Александровский р-он, с. Яфарово, пер. Северный, 16.</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 СНИЛС №047-648-382-95 Свидетельство № 01065 от 09.01.2008г. о том, что Соколов С.Н. является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (ИНН 7706588852, ОГРН 1057747806918, адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3); Диплом, серия ПП № 026304, выдан 12 сентября 2003г. Оренбургским государственным университетом по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»; 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.;</p>

	<p>Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков №5991R/776/500545/21 от 27 сентября 2021г., выданный АО «АльфаСтрахования» сроком действия с 01 октября 2021г. по 20 декабря 2022г.</p> <p>Аккредитация при Ассоциации СОАУ «Меркурий» с правом оказания оценочных услуг, Свидетельство №95-А/20 от 21.10.2020г. сроком до 21.10.2023г.</p> <p>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, указанная в Отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки». Таким образом, стоимость, определенная оценщиком, рекомендована для целей предполагаемого использования результатов оценки и не является обязательной к применению.

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. 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.

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.

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

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.

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

Местоположение объектов оценки определено по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская, дом 1д, дом 1а. 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%. Топливная промышленность является ведущей отраслью промышленности Оренбургской области. Около 60 % нефти добывается в Курманаевском, Первомайском, Сорочинском районах.



Александровский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Оренбургской области России. Административный центр — село Александровка. Александровский район расположен в западной части Оренбургской области. Александровский район граничит: с севера — с Пономоревским районом, на востоке — с Шарлыкским и Октябрьским районами, на юге — с Переволоцким районом, на западе — с Новосергиевским и Красногвардейским районами области. Население района – 13249 чел.

Экономический потенциал района строится на развитии сельского хозяйства: в районе развиты растениеводство, мясомолочное скотоводство, овцеводство и свиноводство. Действуют 3 акционерных общества, 14 колхозов и обществ с ограниченной ответственностью, 10 сельхозкооперативов и 311 крестьянских хозяйств.

Яфаровский сельсовет — сельское поселение в Александровском районе Оренбургской области Российской Федерации. Административный центр — село Яфарово. Население - 475 чел.

Местоположение на карте относительно областного центра⁴:



Локальное месторасположение оцениваемых объектов

⁴ Источник: <https://yandex.ru/maps/>



Адрес местоположения	Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская, дом 1д, дом 1а
Ограничение квартальной застройки	Объекты оценки расположены на южной окраинной части села Яфарово, на незначительном удалении от массива индивидуальных жилых домов.
Характеристика окружающей застройки и инфраструктура	Окрестности, где располагаются оцениваемые объекты, характеризуются типичной сельской застройкой и сельскохозяйственными угодьями, озеленение районов удовлетворительное, экологическая обстановка хорошая.
Транспортные артерии	Ближайшая автодорога располагается по ул. Советская, по которой осуществляется выезд из села в северном и южном направлении.
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение (скважина)

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Инвентаризационная опись №01 от 08.06.2022г.

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. В целях уточнения характеристик оценщик руководствовался информацией, полученной в результате осмотра объектов оценки, 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 объекты недвижимого имущества – специализированные объекты сельскохозяйственного назначения (коровники), принадлежащие ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича по состоянию на дату оценки. Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 06.07.2021 г. по делу № А47-17539/2020 ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича (ОГРН 317565800003370, ИНН 562100305805) признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Таким образом, оцениваемые права требования подлежат вынужденной реализации в рамках процедуры банкротства.

Оцениваемое имущество использовалось в производственной сельскохозяйственной деятельности собственника (выращивание и содержание КРС).

Ниже представлено детальное описание оцениваемых объектов. Фотографии оцениваемых объектов представлены в Приложении к настоящему Отчету.



Табл. «Описание объектов оценки»

№ пп	Наименование объекта оценки	Год стр-ва	Общая площадь, кв.м.	Н, м.	Основные конструктивные элементы (стены/ перекрытия/ кровля)	Описание объекта оценки	Состоя ние	Инж. обесп.	Назначен ие
1	Коровник, общей площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 д, кадастровый номер 56:04:1501001:434	1976	1 000,0	3,6	кирпичные/ ж/б плиты П-образные/ металлическая	Прямоугольное в плане одноэтажное каркасное здание. Полы - бетонные. Окна - отсутствуют. Ворота - металлические. Внутренняя отделка: стены оштукатурены, окрашены водным раствором. Состояние: трещины стен, частичное отпадение штукатурного слоя стен, плиты перекрытия - местами оголение арматуры, выпадение раствора из межплиточных швов, местами отклонение железобетонных опор каркаса от вертикали.	удовл	электр., водоснабже ние (скважина)	с/х производс твенное
2	Коровник, общей площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 а, кадастровый номер 56:04:1501001:435	1977	1 100,0	3,6	кирпичные/ деревянные/ шифер	Т-образное в плане одноэтажное каркасное здание. Полы - бетонные. Окна - отсутствуют. Ворота - металлические. Внутренняя отделка: стены оштукатурены, окрашены водным раствором. Состояние: трещины стен, частичное отпадение штукатурного слоя стен.	удовл	электр., водоснабже ние (скважина)	с/х производс твенное
ИТОГО			2 100,0						

Физическое состояние 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	

Правообладатели оцениваемых объектов и зарегистрированные обременения

Объекты оценки принадлежат ИП Глава КФХ Яхудина Ильшата Рафгатовича, отражены в инвентаризационной описи №01 от 08.06.2022г.

Сведения о правах на земельный участок под объектами оценки отсутствуют.

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.

По состоянию на дату оценки зарегистрированные *ограничения права и обременения* не выявлены.

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
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1 -2	2-4	4-6	Более 6

В соответствие с данными СтатРиэлт⁵ срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости:

- «Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения» - от 8 до 17 мес. Среднее значение интервала 12,5 мес. Ликвидность характеризуется как «низкая».

Предполагаемое дальнейшее использование объекта оценки – использование по сельскохозяйственному производственному назначению.

АНАЛИЗ РЫНКА

1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

Утром 24 февраля 2022г. по приказу президента России началась так называемая «специальная военная операция на Украине». Этому предшествовало сосредоточение российских войск у украинской границы и кризис в отношениях России с западными странами, США и Украиной. 21 февраля 2022г. Россия признала самостоятельность Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. Жизнь российского народа и мира в целом разделилась на «до» и «после». В данной ситуации целесообразно дать краткую характеристику экономики «до» указанных событий и «после».

Общее состояние экономики в РФ по итогам 2021г.⁶

Инфляция. На 2021 год пришелся многолетний пик роста потребительских цен. Глава Центробанка Эльвира Набиуллина сообщила, что инфляция по итогам года превысила ожидания вдвое — к концу года она составила 8,4% против ожидаемых 4%. Продукты питания в среднем подорожали на 10%, овощи и фрукты — практически на 20%. Рост инфляции назвал проблемой даже президент России Владимир Путин и поручил в следующем году вернуть показатель к 4%. По данным ЦБ, половина россиян оценила инфляцию более чем в 16% — в два раза выше официальной оценки. Наиболее высокой ее назвали респонденты, не имеющие сбережений. Такая оценка связана с тем, что за год резко подорожали популярные продукты: куриное мясо — на 30%, картофель — на 74%, а капуста — практически вдвое, на 87%. Также значительно прибавили в цене сигареты, телевизоры и отечественные автомобили.

Власти связывают резкий рост инфляции с мировым повышением цен. Пресс-секретарь президента Дмитрий Песков заявил, что повышение цен в России зависит от ситуации, складывающейся на внешних рынках, и от «посткризисной волатильности». Теперь власти ужесточают кредитно-денежную политику, пытаясь сдержать цены. В середине декабря

⁵ <https://statrielt.ru>

⁶ Источники: Росстат; Министерство экономического развития РФ; ЦБ РФ; Центр экономической экспертизы НИУ ВШЭ; Институт стратегического анализа компании ФБК Grant Thornton.

