



Порядковый номер Отчета № 17/11-1/017 от 30 ноября 2017 года

ОТЧЕТ

№ 17/11-1/017 от 30 ноября 2017 года

**об оценке величины рыночной стоимости объектов
недвижимого имущества, принадлежащих на праве
собственности гражданину РФ, Фомичеву Василию
Александровичу, расположенных по адресу РФ, Самарская
область, Шигонский район, с. Шигоны.**

Дата проведения оценки – 17 ноября 2017 года.

Дата составления отчета – 30 ноября 2017 года.

Заказчик – Финансовый управляющий должника, Фомичева Василия Александровича (446720, Самарская область, Шигонский район, с.Шигоны, ул. Молодежная, д.17, кв.2, ИНН 638700435543, СНИЛС 008-551-530 35, дата рождения 21.07.1964г., место рождения: село Шигоны Шигонского района Куйбышевской обл.), Салюкова Ольга Владимировна (ИНН 638701259058, СНИЛС 037- 299 -021 70, номер в реестре ассоциации -299), являющаяся членом Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемой организации «Центральное Агентство арбитражных управляющих» (119017, Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1, оф. 2, ИНН 7731024000 КПП 770601001, ОГРН 1107799028523), действующая на основании Решения Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-17464/2016 от 03.07.2017 г.

Исполнитель – Общество с ограниченной ответственностью «Ценсус» (ИНН: 7723831553, ОГРН: 1127746196049, дата присвоения ОГРН: 21 января 2012 года, юридический адрес (место расположение оценщика): 109369, город Москва, Новочеркасский бульвар, дом 47, к. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», аккредитованное юридическое лицо при Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «Центральное агентство арбитражных управляющих» (Ассоциация СРО «ЦААУ»), в качестве юридического лица, сопровождающего процедуры банкротства, в лице генерального директора Казанова Андрея Григорьевича, действующего на основании Устава.

с. Шигоны / г. Москва, 2017 год.



ОГЛАВЛЕНИЕ		
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	3
ГЛАВА № 1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	8
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	стр.	8
1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	18
1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	19
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	20
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	21
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	21
ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	24
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	24
2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	25
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	25
ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	26
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	27
3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО - ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	32
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	стр.	34
ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	36
4.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В ЯНВАРЕ 2017 ГОДА.	стр.	36
4.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ 2017 ГОДА.	стр.	38
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2016-2017 ГОДЫ.	стр.	40
4.4. ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ. СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ.	стр.	43
ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	стр.	45
ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.	стр.	49
ГЛАВА № 7. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	74
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	76
ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	77
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	стр.	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ	стр.	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	стр.	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ	стр.	82



ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Уважаемая, Салюкова Ольга Владимировна!

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности гражданину РФ, Фомичеву Василию Александровичу, расположенные по адресу РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)
2	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)

Дата оценки

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости). Оценка произведена по состоянию на 17 ноября 2017 года.

Период работы над отчетом об оценке с 17 ноября 2017 года по 30 ноября 2017 года.

Дата подготовки отчета об оценке –30 ноября 2017 года.

Вид определяемой стоимости.

При реализации задач настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.



Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

В соответствии со статьей 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

Настоящий отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года и Федеральных стандартов оценки (ФСО).

При реализации задач настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременение существующих прав

В процессе оценки было выявлено запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение любых сделок по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности.

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения запрещения сделок с имуществом, запрет на совершение любых сделок по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника, а именно, снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на



имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается

Подробнее: <http://ipipip.ru/zakon-o-bankrotstve/126/>

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета запрещения сделок с имуществом, запрет на совершение любых сделок по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности.

НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, сумма долга НДС не облагается.

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Таким образом, была определена величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 17 ноября 2017 года рассчитанная путем согласования результатов с учетом округлений в рублях.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, на 17 ноября 2017 года в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на 17 ноября 2017 года в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, на 17 ноября 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная на 17 ноября 2017 года в рублях
	Весовой коэффициент подхода	0,0	1,0	0,0	1,0
1.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	Обоснованный отказ от применения подхода	518 654,85	Обоснованный отказ от применения подхода	518 654,85
2.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область,	Обоснованный отказ от применения подхода	2 914 639,90	Обоснованный отказ от применения подхода	2 914 639,90



Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)				
Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях				3 433 294,75

Полученные результаты, итоги и выводы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 17 ноября 2017 года.

Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности гражданину РФ, Фомичеву Василию Александровичу, расположенных по адресу РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, с учетом корректировок и округлений	3 433 294,75 рублей (Три миллиона четыреста тридцать три тысячи двести девяносто четыре 75/100) рублей
--	---

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводится в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная на 17 ноября 2017 года в рублях
1.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	518 654,85 рублей
2.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)	2 914 639,90 рублей
	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях	3 433 294,75 рублей

Отдельные части и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.



Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Ценсус»

Оценщик,
выполнивший
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

Казанов Андрей
Григорьевич

30 ноября 2017 года.



ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности гражданину РФ, Фомичеву Василию Александровичу, расположенные по адресу РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)
2	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1	Выписка из ЕГРП на объекты недвижимого имущества
2	Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества
3	Инвентаризационные описи имущества.
4	Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-17464/2016 от 03.07.2017 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения	



(обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
№	Наименование объекта оценки.	Оцениваемые права
1	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	Право собственности
2	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)	Право собственности
Текущее использование	Используются согласно целевого назначения	
Оцениваемые права	Оценивается право собственности	
Правовые основания проведения оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)	
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценочных работ № 17/11-1/017 от 17 ноября 2017 года	
Дата оценки	17 ноября 2017 года	
График (срок) проведения оценки	С 17 ноября 2017 года по 30 ноября 2017 года	
Дата составления Отчета об оценке	30 ноября 2017 года	
Порядковый номер отчета	№ 17/11-1/017 от 30 ноября 2017 года	

Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО).

Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности гражданину РФ, Фомичеву Василию Александровичу, расположенные по адресу РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер:



	63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	
2	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
1	Выписка из ЕГРП на объекты недвижимого имущества	
2	Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества	
3	Инвентаризационные описи имущества.	
4	Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-17464/2016 от 03.07.2017 г.	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
№	Наименование объекта оценки.	Оцениваемые права
2	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	Право собственности
3	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)	Право собственности
Текущее использование	Используются согласно целевого назначения	
Оцениваемые права	Оценивается право собственности	
Правовые основания проведения оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)	
Основание проведение оценки	Договор на проведение оценочных работ № 17/11-1/017 от 17 ноября 2017 года	
Дата оценки	17 ноября 2017 года	



График (срок) проведения оценки	С 17 ноября 2017 года по 30 ноября 2017 года
Дата составления Отчета об оценке	30 ноября 2017 года
Порядковый номер отчета	№ 17/11-1/017 от 30 ноября 2017 года
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку, то есть, определение рыночной стоимости объекта оценки. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки
Задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться при принятии управленческих решений, в том числе при передаче имущества в залог
Возможные границы интервала, в котором, может находиться полученная стоимость.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости не определяются, в связи с Заданием на оценку, которое не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none">Обобщающая часть подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений.Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с объектом оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none">В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении



	<p>арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)</p> <ul style="list-style-type: none">• В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)• В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное. <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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



	<ul style="list-style-type: none">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.
Допущения и ограничения при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none">• Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.• Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как подлинные (не искаженные) и не подлежат проверке.• В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследованиях рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получаются от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком, подпись наименованием на то лицом и заверена в установленном порядке. В процессе анализа Оценщик, используя доступные ему средства и методы провел анализ и пришел к выводу о достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.• Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.• При проведении оценки рыночной стоимости объекта оценки не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.• От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.• Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.• Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании



	<p>отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.• Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.• Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.• В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.
--	---

Используемые стандарты оценки	
Используемые стандарты оценки	<p>Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none">• Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»• Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»• Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1 <p>Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none">• Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297• Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298• Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299• Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611 <p>Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший</p>



	<p>отчет, а именно НП СРО «АРМО»:</p> <ul style="list-style-type: none"> • СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ»; • СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»; • СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки». • ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
--	--

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	
Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик оценки	Финансовый управляющий должника, Фомичева Василия Александровича (446720, Самарская область, Шигонский район, с.Шигоны, ул. Молодежная, д.17, кв.2, ИНН 638700435543, СНИЛС 008-551-530 35, дата рождения 21.07.1964г., место рождения: село Шигоны Шигонского района Куйбышевской обл.), Саликова Ольга Владимировна (ИНН 638701259058, СНИЛС 037- 299 -021 70, номер в реестре ассоциации -299), являющаяся членом Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемой организации «Центральное Агентство арбитражных управляющих» (119017, Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1, оф. 2, ИНН 7731024000 КПП 770601001, ОГРН 1107799028523), действующая на основании Решения Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-17464/2016 от 03.07.2017 г. .
Сведения об Оценщике (Исполнителе).	
Юридическое лицо (Исполнитель)	Общество с ограниченной ответственностью «Ценсус» (ИНН: 7723831553, ОГРН: 1127746196049, дата присвоения ОГРН: 21 января 2012 года, юридический адрес (место расположение оценщика): 109369, город Москва, Новочеркасский бульвар, дом 47, к. 241), соответствующее ст. 15.1 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26, Бизнес - центр «Омега - 2»)
Реквизиты юридического лица	ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН - 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождение): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47
Аkkредитация при Ассоциация СРО «ЦААУ»	Аkkредитованное юридическое лицо при Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «Центральное агентство арбитражных управляющих» (Ассоциация СРО «ЦААУ»), в качестве юридического лица, сопровождающего процедуры банкротства



Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис № 170000-035-000191, Срок действия страхового полиса с 21 октября 2017 года до 20 октября 2018 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 5 000 000,00 рублей
Оценщик	Казанов Андрей Григорьевич
Образование оценщика, Документы профессиональном образовании	• Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 216 ноября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
Стаж работы по специальности	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 14 лет.
Членство в саморегулируемой организации	в Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
Повышение квалификации	1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. 2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г. 3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год. 4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год. 5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год. 6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год. 7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке.



	<p>Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;</p> <p>8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор № 2 от 12 января 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26).
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Гражданская ответственность оценщика	Страховой полис № 170000-035-000194 Срок действия страхового полиса с 23 октября 2016 года до 22 октября 2017 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованияния 135-ФЗ.
Информация об оценщиках, подписавших отчет, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	<ul style="list-style-type: none">•Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года;•Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607,•право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено,•за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.



1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если такие приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таких
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.



- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.



- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.



- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете. Дата осмотра - 17 ноября 2017 года

1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ



Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Синонимы: дата оценки, дата определения стоимости.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Дисконтирование – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Износ/устаревание имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа/устаревания – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества – потеря стоимости имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональное устаревание имущества – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Экономическое устаревание имущества – потеря стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.



Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

Копия – точное воспроизведение объекта оценки.

Лизинг - вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Норма дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщики - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;



- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы к оценке. В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Рыночная арендная плата – переменная арендная плата в период действия договора.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Справедливая стоимость залога – есть такая его цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.



- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной** стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "справедливая стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

В соответствии со статьей 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "разумная стоимость", "справедливая стоимость" и других.

2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности гражданину РФ, Фомичеву Василию Александровичу, расположенные по адресу РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны.

Задание определяет дату оценки, 17 ноября 2017 года, период оценки, с 17 ноября 2017 года по 30 ноября 2017 года, а также, цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.



Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действително только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов;
- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Дата Оценки: 17 ноября 2017 года.
- Место Оценки – с. Шигоны.
- Место составления Отчета об оценке – город Москва.

Идентификация включала выезд оценщика на место оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации.



3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности гражданину РФ, Фомичеву Василию Александровичу, расположенные по адресу РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта оценки
1	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)
2	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)

Дополнительная информация об объекте оценки

Дополнительная информация об объекте оценки, представлена в таблице Таблица.

Дополнительная информация об объекте оценки.

Таблица.

№ п/п	в ЕГРП	Кадастровый номер	Координаты	Название	Назначение, категория	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Местонахождение	Вид права	Доля в праве	Дата гос.регистрации	Номер государственной регистрации	Основание гос. регистрации	Дата гос.регистрации права	Обременение	Кадастровая стоимость
1	2	63:37:160 3031:83	Имеются	Земельный участок (единое землепользование)	Земли населенных пунктов	Под административным зданием, складским и помещениями и прилегающей территорией	1 547,90	РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1	Собственность	100%	14.05.2010	63-63-37/006/2010-266	Договор купли-продажи от 21.04.2010		Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение любых сделок по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности	286 175,75 руб.
2	4	63:37:160 3031:85	Имеются	Земельный участок (единое землепользование)	Земли населенных пунктов	Под административным зданием, складским и помещениями и прилегающей территорией	8 698,60	РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3	Собственность	100%	14.05.2010	63-63-37/006/2010-267	Договор купли-продажи от 21.04.2010		Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение любых сделок по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности	1 608 197,17 руб.



Характеристика объектов оценки

Характеристика объектов оценки представлена в таблице.

Таблица.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		
1	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	
2	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
1	Выписка из ЕГРП на объекты недвижимого имущества	
2	Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества	
3	Инвентаризационные описи имущества.	
4	Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-17464/2016 от 03.07.2017 г.	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
№	Наименование объекта оценки.	Оцениваемые права
1	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	Право собственности, общая долевая собственность, доля в праве ¼
2	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)	Право собственности



Текущее использование	Используются согласно целевого назначения
Оцениваемые права	Оценивается право собственности

Описание локального местоположения

Плотность застройки низкая.

Магистральные сети проходят вблизи рассматриваемого участка, в связи с чем участки подключения имеют незначительную протяжённость.

Коммерческая привлекательность – удовлетворительная

Оценщик пришел к следующему выводу: местоположение объектов оценки можно считать удовлетворительным для их использования в качестве объектов недвижимости, т.к. объекты оценки находятся в зоне общественной и производственной застройки, значительно удалены от основных транспортных магистралей

Характеристика Шигонского района Самарской области.

Шигонский район расположен на северо-западе Самарской области. На севере и западе он граничит с Ульяновской областью. Год образования – 1965. Площадь – 2134,4 кв.км. Население – 23,6 тыс. человек. 47 населенных пунктов. Административный центр – село Шигоны. Расстояние до Самары – 199 км.

Основные реки – Уса, Волга

Экономика. Основная отрасль – сельское хозяйство. Имеются нефтегорждения. По инициативе немецких фермеров на территории района создан ООО «Шигонский свинокомплекс Рольфес», 50% которого принадлежит ОАО «Сызранский мясокомбинат».

Санаторий «Волжский Утёс», находится в ведении Управления делами администрации Президента РФ, расположен на берегу Жигулёвского моря, на крайних западных отрогах Жигулёвских гор, в большом лесном массиве. Эти места за красоту и экологическую чистоту воздуха называют «Волжской Швейцарией».