Центробанк повысил ключевую ставку в седьмой раз за год — до 8,5% годовых. Кроме того, для ряда товаров правительство вводит регулирование цен и квоты на экспорт.

За год значительно выросли цены на недвижимость — в среднем на 20%, однако в разных регионах ситуация различается. Так, стоимость квадратного метра в новостройке эконом-класса в Москве увеличилась на 30%, в элитном сегменте — на 43%. В Новой Москве квадратный метр жилья стал стоить больше на 18%, в Петербурге на 24,5%, а на Урале — на 12%.

Кроме того, осенью в Москве резко выросли цены и на съемное жилье. По данным сайтов, размещающих объявления о сдаче недвижимости, средняя стоимость однокомнатных квартир повысилась на 20–30%, в премиум-сегменте — на 50%.

Аналитики связывают рост цен с тем, что льготное кредитование прекратило действовать на прежних условиях, повысилась стоимость рабочей силы и подорожали стройматериалы. По данным Минстроя, в строительной отрасли не хватает около трех миллионов работников из-за оттока иностранных рабочих в связи с пандемией.

Еще весной 2020 года Путин принял решение о реализации программы льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках. Несмотря на локдаун, процесс пошел — уже летом увеличили максимальные суммы кредита и сдвинули дедлайн для обращения за ним. С июля 2021 года выгодные условия по ипотеке закончились: базовую ставку повысили до 7%, а максимальную сумму займа ограничили.

По данным агентства «Национальные кредитные рейтинги», за 2021 год длительность ипотечных кредитов выросла на два года. В сентябре в России не осталось регионов, где средний срок взятой ипотеки составлял бы менее 18 лет, хотя еще год назад таких регионов было 38. Вырос и средний чек ипотеки: средняя сумма кредита в январе составляла 2,65 млн рублей, а после ноября превысила 3 млн рублей. С 2019 года рост средней суммы ипотечной сделки составил более 40%, а срока — более 20%. Кредиты на жилье стали дороже, долгосрочнее и менее популярны.

Бюджет. Цены на нефть и газ после обвала в пандемию 2020 года обновили максимумы. В конце декабря стоимость тысячи кубометров газа в Европе впервые превысила 2000 долларов, а осенью цена нефти марки Brent превысила 80 долларов. Федеральный бюджет с января по сентябрь получил профицит 1,4 триллиона рублей, однако это не укрепило рубль и не улучшило благополучие граждан. Нефтегазовые сверхдоходы традиционно идут в Фонд национального благосостояния (ФНБ). В октябре его объем достиг рекордных 13,9 триллиона рублей, или \$197 миллиардов. Правительство рассчитывает, что энергетические доходы продолжат расти, и в 2024 году объем ФНБ увеличится почти вдвое. На этом фоне власти решили выделить из фонда около \$35 миллиардов на инфраструктурные проекты — в том числе на строительство завода по переработке газа. Однако, по информации агентства Bloomberg, дальнейшие расходы президент поручил ограничить. Издание утверждает, что на социальное обеспечение средства планируют выделять «умеренно».

Для России высокие цены на нефть и газ означают приток валюты и дополнительную прибыль для сырьевых компаний. Но если мы посмотрим, что происходило с точки зрения курса рубля, то рубль не укреплялся так, как должен был бы укрепляться при таких ценах. Почему это происходит? Здесь есть два фактора.

Первый связан с «геополитической премией» — ситуация с Украиной и так далее. Иностранные инвесторы пересмотрели риски и в последние месяцы уходили из российских активов. Второй связан с тем, что российские крупные компании-экспортеры придерживали валюту и пытались сохранить ее у себя, а не продавать на рынке. То есть они получают дополнительную прибыль, но при этом не конвертируют эту выручку в валюту. И это тоже противодействует укреплению рубля.

Банкротство бизнеса. С начала 2021 года число банкротств граждан возросло до 137,5 тысячи, что практически в два раза больше, чем год назад. За все время существования процедуры потребительского банкротства с 2015 года ей воспользовались более 400 тысяч граждан. С 1 сентября в России также появился внесудебный порядок признания банкротами граждан, долги которых не превышают полмиллиона рублей.



Число корпоративных банкротств с начала года также превысило показатели прошлого года и составило 7409 случаев с января по сентябрь. Однако доля компаний, которые нуждаются в господдержке, выросла до 80%. Бизнес-омбудсмен Борис Титов обратился к премьеру Михаилу Мишустину в связи с тем, что региональные коронавирусные ограничения значительно сокращают выручку в учреждениях общепита, досуга и спорта. По оценке Титова, необходимо предпринять ряд мер, в ином случае около половины компаний будут вынуждены увольнять сотрудников.

Реальные доходы граждан падают, и даже у тех, у кого номинальные доходы немножко растут, во многом они съедаются инфляцией. Коронавирус по всем ударил.

Сам факт увеличения формальных банкротств объясняется двумя причинами. Первая причина связана с объективно плохой ситуацией с доходами. А вторая причина — в том, что в России долгое время не было понятия банкротства физических лиц, хотя потребность в таком инструменте была.

Тот объем банкротств, который мы наблюдаем в последние два года, — это отчасти накопленный эффект за долгое время, который реализуется сейчас. Есть ощущение, что в будущем эта доля будет сокращаться. Условно, сейчас банкротятся те, у кого проблемы с финансовой самостоятельностью были и раньше, просто не было такой возможности.

С другой стороны, действительно ситуация с доходами обстоит так себе, доля закредитованных очень большая.

Вывод: 2021 год был богатым на экономические события. Россияне стали еще беднее из-за растущей инфляции, цены на недвижимость взлетели до небес, больше ста тысяч человек официально обанкротились, а российский бюджет получил очередные сверхдоходы от подорожавших нефти и газа. 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.

Общее состояние экономики в РФ после 24 февраля 2022г

В ответ на действия российских вооруженных сил на территории Украины правительства и бизнес развитых стран ввели обширные санкции в отношении РФ. Их масштаб беспрецедентный, и затронут они, в отличие от ограничений, введенных в предыдущие годы, не только отдельные личности и организации, а всю экономику. Разного рода административные и экономические ограничения в отношении России уже приняли более 30 стран, составляющие примерно половину мировой экономики: США, члены Евросоюза, Швейцария (до этого сохранявшая нейтралитет более 200 лет), Великобритания, Канада, Австралия, а также союзники Запада в Азии — Япония, Южная Корея и Тайвань.

Первым итогом войны, который с первого ее дня почувствовало большинство жителей России, — обесценивание национальной валюты, рост цен практически на весь спектр товаров. Люди в ответ на финансовый шок, как и раньше, ринулись в банкоматы снимать наличные, начали скупать электронику и бытовую технику, а также автомобили и другие товары.

Российский фондовый рынок получил такую встряску, какой не видел ещё даже на пике предыдущих санкций. Акции российских компаний рухнули в цене. Индекс Мосбиржи в течении одного дня упал на 40%. Капитализация трёх крупнейших российских компаний («Газпрома», «Роснефти» и Сбербанк) за один день снизилась более чем на 6,6 трлн рублей. Торги на Московской бирже остановились, следом за ней торги приостановила Санкт-Петербургская биржа. Торговля ценными бумагами российских компаний продолжается на биржах Лондона и Нью-Йорка. Депозитарные расписки крупнейших эмитентов потеряли в цене 40-78%, достигнув исторических минимумов, хотя незначительно отыграли падение на следующие сутки. Как показали следующие дни, это было не дно. 2 марта стоимость расписок «Сбербанк» на Лондонской бирже рухнула до 1 цента (\$0,01), хотя еще в начале года за них давали около \$16.

Волна санкций накрыла банковскую систему России. Но если ранее ограничения накладывали на коммерческие банки, то в этот раз ввели жесткие санкции в отношении Банка России. Власти стран, которые присоединились к санкциям, запретили операции, связанные с резервами ЦБ и любыми представляющими его юрлицами. Запрет также относится к Минфину и

Фонду национального благосостояния (ФНБ). Кроме того, у Банка России больше не будет доступа к своим активам, размещенным в иностранных банках, и возможности покупать иностранные валюты. В начале февраля, по официальным данным, сумма всех резервов ЦБ РФ составляла \$630 млрд. Из них более половины оказалось «заморожено». Карты банков из санкционного списка перестали работать в мобильных платежных сервисах Apple Pay и Google Pay. Банковские карты Visa и Master card прекратили свое действие за границей.

Второй блок санкций касается внешнего долга России. К нему относятся облигации, которые продает государство инвесторам из других стран для привлечения капитала.

Полный эффект от санкций еще предстоит выяснить, но некоторые ограничения уже начали действовать или вступят в силу в ближайшее время. «Банковская блокада» неизбежно отразится на российской экономике. Например, отключение от SWIFT может повлечь за собой нарушение цепочек поставок, из-за чего взлетят цены на импорт, а некоторые товары неизбежно станут дефицитными.

С российского рынка уходят большинство иностранных компаний. Большинство компаний делают это в формате временной приостановки своей работы. Сохранить еще не порванные связи, восстановить нарушенные можно лишь при мирном сценарии на Украине. Иначе ситуация будет усугубляться — вплоть до инфраструктурных проблем.

Международные бренды опасаются, что их начнут осуждать на домашних рынках, бойкотировать их товары. А эти рынки — Европы или США — гораздо более емкие, чем российский. Для многих уходящих из нашей страны компаний Россия — всего 10–15% от общего объема продаж. А то и меньше: IKEA — 7%, «Макдоналдс» — под 10%. Для них потерять такой процент выручки — больно, обидно, но не фатально. А не уйти из России, остаться работать — значит получить бойкот потребителей, которые не захотят покупать продукцию у коллаборантов.

Не менее серьезными, чем финансовые санкции, могут стать ограничения как на ввоз, так и на импорт товаров. Речь о морских грузоперевозках. Без дополнительных указаний со стороны государств от работы с Россией отказываются логистические компании. Одни из крупнейших в мире контейнерных перевозчиков, Maersk и MSC, прекращают прием заявок на перевозки как в, так и из России. Британская компания BP отменила погрузки нефти в черноморском порту Тамань. Британия закрыла свои порты для судов из России, и аналогичные действия ожидают от стран ЕС.

Самые чувствительные перемены — в топливно-энергетическом комплексе (ТЭК). Из России уходят крупнейшие нефтегазовые компании, которые инвестировали в ТЭК миллиарды долларов: BP, которая объявила о планах продать 20-процентную долю в «Роснефти», а также Shell — последняя выйдет из проектов по разработке газовых месторождений на Сахалине. За ними следуют шведская компания Equinor и американская ExxonMobil. Инвестиции в Россию заморозил один из крупнейших сырьевых трейдеров в мире Trafigura: ему принадлежит 10% крупного месторождения «Восток Ойл», которое разрабатывает «Роснефть». Отказ западных энергетических компаний от инвестиций в российский ТЭК может привести к банкротству проекта газопровода Nord Stream 2 — одного из важнейших проектов «Газпрома» и Кремля в Европе. Достроенный в прошлом году трубопровод стоимостью почти 10 млрд евро так и не ввели в эксплуатацию.

Это далеко не все последствия, которые наступили для российской экономики, ее отдельных отраслей и компаний. Россия начинает жить в новых экономических условиях. Фактически, Запад и его союзники рвут с Москвой все экономические связи, хотя именно эта группа стран еще со времен СССР была ее главным внешнеторговым партнером. В Кремле заявляют о том, что выстоят в экономическом конфликте. В ответ на санкции, обвал рубля и падение рынков российские власти предприняли ряд не менее резких шагов. Впрочем, они, судя по всему, будут иметь неоднозначный эффект.

Чтобы поддержать фондовый рынок, власть решила задействовать ФНБ, направив из него 1 трлн рублей (около \$8,5 млрд на текущий момент) на выкуп акций российских компаний. Отметим, что структуру не использовали даже в очень тяжелое для экономики время пандемии 2020 года. Чтобы остановить вывод капитала из банков, ЦБ поднял ключевую ставку с 9,5%

сразу до 20%. После этого часть финучреждений перестала выдавать «льготную ипотеку». По мнению экспертов, объем ипотечных кредитов в России может сократиться в 5-10 раз. Пострадает и кредитование бизнеса. Так, ставка по потребительским кредитам выросла до 40% годовых.

Валютные ограничения затронули и обычных людей: банки и брокеров обязали продавать валюту с обязательной комиссией в 30%, которую позднее снизили до 12%.

Дальнейшие сценарии развития экономической ситуации эксперты сегодня предсказать не берутся. Небывалый кризис в России вызван исключительно политическими причинами и разрешить его только экономическими мерами в условиях глубокой международной кооперации и интеграции невозможно. Спасти экономику от полного краха может лишь политическое урегулирование конфликта.

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

Определение сегмента рынка

Сегментирование рынка – это один из важнейших инструментов исследования рынка.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка. Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар и участники рынка – коммерческие организации и предприниматели. Таким образом, признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

Оцениваемые объекты представляют собой объекты недвижимого имущества. В соответствии с классификацией⁷ относятся к группе «производственно-складского назначения», подгруппа «Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения». Далее приведен анализ соответствующего сегмента рынка оцениваемых объектов в регионе расположения и в целом по России.

Обзор рынка объектов недвижимости производственно-складского назначения

Общий объем предложения качественной складской недвижимости в России составил около 23 млн м², из которых 58%, или 13,4 млн м², расположены в Московском регионе, 14%, или 3,2 млн м², – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а 28%, или 6,4 млн м², – в регионах России. Однако, несмотря на увеличение объемов строительства, в структуре предложения в регионах России по-прежнему доминируют старые объекты времен советской постройки. Новые объекты в большинстве случаев строятся для конечного использования.

В большинстве регионов России по итогам прошедшего года наблюдалось ограниченное предложение качественных складских блоков. Доля вакантных площадей (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) составляла 4,4%, что эквивалентно 280 тыс. м² в абсолютном выражении.⁸

Таким образом, основной причиной дефицита площадей является отсутствие предложения качественных производственных помещений, с развитой окружающей инфраструктурой, низким процентом физического износа. В последнее время все больше компаний предъявляют спрос на складские и производственные помещения с удобным местоположением, выходом на ведущие автомагистрали, наличием ж/д подъездных путей, оптимальной планировкой и структурой помещений.

Строительство новых объектов производственного назначения практически отсутствует. Учитывая небольшое предложение вновь построенных специализированных складских и производственных помещений, основным их источником пока выступают существующие заводы и производственные базы.