Здесь успешно лечат болезни сердца и сосудов, опорно-двигательного аппарата, эндокринной и нервной системы, а также заболевания желудочно-кишечного тракта.

Удивительная природа Жигулей, естественные минеральные источники и целебные грязи делают санаторий «Волжский Утёс» уникальной здравницей России.

Муранский бор. В бору есть заповедные кварталы, выделенные в качестве памятников природы. Интересны они тем, что растут тут сосны-великаны, возраст которых 100-160 лет.

Чувашский бугор. Располагается в 2,5 километрах от Усолья. Тянется на протяжении 150 метров вдоль левого берега реки Елшанки, высота – 60 м. Вокруг ни строений, ни леса. Существует легенда, согласно которой под бугром покоится чувашский замок, погребённый его обитателями во время нападения монголо-татар на местных жителей. В пользу этой легенды говорит и его подковообразная форма, и внутренние пустоты (карстовые промоины).

Совсем рядом с бугром находится источник соленой воды. А на его вершине есть загадочное место, называемое волчьим логовом. Это место также называют пиком-излучателем, на котором можно «подзаправиться» космической энергией. По местному поверью, Чувашский бугор – место прямой связи с космосом.



Меловые леса южной части Сенгилеевской возвышенности и Гурьев овраг. Уникальный растительный комплекс с обилием редких видов растений, включающий смешанные, лиственные и сосновые леса. Овраг Гурьев – это узкий и глубокий каньон с многочисленными родниками и водотоком, протянувшийся с запада на восток и выходящий на берег водохранилища. Его правый склон зарос широколиственным лесом, а левый – (известный как гора Гусиха) – крут и обнажён.

Караульный бугор – гора Светёлка. Так её стали называть, когда на вершине горы по приказу графа В.П. Орлова-Давыдова была выстроена остекленная башня-светелка. Из нее можно было любоваться окрестностями на многие километры вокруг. Высота горы 360 метров.

Сайт администрации района - <http://shigony.samregion.ru/>

Текущее использование объекта оценки.

Предъявленные к оценке объекты имущества эксплуатируется по назначению, в качестве объектов недвижимого имущества.

Потенциально возможное использование объекта оценки.

Потенциальное использование объекта имущества возможно в дальнейшем согласно целевого назначения, в качестве объектов недвижимого имущества.

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право собственности на объект оценки установлено на основании представленной документации.

Обременение существующих прав

В процессе оценки было выявлено запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение любых сделок по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности.

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения запрещения сделок с имуществом, запрет на совершение любых сделок по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является



снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника, а именно, снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается

Подробнее: <http://ipipip.ru/zakon-o-bankrotstve/126/>

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета запрещения сделок с имуществом, запрет на совершение любых сделок по передаче, отчуждению, дарению и регистрации права собственности.

Процедура обследования объекта оценки

Процедура обследования объектов недвижимого имущества произведена в соответствие с требованиями существующего законодательства и Федеральных стандартов оценки.

Обследование объекта недвижимого имущества, включало изучение основных строительных характеристик, наличия подземных коммуникаций, определение конструктивных материалов в соответствие с существующими ГОСТами, строительными нормами и правилами.

Процедура обследования произведена в соответствие с требованиями существующего законодательства в присутствие третьих лиц.

3.2. НЕОБХОДИМАЯ ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ

В распоряжение оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки и используемая оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРП на объекты недвижимого имущества
2	Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества
3	Инвентаризационные описи имущества.
4	Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-17464/2016 от 03.07.2017 г.

Методическая база оценки объектов недвижимого имущества

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.



3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валерьевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
4. Методические рекомендации оценки земель. Авторы: Григорьев А.В., Козин П.А.
5. Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева Ольга Евгеньевна, Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА».

Аналоговая база оценки

В процессе работы были использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов Самарской области.

При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Информационная база оценки

В процессе работы над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Официальный сайт: <http://www.rosreestr.ru>.



Интернет-ресурсы продавцов недвижимости, сборники ценовой информации, прочие сведения.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта должны быть учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Принцип расчета рыночной стоимости земли при ее наиболее эффективном использовании означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов.

Так как существующее использование земельного участка может не совпадать с наиболее эффективным использованием, то при его определении земельный участок всегда рассматривается как незастроенный и для его установления сравниваются различные варианты наиболее вероятных видов использования, включая, существующий способ использования и оставление земельного участка незастроенным.

Это означает, что если земельный участок застроен, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка проводится исходя из допущения, что на нем нет строений для того, чтобы определить, насколько текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию, и следует ли его изменить.

Анализ наиболее эффективного использования земли означает, что в процессе оценки земли выбирается такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов



использования обеспечивает максимальную стоимость земли с учетом всех ограничений. То есть из всех возможных вариантов использования земельного участка выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

В данном случае мы рассматриваем все возможные варианты использования земельного участка, как незастроенного, с целью определения наиболее эффективного:

1. торговой недвижимости,
2. производственно-складской недвижимости,
3. офисной недвижимости,
4. жилой недвижимости.

С точки зрения существующего законодательства можно сделать вывод, что все предполагаемые виды использования не противоречат существующему законодательству, ограничивающему действия собственника.

Одним из физически осуществимых и законодательно разрешенных видов использования земельного участка, может быть реализация на нем строительства объекта жилой недвижимости.

Однако, следует исходить из следующих положений, в современных условиях к жилищному строительству предъявляются повышенные требования со стороны администрации города в отношении развития инфраструктуры. Таким образом, строительство жилой недвижимости должно повлечь за собой реконструкцию существующей транспортной системы и строительство отдельных участков автомобильной дороги для проезда общественного пассажирского транспорта и личного транспорта, устройство остановочных павильонов, обустройство тротуаров и освещения дороги и тротуаров. Кроме того, возникает необходимость разработки и согласования технических условий для выделения и присоединения новых мощностей электричества, водоснабжения, природного газа и строительства данных инженерных сетей. Из сказанного следует, что реализация проекта строительства жилой недвижимости не будет финансово оправданной из-за длительного срока согласований, присоединения новых мощностей, прокладки новых инженерных коммуникаций, улучшения дорог и транспорта, строительства объекта инфраструктуры.

Таким образом, физически возможными, законодательно разрешенными и финансово оправданными могут быть два варианта использования участка:

1. офисной недвижимости,
2. торговой недвижимости,
3. Производственно-складской недвижимости.

Затраты на строительство офисного и торгового видов недвижимости, с учетом общей схожести конструктивных элементов, технологии строительства, этажности инженерных сетей примерно одинаковы.

Следовательно, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является продолжение текущего использования.



ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В ЯНВАРЕ 2017 ГОДА.

Американское управление по информации в области энергетики (EIA) повысило прогноз цен на нефть на 2017 год до \$53.5/бар, и до \$56.18/бар. в 2018м. Добыча в США, согласно прогнозу, составит 9.0 млн. бар/сут., против ожидавшихся ранее 8.78 бар/сут., а в 2018м – 9.3 млн. бар/сутки. • Мировые продовольственные цены, несмотря на снижение в декабре (-0.1%) и ноябре (-0.1%), по итогам всего 2016 года выросли на 12%. Среди лидеров роста – молочная продукция (28.8%), растительные масла (29.3%) и сахар (26.3%). • В 2016 году Китай существенно нарастил импорт сырья: объемы закупаемой нефти увеличились за год на 13.6%, меди – на 28%, железной руды – на 7.5%. По итогам 2016 года экспорт Китая упал на 7.7% (в декабре: -6.1% г/г), импорт в 2016 году уменьшился на 5.6% (в декабре – рост на 3.1% г/г). • По итогам 2016 года Газпром увеличил поставки газа в дальнее зарубежье на 12% до 179 млрд кубометров.

Цены на нефть на прошедшей неделе несколько скорректировались на сообщениях об увеличении добычи в Ливии, но продолжают оставаться вблизи полуторагодичных максимумов. 21-22 января в Вене пройдет мониторинг за исполнением взявшими на себя странами (ОПЕК, плюс не входящие в картель производители) обязательств, на котором будет присутствовать Министр энергетики РФ А.Новак. Согласно данным компании Baker Hughes, количество активных буровых установок в США сократилось на прошлой неделе на 7 единиц до общих 522 штук.

Сегмент торгуемых продовольственных товаров претерпел минимальные изменения за неделю, наиболее заметные ценовые изменения произошли в котировках сахара, которые скорректировались на четверть от величины роста конца декабря – начала января этого года.

По итогам 2016 года мировые продовольственные цены выросли на 12%, переломив 5-летний падающий тренд. Среди лидеров роста – молочная продукция (28.8%), растительные масла (29.3%) и сахар (26.3%). В декабре, как и по итогам ноября, мировые цены на продовольственные товары понизились на 0.1% м/м. • Годовой рост цен продолжает ускоряться – до 12.0% с 10.8% месяцем ранее на фоне низкой базы прошлого года.

Цены на зерновые в декабре после снижения в ноябре начали вновь расти (0.5% м/м). Вместе с тем, за годовой период цены продолжили снижаться (-6.2%). На рост в целом по группе повлияло повышение цен на рис и кукурузу на фоне высокого спроса. При этом цены на пшеницу снизились ввиду более высокого, чем прогнозировалось, урожая в Австралии, Канаде и Российской Федерации. • Цены на растительные масла растут второй месяц подряд (за декабрь на 4.2% м/м). Основной вклад в общий рост продолжает вносить



удорожание пальмового масла в связи с низким уровнем мировых запасов и ограниченным предложением.

Цены на молочную продукцию в декабре выросли на 3.3% на фоне ограниченного предложения и низкого уровня производства в ЕС и странах Океании. • В декабре цены на мясо снизились на 1.1% м/м. Наиболее сильное снижение цен наблюдалось на баранину и говядину. На мясо птицы и свинину снижение цен было незначительным. • Цены на сахар снижаются второй месяц подряд (-8.6% в декабре). Главным фактором снижения продолжает выступать рост предложения со стороны Бразилии на фоне ослабления национальной валюты.