Табл. Краткая классификация производственно-складской недвижимости

⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А. Лейфера, раздел 5.1, с.44

⁸ <https://content.knightfrank.com/research/856/documents/ru/-2017-5299.pdf>

Складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А	В	С	Д				
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная <u>электростанция</u> , пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная <u>электростанция</u> , пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

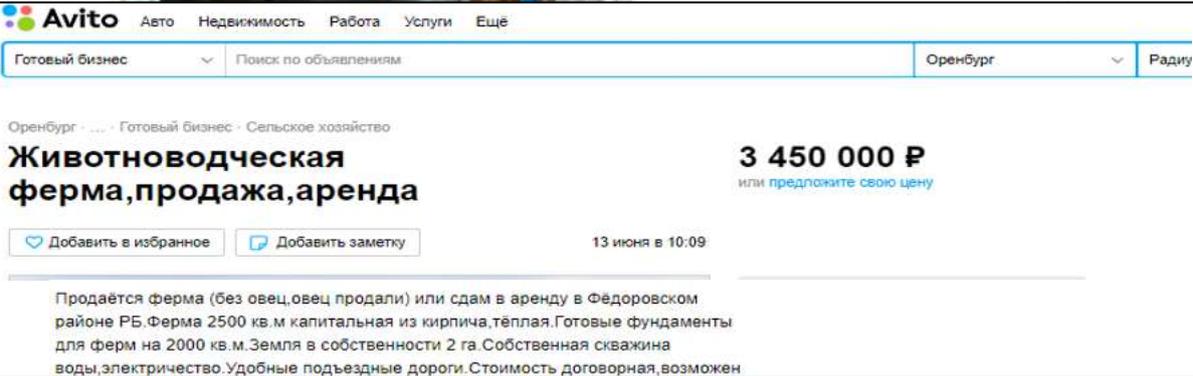
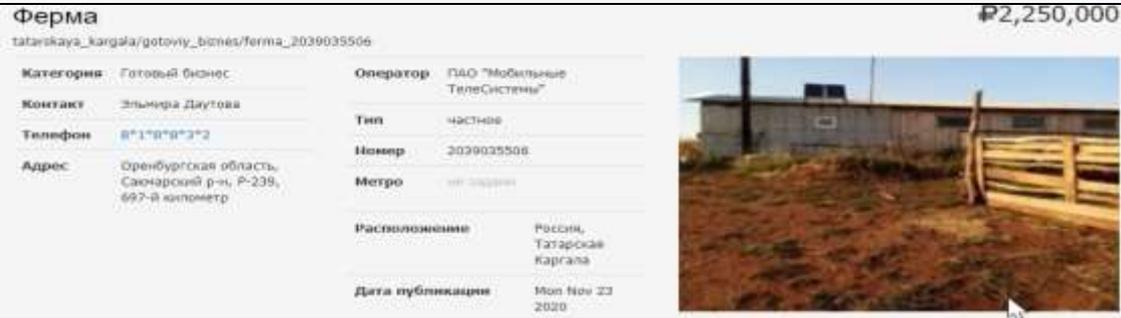
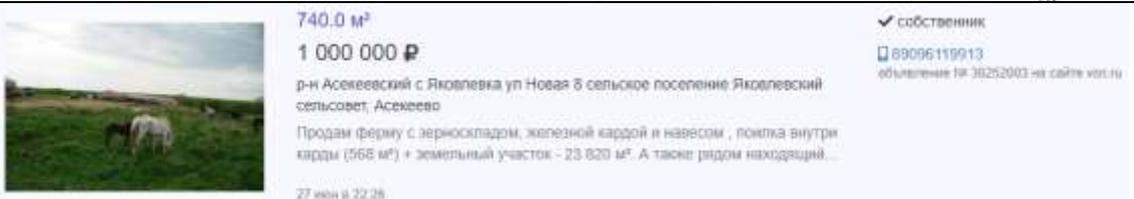
Оцениваемые объекты недвижимости соответствуют классу D.

По состоянию на дату оценки на территории Оренбургской области зафиксировано около 194 предложений объектов недвижимости производственно-складского назначения⁹, в том числе в г. Оренбург и Оренбургском районе – 86. Можно сделать вывод, что рынок недвижимости в районах гораздо менее активен по сравнению с областным центром. В сельской местности открытые предложения специализированных сельскохозяйственных объектов встречаются гораздо реже. На основании характерных признаков активных и неактивных рынков¹⁰ рынок допустимо считать *неактивным*. Под неактивным в данном случае понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные

⁹ Источник: <https://vs.nu/g-kuvandyk/sale-storage/30634996-450-0-m-3700000-rub-pr-kt-mira-g-o-kuvandykskiy>

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, раздел 5.3, с.54

объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Цены предложений типичных в районах области и приграничных регионов находятся в среднем диапазоне от 625 руб./кв.м. (с. Кокошеевка, Бугурусланский р-н, площадь 800 м², цена 500 000 руб. – здание телятника) до 2500 руб./кв.м. (п.Буртинский Беляевского р-на, площадь 600 кв.м., цена 1 500 000 руб. – здание бойни). Наиболее типичные выявленные предложения представлены в таблице:

Предложения производственно-складских объектов на вторичном рынке	Цена за 1 кв.м., руб.
 <p>Продам производственное складское помещение 1000.0 м² район Беляевский село Беляевка Саратов</p> <p>цена: 2 000 000 ₽</p> <p>✓ собственник</p> <p>площадь: 1000.0 м кв</p> <p>адрес: р-н Беляевский, с. Беляевка</p>	1605
 <p>Оренбург · ... · Готовый бизнес · Сельское хозяйство</p> <p>Животноводческая ферма, продажа, аренда</p> <p>3 450 000 ₽</p> <p>или предложите свою цену</p> <p>13 июня в 10:09</p> <p>Продаётся ферма (без овец, овец продали) или сдам в аренду в Федоровском районе РБ. Ферма 2500 кв. м капитальная из кирпича, теплая. Готовые фундаменты для ферм на 2000 кв. м. Земля в собственности 2 га. Собственная скважина воды, электричество. Удобные подъездные дороги. Стоимость договорная, возможен</p>	1380
<p>Лот № 1</p> <p>Статус торгов: Открыт прием заявок</p> <p>Начальная цена, руб.: 1 989 000,00</p> <p>Шаг аукциона: 99 450,00</p> <p>Предмет торгов: 1) Здание телятника, назначение: нежилые, этажность: 1, площадью 1 297,40 кв.м., кадастровый номер 56:16:1102001:532 2) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и эксплуатации здания телятника, площадью 4 359 кв.м., кадастровый номер 56:1...</p>	1423
 <p>Ферма</p> <p>tatarskaya_kargala/gotoviy_biznes/ferma_2039035506</p> <p>Категория: Готовый бизнес</p> <p>Контакт: Эльмира Дикутова</p> <p>Телефон: 8*178*9*3*2</p> <p>Адрес: Оренбургская область, Саюкарский р-н, Р-239, 697-й километр</p> <p>Оператор: ПАО "Мобильные ТелеСистемы"</p> <p>Тип: частное</p> <p>Номер: 2039035506</p> <p>Метро: нет здания</p> <p>Расположение: Россия, Татарские Каргала</p> <p>Дата публикации: Mon Nov 23 2020</p> <p>2,250,000</p>	2250
 <p>740.0 м²</p> <p>1 000 000 ₽</p> <p>р-н Асекеевский с Яковлева ул Новая 5 сельское поселение Яковлевский сельсовет, Асекеево</p> <p>Продам ферму с зерноскладом, железной кардой и навесом, полка внутри карды (566 м²) + земельный участок - 23 820 м². А также рядом находящийся...</p> <p>✓ собственник</p> <p>89096119913</p> <p>объявление № 30252003 на сайте vor.ru</p> <p>27 июн в 22:28</p>	1351

	<p>600.0 м² 1 500 000 Р</p> <p>р-н Беляевский п Буртинский р-н Соль-Илецкий, Беляевка Складские помещения, Бойня. Подключено электроснабжение 380 В, преимущество находится на окраине села. Можно использовать как склад...</p> <p>Большое фото назад</p>	<p>✓ собственник 89033606324 объявление № 32064813 на сайте epl.ru</p>	2500
	<p>Произ., складские 894.0 м² 850 000 Р</p> <p>г Медногорск п Блявтамак Продаю или сдаю в аренду с последующим выкупом производственное помещение S - 894,6 кв. м. Можно под автобазу, фермерское хозяйство. Ес...</p> <p>Большое фото назад</p>	<p>✓ собственник 89510384056 объявление № 18779156 на сайте epl.ru</p>	950
<p>Домбаровский ... Продажа Свободного назначения</p> <p>Здание</p> <p>Добавить в избранное Добавить заметку 2 декабря в 11:58</p> 	<p>1 500 000 Р за всё ✓</p> <p>8 909 606-28-49</p> <p>Написать сообщение Отвечает в течение дня</p> <p>Пользователь Частное лицо На Авито с октября 2012</p> <p>2 объявления пользователя</p> <p>Подписаться на продавца</p>	1042	
Оренбургская область, Домбаровский р-н, пос. Прибрежный, Площадь: 1440 м²			

В результате проведенного анализа были выявлены следующие основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости производственно-складского назначения:

- местоположение (тип населенного пункта, типовая территориальная зона, локальные характеристики);
- размер (общая площадь);
- физическое состояние;
- наличие отопления;
- материал стен;

Рынок аренды сельскохозяйственных производственно-складских объектов на территории районов Оренбургской области практически не развит, ставки аренды низкие (50-100 руб./кв.м.), зачастую объекты сдаются в оправдание затрат по их содержанию.

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

3. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Конкурсное производство является заключительной процедурой ликвидации предприятия–банкрота в соответствии с Законом № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г.

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

По ст. 110 «Продажа предприятия должника» под предприятием должником понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности. Объектом продажи могут быть филиалы и иные структурные подразделения должника – юридические лица. Начальная цена продажи предприятия, выставяемого на торги устанавливается на основании рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с



отчетом независимого оценщика, привлеченного внешним управляющим. В то же время начальная цена продажи предприятия не может быть ниже минимальной цены продажи предприятия, определенной органами управления должника.

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.

В тоже время в соответствии с определением рыночной стоимости согласно Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Таким образом, ряд признаков, обуславливающих понятие «рыночная стоимость», не соответствует условиям продажи в рамках процедуры банкротства

Начальная цена, очевидно, должна устанавливаться 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: 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 годового 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 «осязуемо» может проявиться в необходимости продажи активов в условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка.

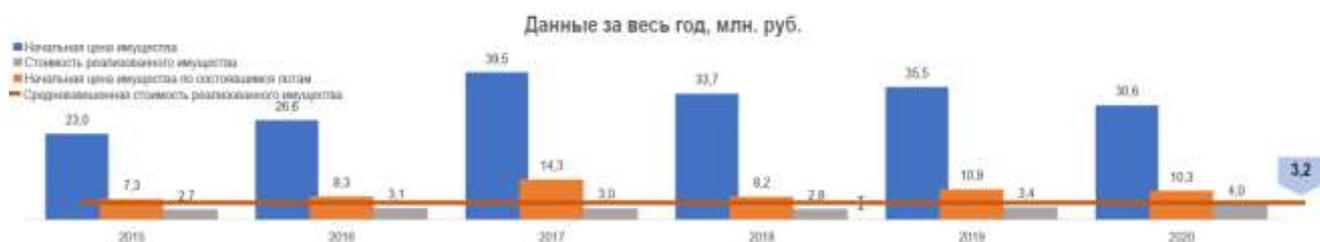
В большинстве случаев продажа активов несостоятельного предприятия осуществляется без должного маркетинга, особенно в части рекламы. По Закону, конкурсный управляющий может ограничиться одним объявлением о торгах в «Российской газете» и одним — в местном печатном органе по месту нахождения должника. 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.

На основании вышеизложенного, адекватной стоимости имущества в условиях процедуры банкротства более соответствует понятие «ликвидационной стоимости». *Ликвидационная стоимость* — это денежный показатель объекта оценки, уменьшенный на величину издержек, которые связаны с его продажей (например, такими издержками являются расходы на рекламу, расходы на хранение, расходы на доставку и т. д.). Можно сказать, что ликвидационная стоимость объекта — это цена, за которую объект может быть продан на рынке за короткий срок. Ликвидационная стоимость объекта всегда меньше рыночной стоимости объекта. На практике необходимость в определении ликвидационной стоимости объекта возникает в том случае, когда объект необходимо реализовать в скорейшие сроки (например, реализация залогового имущества кредитными учреждениями).

Фактором, влияющим на ликвидационную стоимость, являются желательные сроки продаж соответствующих активов. Во многих случаях их длительность прямо пропорциональна выставленной цене объектов, реализуемых предприятием. Кроме этого, фактором, влияющим на ликвидационную стоимость объекта, является показатель, зависящий от характеристики активов. Существуют также внешние факторы ликвидационной 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 39% 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

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

первоначальной цены на 10%), либо реализовывать объекты в дальнейшем путем публичного предложения. Ажиотажа на торгах объектов, расположенных в сельской местности 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 безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

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).

Анализ возможностей использования участка как свободного

Учитывая отсутствие информации относительно прав на земельный участок, анализ наилучшего использования земельного участка как свободного, не проводился.

Анализ возможностей использования участка 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: наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их по текущему 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.

Вывод: проанализировав характеристики объектов оценки и наличие информации, оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж применительно к объектам, для которых на рынке существует достоверная информация по сделкам купли-продажи или предложениям о продаже сопоставимых аналогов. К числу таких объектов относятся все оцениваемые объекты недвижимости.

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.

Вывод: Доходный подход уместно применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект, а также связанные с его эксплуатацией расходы. В сельской местности объекты недвижимости, как правило, приобретаются для обеспечения собственного производства и редко используются для получения арендного дохода. Арендные ставки отдельных производственных и сельскохозяйственных зданий в сельской местности часто не соответствуют рыночной стоимости объектов (зачастую объекты сдаются лишь в обеспечение затрат по содержанию зданий, вследствие отсутствия спроса на них). Таким образом, учитывая вышеизложенное, оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов оценки недвижимого имущества.

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.;

Инак – 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.

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).

Вывод:

При анализе уместности применения затратного подхода учтено следующее:

- в целом, специфической областью применения подхода как единственно альтернативного, является оценка специализированных и уникальных объектов, для которых затруднительно найти сопоставимые аналоги по продажам, произвести анализ доходности и издержек.

- вклад затратного подхода в конечный результат может быть не столь важен, когда имеется существенный износ постройки. Погрешность в расчетах физического износа оказывает существенное влияние на конечный итог. Кроме того, оцениваемые объекты расположены в районах, подверженных внешнему износу, где рынок недвижимости более инертный и неактивный.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

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.

Ст.6 ФСО №7 «Оценка недвижимости» предусматривает совместную оценку земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства, как единого объекта (независимо от наличия информации о правах на земельный участок).

Ниже последовательно представлен расчет оцениваемых объектов сравнительным подходом.

«Коровник, общей площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1д, кадастровый номер 56:04:1501001:434" (поз. 1).

Анализ рынка в сегменте объектов оценки позволил выявить объекты-аналоги сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом исследования (объектом оценки) и применить метод качественного анализа, который выявляет связи между основными ценообразующими факторами и стоимостью объектов. Из представленных на рынке объектов, по состоянию на дату оценки, оценщиком выбраны объекты, сопоставимые с оцениваемыми (назначение, площади и характеристики месторасположения которых приближены к параметрам каждого объекта оценки).

Критерии отбора предложений:

- принадлежность к одному сегменту рынка;
- назначение (специализированные сельскохозяйственные объекты, содержание сельскохозяйственных животных);
- схожие характеристики месторасположения;
- схожие физические характеристики;
- дата предложения отлична от даты оценки в пределах не более среднего срока экспозиции (12,5 мес¹²).

Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявлений, а также из дополнительного собеседования с представителями продавцов. Ссылки

¹² См. раздел «Описание объектов оценки», подраздел «Анализ ликвидности оцениваемого объекта»

на источники информации указаны в таблицах «Описание аналогов». Скринпринты использованных источников сделок и предложений представлены в приложении к настоящему Отчету «Аналоги оцениваемых объектов».