В сегменте цветных металлов неделя прошла в позитивном ключе, котировки меди получили дополнительную поддержку на известиях о закрытии в Китае нескольких перерабатывающих заводов компании Yunnan Chihong.

Коррекция в угле продолжается, и котировки уже опустились ниже \$200 за тонну, за первую половину января цены потеряли почти 30%, а в целом нивелирована уже практически половина роста второй половины 2016 года (со \$100 до \$300 за тонну)

Снижение индекса доллара обусловило покупки практически по всем драгоценным металлам, наиболее подорожавшим стало золото (2.1% за неделю). Некоторой технической коррекции подвергся палладий (-0.9% за неделю), который за последний квартал является лидером роста в сегменте.

Гонконгский фондовый рынок сумел отыграть коррекцию конца 2016 года – на рынке несколько поутихли опасения того, что монетарные власти Китая введут ряд ограничительных мер в отношении возможного образования “рыночных пузырей”. В то же время, индекс Шанхайской биржи понизился за неделю на 1.3% - локальные инвесторы предпочли выйти из бумаг в преддверие празднования китайского Нового Года (28 января). Юань благодаря поддержке властей сумел отойти от зоны минимумов, достигнутой в конце прошлого года.

В декабре 2016 экспорт Китая составил \$209.4 млрд., ускорив снижение до 6.1%, за 2016 г. экспорт упал на 7.7%. Импорт в декабре составил \$168.6 млрд. и, продолжив тенденцию восстановления последних месяцев 2016 г., вырос на 3.1%. За 2016 г. импорт уменьшился на 5.6%. Торговый баланс сократился с ноябрьских \$44.2 млрд. долл. до \$40.8 млрд. В 2016 г положительное сальдо внешней торговли сократилось на 13.8%, до \$513 млрд. Сокращение внешней торговли отражает замедление мировой торговли и сокращение внешнего спроса, что ослабило внешние источники роста экономики Китая в 2016 г. В тоже время устойчивый рост импорта ресурсов показывают активизацию внутренних факторов. Сокращение положительного сальдо торгового баланса открывает перспективы ускорения девальвации юаня. В 2017 г. накопленный объем монетарного стимулирования крупнейших ЦБ мира дает надежду на оживление спроса со стороны основных торговых партнеров Китая и импульс расширения глобального спроса в мировой экономике.

В декабре 2016 г. Китай продолжил наращивать физический объем импорта нефти, – до 36.4 млн. тонн, на 9.6%. За 2016 г. физический объем импорта нефти вырос на 13.6%. • Импорт нефти из России вырос на 26.1%, до 47.44 млн. тонн. Россия удерживает позиции крупнейшего поставщика нефти в Китай последние 10 мес. 2016 года. • Импорт Китаем



нефти из Ирана вырос на 2.9%, до 47.43 млн. тонн. , импорт из Ирака прибавил 16.5%, - до 28.37 млн. тонн.

В декабре 2016 г. физический объем импорта Китаем ключевых ресурсов продолжился и возрос за год до рекордных объемов. • Импорт меди в декабре составил 1.7 млн. тонн, увеличившись на 13.1%. За 2016 г. импорт меди достиг 17 млн. тонн - на 28.0% больше, чем в 2015г. • Импорт железной руды в декабре составил 89 млн. тонн, сократившись на 7.6%. За 2016 г. импорт железной руды достиг 1.02 млрд. тонн, - на 7.5% больше, чем в 2015г. • Импорт угля в декабре составил 26.8 млн. тонн, увеличившись на 52.1%. За 2016 г. импорт угля достиг 256 млн. тонн, - на 25.2% больше, чем в 2015г.

Начало нового 2017 года проходит в банковском секторе в довольно спокойном режиме – как акции , так и CDS сохраняют уровни конца 2016 года, значимый новостной фон пока отсутствует.

Первая, после избрания на пост президента пресс- конференция Дональда Трампа определенно побудила оптимизм на рынке, прежде всего - на американском, который в новом году уже обновил очередные исторические максимумы. Инвесторы были несколько разочарованы тем, что детали экономической программы новой администрации не были обнародованы, ни в плане увеличения бюджетных расходов, ни в сфере снижения налогов. Дональд Трамп резко высказался о перспективах реформы здравоохранения в США (ObamaCare), что вызвало падение акций фармацевтических и медицинских компаний. В ближайшие 2 недели рынок будет следить за сезоном отчетности

Конъюнктура сегмента гособлигаций первоклассных заемщиков изменилась по итогам недели разнопланово – доходность UST10 снизились на 4 б.п., в то время, как немецких Bund 10 увеличилась на 3 б.п. На рынке облигаций развивающихся стран продолжается восстановительный рост, в результате чего индекс EMBI+ сумел отыграть половину своей коррекции конца 2016 года.

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a/monitor_weekly2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a

4.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ 2017 ГОДА.