Табл. «Описание аналогов»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 д	Оренбургская область, р-н Беляевский, с Беляевка	Оренбургская область, Оренбург, р-н Ленинский (РБ, Фелоровский район)	Оренбургская область, Курманаевский район, село Кутуши	Оренбургская обл., район Асекеевский, село Яковлевка, ул. Новая 8
Тип сделки (условия продажи)		свободная продажа	свободная продажа	вынужденная продажа в рамках процедуры банкротства (начальная цена)	свободная продажа
Актуальность предложения		июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022
Тип объекта	Отдельстоящее здание	Животноводческая ферма	Животноводческая ферма	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание
Описание в соответствии с текстом объявления		Ферма для выращивания скота 2007 г. постройки одним комплексом (коровник 360 кв.м.+ свинарник/телятник 700 кв.м.+склад для корма 150 кв.м.+подсобка 36 кв.м.), высота потолков в коровнике 3,3 м,	Ферма (без овец,овец продали) или сдам в аренду в Фёдоровском районе РБ. Ферма 2500 кв.м капитальная из кирпича, тёплая. Собственная скважина воды,электричество.Удобные подъездные дороги.	Здание телятника,назначение: нежилое, этажность: 1	Ферма с зерноскладом, железной кардой и навесом. С удобными подъездными путями, не далеко от трассы . Имеется выгон для скота
Передаваемые права на здания	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Общая площадь помещений, м2	1 000,00	1246	2 500	1 397,40	740
Материал стен/перекрытий	кирпич/ жб	кирпич/ жб	кирпич/ деревянные	кирпич/ жб	кирпич/ деревянные
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Площадь ЗУ, приходящаяся на объект, м2	не установлена	37500	20 000	4593	6 672
Наличие обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Инженерное обеспечение	электроснабжение водоснабжение (скважина)	электроснабжение водоснабжение (скважина)	электроснабжение водоснабжение (скважина)	электроснабжение водоснабжение (скважина)	электроснабжение водоснабжение (скважина)
Цена предложения, руб.		2 000 000	3 450 000	1 989 000	1 000 000
Источник информации		https://vsn.ru/r-n-belyaevskiy/s-belyaevka/sale-storage/29322911-1000-0-m-2000000-rub-saraktash	https://www.avito.ru/orenburg/gotoviy_biznes/zhivotnovodcheskaya_fermaprodazha_arendy_1482060721	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=9057a43b-5b93-4374-a256-544109f84331	https://vsn.ru/r-n-asekeevskiy/s-yakovlevka/sale-storage/36252003-740-0-m-1000000-rub-ul-novaya-selskoe-poselenie-yakovlevskiy-selsovet-asekeevo

Так как не существует на рынке двух абсолютно 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.

Для корректировки цен аналогов использовалась справочная информация Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, а именно:

- Справочник оценщика недвижимости - 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Единицей сравнения принята стоимость 1 кв. м. площади¹³. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Табл. Расчет и обоснование корректировок

Наименование корректировки	Обоснование применения
Корректировка на условия продажи	Условия продажи объектов-аналогов №1,2, 4 приняты типичными, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. Условия продажи объекта оценки и аналога №3 – вынужденная продажа в рамках банкротства. При проведении оценки, с учетом положений Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ, определяющих необходимость реализации имущества по его рыночной стоимости, не применяется корректировка на «условия продажи» как «вынужденной продажи в условиях сокращенного срока экспозиции». Таким образом данная корректировка не учитывается.
Корректировка на время совершения сделки	Учитывает различие в датах сделок по отношению к дате оценки. В нашем случае рассматриваются текущие актуальные предложения, соответствующие дате оценки, в пределах среднего срока экспозиции. Таким образом, корректировка отсутствует.
Корректировка на передаваемые права	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. Корректировка не вносилась.
Корректировка на торг	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 Приволжского центра методического и информационного

¹³ Наиболее часто используемая величина при сравнении стоимости объектов недвижимости.

	обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., т.187, с.311. Аналог 1-4, класс объектов «Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения», среднее значение доверительного интервала - 15,6% (или 0,844).					
<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб.</i>	В сельской местности обеспеченность объектов производственно-складского назначения земельным участком не относится к существенным ценообразующим факторам. Напротив, рынок показывает, что объекты с относительно большей обеспеченностью земельным участком при прочих равных находятся в одном ценовом диапазоне с объектами, обеспеченными меньшими по площади участками. Справочником оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А. данный фактор также не выделен в качестве ценообразующего. Данный фактор существенен в крупных городах, где ценность земли и вклад ее в стоимость ЕОН значительно выше. Кроме того, зачастую установить достоверную информацию о правах на земельный участок из объявлений о продаже аналогов зачастую не представляется возможным. На основании ФСО №1 п.19 «Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности». На основании вышеизложенного, оценщик считает допустимым не применять данную корректировку.					
<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. На основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.), вносимые корректировки отражают следующие факторы локального расположения, влияющие на стоимость объектов: - тип населенного пункта; - численность населения; - типовая территориальная зона. Расчет представлен в таблице:					
<i>Корректировка на местоположение</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	№ табл. справ.
<i>Местоположение</i>	Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 д	Оренбургская область, р-н Беляевский, с Беляевка	Оренбургская область, Оренбург, р-н Ленинский (РБ, Фелоровский район)	Оренбургская область, Курманаевский район, село Кутуши	Оренбургская обл., район Асекеевский, село Яковлевка, ул. Новая 8	
<i>Тип населенного пункта</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>райцентры с/х районов</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	
Отношение цен по районам области к областному центру	0,51	0,62	0,51	0,51	0,51	т.8, с.79
Корректировка		0,82	1,00	1,00	1,00	
Интервал численности	<15	<15	<15	<15	<15	т.26, с.113
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	т.22, с.102
<i>Типовая территориальная зона</i>	<i>V</i>	<i>V</i>	<i>V</i>	<i>V</i>	<i>V</i>	
Отношение цен к самому дорогому району	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	т.44, с.138
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	
Итоговая корректировка на местоположение		0,82	1,00	1,00	1,00	
<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-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»,					