Рубль продолжает укрепляться – бивалютная корзина подешевела за неделю на 1.4%, удорожанию российской валюты не смогла помешать имевшая место на прошлой неделе коррекция нефтяных котировок. • Сегодня в России стартует налоговый период – продажи валютной выручки экспортерами окажет рублю дополнительную поддержку.

На минувшей неделе был зафиксирован рост кредитных рисков практически всех крупных развивающихся стран, за исключением Бразилии. Среди наиболее подорожавших – CDS Турции (+18 б.п.) и России (+13 б.п.).

Доходность бенчмарка – Russia42 увеличилась за неделю на 4 б.п (4.99% годовых),, схожий рост доходностей отмечен на всем участке кривой. Корпоративный сегмент



завершил неделю довольно разнонаправлено, из наиболее ликвидных выпусков стоит отметить рост доходности еврооблигаций Газпрома.

Минфин разместил 25 млрд. рублей в ОФЗ-26219 (погашение в 2026 году) с двойным переспросом со стороны рынка под 8.18% годовых. • Инфляционные ожидания впервые, со времени начала торгов ОФЗ-52001 опустилась ниже 5% годовых. • Укрепление рубля спровоцировало ралли в рублевом сегменте на среднем и на длинном участке кривой.

Коррекция на российском фондовом рынке продолжилась и на прошлой неделе, российский рынок в начавшемся году находится среди аутсайдеров. Одна из основных причин прохладного отношения инвесторов в российским бумагам – возобновившиеся разговоры об ужесточении санкционного режима.

Задолженность банков по рублевому РЕПО на прошлой неделе находилась в среднем на уровне 570 млрд. руб., наблюдаемый невысокий спрос на ликвидность связан с окончанием периода усреднения и притоком средств по бюджетному каналу.

Ликвидность в целом (депозиты+корсчета) на прошлой неделе была на достаточно высоком уровне (на 13.01 достигла 3.2 трлн. руб.) • Банк России продолжает придерживаться политики абсорбирования ликвидности. 10.01 был проведен недельный депозитный аукцион с лимитом привлечения 600 млрд. руб., предложение достигло 526.6 млрд. руб., средневзвешенная ставка – 9.95% • Наблюдалось изменение структуры задолженности по валютному РЕПО (комерческие банки 11.01 вернули Банку России \$2.6 млрд., предоставленных на 1 неделю). Общий объем задолженности снизился до \$8.5 млрд. • Ставка RUONIA на прошлой неделе находилась на уровне ниже ключевой в связи с невысоким спросом на ликвидность (на 12.01 – 9.93% годовых).

Чистая рублевая позиция с начала прошлой недели продемонстрировала значительный рост (на 1.1 трлн.руб. за неделю), достигнув к концу недели 2.1 трлн.руб. на 13.01 • Нетто-позиция (рубли + валюта) также увеличивалась (на 1.3 трлн.руб.), составив 1.6 трлн.руб. на 13.01.

Согласно данным Минфина, из Резервного Фонда РФ было потрачено в декабре 966.9 млрд. рублей (всего за 2016 год – 2.137 млрд. рублей), и на 01.01.2017 его объем составляет 972.13 млрд. рублей, или \$16.03 млрд. (на 01.01.2016 – 3.640 млрд. рублей, или \$49.95 млрд.). • Фонд Национального Благосостояния РФ на 1 января 2017 года составил 4.36 трлн., или \$71.87 млрд. по сравнению с 5.227 трлн., или \$71.72 млрд. годом ранее. • Ассоциация Европейского Бизнеса (АЕВ) прогнозирует в 2017 году рост рынка продаж легковых автомобилей в России на 4% и достигнет 1.48 млн. штук. • Согласно данным АЕВ, по итогам 2016 года продажи легковых автомобилей составили 1.425 млн. штук, что на 11% меньше показателя 2015 года (декабрь: -1.0% г/г). Сезонно-очищенный показатель снизился в декабре на 0.6% м/м. • Потребление электроэнергии по итогам 2016 года выросло на 1.7% г/г, в декабре - рекордный рост в году на 5.5% г/г. Сезонно-очищенный показатель вырос на 0.1% м/м. • По итогам 2016 года погрузка РЖД выросла на 0.6% г/г, в декабре - рост на 0.9% г/г, сезонно-очищенный показатель вырос на 0.2% м/м. • По итогам 2016 портфель корпоративных кредитов Сбербанка сократился на 7.6%, а прирост розничного кредитного портфеля за год составил 4.9%. Чистая прибыль составила в 2016 году 517 млрд. рублей (рост в 2.4 раза), ROE выросла за год в 2 раза с 10.1% до 20.1%. • В



период с 1 по 9 января рост цен умеренный – 0.3% (примерно на уровне 2016 года). За годовой период инфляция сохранилась на уровне декабря 2016 года 5.4%. В январе мы ожидаем инфляцию в диапазоне 0.6%-0.8% м/м (5.0%-5.2% г/г).