	под ред. Лейфера Л.А., т.98, с.213. Расчет представлен в таблице:					
	<i>Корректировка на материал стен</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	<i>Корректировка</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на группу капитальности</i>	Данная корректировка учитывает капитальность объектов (класс конструктивных систем). Значения фактора: I – VI группа. Группа капитальности определяется согласно Приложению 4 «Распределение жилых и общественных зданий по группам капитальности» общей части к Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1972г. Капитальные здания, имеющие материал стен и перекрытий — кирпич, металл, ж/бетон, обладают сопоставимой износоустойчивостью, имеют сопоставимый срок эксплуатации, их стоимость за 1 кв.м. сопоставима. Для зданий из прочих конструктивных элементов, за исключением вышеупомянутых, стоимость строительства в зависимости от группы капитальности здания варьируется между собой. Расчет представлен в таблице:					
	<i>Корректировка на группу капитальности</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	группа капитальности	II	II	III	II	III
	<i>Корректировка</i>	-	1,00	1,08	1,00	1,08
<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. Корректировка применяется на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., т.71, с.175). Расчетные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов. Корректировку можно определить по следующей формуле:					
	$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{SOO}{SOA} \right)^k$					
	где: SOO – площадь объекта оценки, кв. м. SOA – площадь объекта аналога, кв.м. k – коэффициент торможения.					
	Коэффициент торможения определяем по т.71, с.175 Справочника (группа «Низкокласная производственно-складская недвижимость (класса С и ниже), среднее значение доверительного интервала (-0,132). Расчет представлен в таблице:					
	<i>Корректировка на площадь объекта:</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	площадь объектов, кв.м.	1 000,00	1 246,00	2 500,00	1 397,40	740,00
	<i>корректировка</i>	-	1,03	1,13	1,05	0,96
<i>Корректировка на физическое состояние</i>	Степень физического износа влияет на его стоимость. Корректировка применяется на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., т.138, с.245). Расчет представлен в таблице:					
	<i>Корректировка на состояние</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
	<i>корректировка</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на высоту потолков</i>	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.111, с.212). Расчет представлен в таблице:					
	<i>Корректировка на высоту потолков</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Высота потолков	до 5м.	до 5м.	до 5м.	до 5м.	до 5м.
	<i>Корректировка</i>	-	1,00	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	Аналог 4
<i>Цена предложения, руб./кв.м.</i>		1 605р.	1 380р.	1 423р.	1 351р.
<i>Корректировка на условия продажи:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	1 605р.	1 380р.	1 423р.	1 351р.
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	1 605р.	1 380р.	1 423р.	1 351р.
<i>Корректировка на передаваемые права:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	1 605р.	1 380р.	1 423р.	1 351р.
<i>Корректировка на торг:</i>	-	0,844	0,844	0,844	0,844
Цена после корректировки:	-	1 355	1 165	1 201	1 141
<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб.</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки:		1 355р.	1 165р.	1 201р.	1 141р.
<i>Корректировка на местоположение:</i>	-	0,82	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:	-	1 114р.	1 165р.	1 201р.	1 141р.
<i>Корректировка на материал стен</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:	-	1 114р.	1 165р.	1 201р.	1 141р.
<i>Корректировка на группу капитальности</i>		1,00	1,08	1,00	1,08
Цена после корректировки:		1 114р.	1 258р.	1 201р.	1 232р.
<i>Корректировка на площадь объекта:</i>	-	1,03	1,13	1,05	0,96
Цена после корректировки:	-	1 147р.	1 420р.	1 256р.	1 184р.
<i>Корректировка на состояние:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	1 147р.	1 420р.	1 256р.	1 184р.
<i>Корректировка на наличие отопления</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		1 147р.	1 420р.	1 256р.	1 184р.
<i>Корректировка на высоту потолков</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		1 147р.	1 420р.	1 256р.	1 184р.
<i>Взвешивание результатов, полученных скорректированных стоимостей</i>					
Суммарная корректировка , руб./кв.м.	1 524,12р.	523,58р.	470,18р.	276,29р.	254,06р.
Итоговая корректировка (относительное значение)	1,00	0,34	0,31	0,18	0,17
Весовые коэффициенты	17,67	2,91	3,24	5,52	6,00
	1,00	0,16	0,18	0,31	0,34
Взвешенная стоимость, руб./кв.м.		189,01	260,46	392,01	401,95
Итоговая стоимость за единицу общей площади объекта оценки, руб./кв.м.		1 243,44			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		1 243 439			

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.¹⁴

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

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

δ – среднее квадратическое отклонение,

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

Расчет коэффициента вариации:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	4
Средняя цена, \bar{x} руб. /кв.м	1251,5
Среднеквадратичное отклонение δ	120,8
Коэффициент вариации %, V^-	9,65

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

«Коровник, общей площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1а, кадастровый номер 56:04:1501001:435" (поз. 2).

Рассматриваемый объект оценки по физическим характеристикам и местоположению идентичен объекту оценки под поз.№1, за исключением параметра «общая площадь» и «материал перекрытий». Таким образом, расчет проведен с использованием аналогов, описанных выше, пояснения корректировок идентичны. Расчет приведен в таблице ниже:

Табл. «Корректировка цен аналогов»

Корректировки	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./кв.м.		1 605р.	1 380р.	1 423р.	1 351р.
Корректировка на условия продажи:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	1 605р.	1 380р.	1 423р.	1 351р.
Корректировка на время совершения сделки:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	1 605р.	1 380р.	1 423р.	1 351р.
Корректировка на передаваемые права:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	1 605р.	1 380р.	1 423р.	1 351р.
Корректировка на торг:	-	0,844	0,844	0,844	0,844
Цена после корректировки:	-	1 355	1 165	1 201	1 141
Корректировка на площадь земельного участка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки:		1 355р.	1 165р.	1 201р.	1 141р.
Корректировка на местоположение:	-	0,82	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:	-	1 114р.	1 165р.	1 201р.	1 141р.

¹⁴ Инструменты финансового и инвестиционного анализа. Комплексный подход: описание методик финансового и инвестиционного анализа, программа с реализацией методики, п3римеры расчета. <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:	-	1 114р.	1 165р.	1 201р.	1 141р.
Корректировка на группу капитальности		0,93	1,00	0,93	1,00
Цена после корректировки:		1 032р.	1 165р.	1 112р.	1 141р.
Корректировка на площадь объекта:	-	1,02	1,11	1,03	0,95
Цена после корректировки:	-	1 049р.	1 298р.	1 148р.	1 082р.
Корректировка на состояние:	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	1 049р.	1 298р.	1 148р.	1 082р.
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		1 049р.	1 298р.	1 148р.	1 082р.
Корректировка на высоту потолков		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		1 049р.	1 298р.	1 148р.	1 082р.
<i>Взвешивание результатов, полученных скорректированных стоимостей</i>					
Суммарная корректировка, руб./кв.м.	1 449,07р.	556,19р.	348,59р.	275,33р.	268,96р.
Итоговая корректировка (относительное значение)	1,00	0,38	0,24	0,19	0,19
Весовые коэффициенты	17,41	2,61	4,16	5,26	5,39
	1,00	0,15	0,24	0,30	0,31
Взвешенная стоимость, руб./кв.м.		156,95	309,87	346,98	334,90
Итоговая стоимость за единицу общей площади объекта оценки, руб./кв.м.		1 148,70			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		1 263 575			

Расчет коэффициента вариации выборки:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	4
Средняя цена, \bar{x} руб./кв.м	1251,5
Среднеквадратичное отклонение δ	120,8
Коэффициент вариации %, V	9,65

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 стоимость оцениваемых объектов составляет:

№пп	Наименование объекта оценки	Стоимость по СП, руб.
1	Коровник, общей площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1д, кадастровый номер 56:04:1501001:434	1 243 439
2	Коровник, общей площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1а, кадастровый номер 56:04:1501001:435	1 263 575
ИТОГО		2 507 014

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов к оценке расчет стоимости объектов оценки доходным подходом не применяем.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов к оценке расчет стоимости объектов оценки затратным подходом не проводился.

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 объекта оценки	Стоимость по СП, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Коровник, общей площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1д, кадастровый номер 56:04:1501001:434	1 243 439	1 243 439
2	Коровник, общей площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1а, кадастровый номер 56:04:1501001:435	1 263 575	1 263 575
ИТОГО		2 507 014	2 507 014

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки 24 июня 2022г., **рыночная стоимость объектов оценки** с учетом округления составляет:

2 507 000 (ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ СЕМЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

в том числе:

№пп	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Коровник, общей площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1д, кадастровый номер 56:04:1501001:434	1 243 000
2	Коровник, общей площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1а, кадастровый номер 56:04:1501001:435	1 264 000
ИТОГО		2 507 000

С.Н. Соколов



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.
4. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС)
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
6. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
7. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». Изд. «МСК» 2007
8. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
9. Ковалев Д.Е. Как оценить имущество предприятия? М., Финстатинформ, 1996.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
11. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
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



Унифицированная форма №ИНВ-1
 Утверждена постановлением
 Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

ИП Глава КФХ Яхудин И.Р. (организация)		Форма по ОКУД	Код
		по ОКПО	0317001
(структурное подразделение)		Вид деятельности	-
Основание для проведения инвентаризации:	приказ, постановление , распоряжение (ненужное зачеркнуть)	номер	06.07.2021
		дата	06.07.2021
		Дата начала инвентаризации	
		Дата окончания инвентаризации	
		Вид операции	

**Уточненная
 ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 основных средств**

Номер документа	Дата составления
01	08.06.22

Основные средства недвижимое имущество

находящиеся ИП Глава КФХ Яхудин И.Р.
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение _____

Арендодатель* _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____ - _____

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Земельный участок кадастровый № 56:04:1506008:4 местоположение Оренбургская область, р-н Александровский, сельсовет Яфаровский, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:04:0 Площадь 2976000 +/-15095 общая долевая собственность , доля в праве 1/16											
2	Коровник с кадастровым № 56:04:1501001:434 площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 д											
3	Коровник с кадастровым № 56:04:1501001:435, площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: Оренбургская область, Александровский район, село Яфарово, ул. Советская дом 1 а											
Итого										1		

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров	три (прописью)
б) общее количество единиц фактически	три (прописью)
в) на сумму фактически	(прописью)
<hr/>	

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	1
б) общее количество единиц фактически	1
в) на сумму фактически	

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии: Конкурсный
управляющий



Д.П. Максютов

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _1 по № 2_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)

-

(расшифровка подписи)

(должность)

-

(расшифровка подписи)

(должность)

-

(расшифровка подписи)

АНАЛОГИ

YSL.PU Найти Зарегистрироваться Пополнить баланс

Продам производственное складское помещение 1000.0 м² район Белгевский село Беллевка Саракташ
 № 2022911 | Обновлено 17 дней в 22:25 | Просмотров 406 | 112 | 100%

☆ Попытка Изменить объявление

р-н Белгевский | Архангельская область | Продажа производственных и складских помещений в Белгевском



цена: 2 000 000 ₽

✓ **собственный** ID: 85229425183
 Обновлено: 16.06.2022 в 19:49

площадь: 1000.0 м кв.
 Адрес: р-н Белгевский - Беллевка

Описание
 ЦЕНА ДО КЮНЦА 2021 ГОДА!!! Продаётся ферма для выращивания свиней 2007 г. постройки здание капитальное (кирпич), 380 кв.м + самарские/печенье 700 кв.м. площадь для хранения 100 кв.м. + кладовые 30 кв.м. высота потолка в коровнике 2,3 м, в свинарнике/печенье 1,8 м, вместе с участком под хранилищем 370 соток, участок миксостепи, все в собственности. Все коммуникации есть: свет, вода, газ, интернет. 3 видеокмеры. Участок находится в 480 м от р. Урал. Здание находится по адресу: с. Беллевка, р-н Белгевский, район с автодорожкой.

Объявление на карте

19:30 27.06.2022

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Готовый бизнес Поиск по объявлениям Оренбург Радиус / Район

Оренбург · Готовый бизнес · Сельское хозяйство

Животноводческая ферма, продажа, аренда

3 450 000 ₽ или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку 13 июня в 10:09



8 917 470-95-68

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Эльвира
 5.0 ★★★★★ 2 отзыва
 Частное лицо
 На Avito с июня 2012
 Экологический вклад -22 кг CO2

13 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца

№ 1482060721, ☎ 14590 (+6)

Оренбургская область, Оренбург
 р-н Ленинский Показать карту

Продается ферма (без овец, овец продали) или сдам в аренду в Федоровском районе РБ. Ферма 2500 кв.м капитальная из кирпича, теплал. Готовые фундаменты для ферм на 2000 кв.м. Земля в собственности 2 га. Собственная скважина воды, электричество. Удобные подъездные дороги. Стоимость договорная, возможен

Карточка торгов

Площадка	Российский аукционный дом
Директор	Дюкарев Владимир Викторович
Арбитражный управляющий	Берестова Алина Викторовна
Организатор торгов	Берестова Алина Викторовна
Вид торгов	Открытый аукцион
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	960000226910
Дата получения сообщения	20.06.2022 15:55
Дата начала торгов	28.07.2022 12:00
Дата окончания торгов	28.07.2022 13:00
Дата начала приема заявок	21.06.2022 10:00
Дата окончания приема заявок	27.07.2022 10:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№9037235 опубликовано 20.06.2022

Лоты Сообщения Дополнительно

Лот № 1

Статус торгов	Открыт прием заявок
Начальная цена, руб.	1 989 000,00
Шаг аукциона	99 450,00
Предмет торгов	1) Здание тепличника, назначение: нежилое, этажность: 1, площадью 1 397,40 кв.м., кадастровый номер 56:16:1102001:032 2) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и эксплуатации здания тепличника, площадью 4 593 кв.м., кадастровый номер 56:1...
Классификация имущества	Предприятия, как имущественный комплекс

[Подробнее...](#)

vk.ru
← Назад
→ Задать уведомление
+ Задать уведомление

Продам производственное складское помещение 740,0 м² район Асикинский село Яковлевка улица Новая в сельское поселение Яковлевский сельсовет Асикино

№ 36212003 | Обновлено 27 мая в 21:26 | Просмотреть фото 104, описание 5

★ [Поделиться](#) [Задать уведомление](#)

рн Асикинский / Администрация в Погода / Продам производственное и складское помещение в Погода



цена: 1 000 000 ₽

✓ собраны #36212003
объявление № 36212003 на сайте vk.ru

площадь: 740,0 м кв.

адрес: рн Асикинский, с Яковлевка, ул Новая, 6







Описание

Продам ферму с зернохранилищем, мясной фермой и навесом, площадь внутри фермы (560 м²) + земельный участок - 23 000 м². А также рядом находится зернохранилище с асфальтированной дорожкой (72,8) + земельный участок - 6 672 м². [Получить подробный план](#), на фото от фермы. Имеется выгон для овец, а так же пруд.

[Объявление на карте](#)

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. Кругликов

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 в области подготовки
предпринимателя (менеджера)

Государственная аттестационная комиссия решением от 12 сентября 2003

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

на ведение профессиональной деятельности в сфере Овочки
сталинградского предприятия (Овочки) (наименование сферы профессиональной деятельности)



Председатель 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 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5991R/776/500545/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5991R/776/500545/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование **Соколов Сергей Николаевич**
Местонахождение: Россия, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3
корпус.2, к.192
ИНН 560901690016

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с 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 договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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.
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 договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Страховщик 
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Полис № 5991R/776/500545/21

Страхователь 
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «01» октября 2021 г. и действует до «30» сентября 2022 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

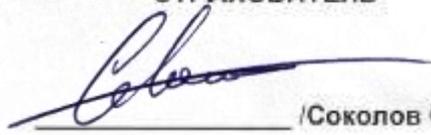
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- 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 Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК
Директор Оренбургского филиала
АО «АльфаСтрахование»
/Лапшин А. В./
Доверенность №4234/18 от 23.04.2018г.
МП



СТРАХОВАТЕЛЬ

/Соколов С. Н./

Место и дата выдачи полиса:
г.Оренбург
27.09.2021г.

Полис № 5991R/776/500545/21

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 095/20

об аккредитации

Настоящим удостоверяется, что
Индивидуальный предприниматель
Соколов Сергей Николаевич

Адрес: 192012, г. Санкт-Петербург
ОГРНИП: 314565811200367; ИНН: 560901690016

Внесен в Реестр юридических и физических лиц, аккредитованных при
Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных
управляющих «Меркурий» с правом оказания
оценочных услуг
на территории Оренбургской области

Срок аккредитации: с «21» октября 2020 года по «21» октября 2023 года
Основание Решение Конкурсной комиссии Ассоциации СОАУ «Меркурий» № 95-А/20 от 21.10.2020 г.

Председатель Совета Ассоциации СОАУ «Меркурий» _____ **Трапицын А.В.**