По итогам 2016 года продажи легковых автомобилей составили 1.425 млн. штук, что на 11% меньше показателя 2015 года. В декабре снижение составило 1% г/г. Сезонно-очищенный показатель снизился в декабре на 0.6% м/м. • По сравнению с первой половиной предыдущего года, когда падение год-к-году составляло ситуацию определенно выправилась, Ассоциация Европейского Бизнеса (AEB) полагает, что у рынка есть потенциал закончить 4-летний период падения, и ожидает, что в 2017м году продажи вырастут на 4% и составят 1.48 млн. штук.

Потребление электроэнергии по итогам декабря выросло на 5.5% г/г, вновь показав максимальный прирост г/г в 2016 году, по итогам которого годичное потребление увеличилось на 1.7% г/г • Сезонно-очищенный показатель вырос на 0.1% м/м.

По итогам 2016 года погрузка РЖД выросла на 0.6% г/г, рост в декабре составил 0.9% г/г. Сезонно- очищенный показатель вырос на 0.2% м/м. Из крупных позиций наибольший положительный вклад в прошлом году внесли уголь (1.7% г/г), строительные грузы (7.9% г/г), отрицательный вклад внесли нефтепродукты (-6.1% г/г).

По итогам декабря темпы кредитования Сбербанком корпоративных клиентов ушли в отрицательную область - портфель корпоративных кредитов сократился на 4.5% по сравнению с ростом 2.2 % в ноябре, прирост розничного кредитного портфеля за месяц остался на уровне предыдущего месяца и составил 0.5%. По итогам 2016 портфель корпоративных кредитов Сбербанка сократился на 7.6%, а прирост розничного кредитного портфеля за год составил 4.9%. • Чистая прибыль в декабре составила 33.8 млрд. руб. (517 млрд. руб. за год, рост в 2.4 раза). Совокупный финансовый результат (чистая прибыль плюс доходы от переоценки ценных бумаг для продажи и удерживаемых до погашения) за год – 576.8 млрд. рублей. • Восстановление прибыльности продолжается за счет роста чистого процентного и комиссионного дохода.

В период с 1 по 9 января рост цен умеренный – 0.3% (примерно на уровне 2016 года). За годовой период инфляция сохранилась на уровне декабря 2016 года 5.4%. • Рост цен на продовольственные товары составил 0.4%. Основной вклад в продовольственную инфляцию внесло удорожание плодоовощной продукции. • Цены на непродовольственные товары выросли на 0.2%. • Возобновился рост цен на регулируемые услуги (0.9% за девять дней января) в связи с индексацией тарифов на городской пассажирский транспорт. • В январе мы ожидаем инфляцию в диапазоне 0.6%-0.8% м/м (5.0%-5.2% г/г).

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a/monitor_weekly2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a

4.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2016-2017 ГОДЫ.

Итоги 2016 и прогноз на 2017 состояния рынка недвижимости Самары



Главные тренды 2016 — стабильность цен и снижение ипотечных ставок, а главные надежды на 2017 риэлторы связывают с госпомощью застройщикам со стороны федеральных и местных властей.

Обрушение рынка недвижимости, которое предсказывали в 2016 году многие эксперты, не состоялось. Это большой плюс. Кроме того, уходящий год порадовал еще двумя положительными тенденциями. Первая — в том, что весь год не было ни резкого взлета, ни большого падения цен на недвижимость в Самаре.

Тем не менее, конец уходящего года ознаменовался хотя относительно небольшой, но довольно знаковой вспышкой активности. При этом цены на недвижимость в Самаре в декабре 2016 если и поднялись, то ненамного.

«За счет чего в конце нынешнего года можно говорить о небольшой возникшей активности? - рассказывает руководитель ГК «Бизнес-Гарант» Вячеслав Чурилов. - Не то, чтобы у людей появились дополнительные деньги, которые они захотели внезапно во что-то вложить. Я считаю, что люди просто устали ждать завтра, устали ждать определенности и окончания кризиса и решили перейти к действию. И поэтому большинство инвесторов в этом году принимали решение о покупке достаточно оперативно».

С тем, что уходящий 2016 был стабильным, соглашается и директор агентства недвижимости «СОЮЗ» Светлана Золотарева:

«Если говорить применимо к нашей компании, то могу сказать что для нас год был стабильным. Квартиры продавались, и будут продаваться в любых экономических условиях. Сделки идут. Люди продают и покупают. Да, объем рынка заметно снизился, и сделки идут не в таком большом количестве, как раньше, но и застоя мы не наблюдали».

Таким образом, профессионалы считают, что все же активность рынка недвижимости-2016 в Самаре была выше, чем в 2015.

«Если предыдущий, 2015 год, прошел под знаком стагнации, застоя, то 2016 прошел в состоянии на низких цен на недвижимость, - заметила Дария Саурова, гендиректор «Агентства недвижимости Ивановой Дарии». - Значительную поддержку рынок недвижимости новостроек в Самаре получил благодаря госпрограмме. Поэтому рынок был сравнительно активен, особенно это стало ощутимо к концу года. Поддержка на государственном уровне застройщиков, понижение процентных ставок по ипотечному кредитованию на вторичном рынке жилья, а также пониженная стоимость недвижимости - эти факторы, в совокупности, повысили активность рынка недвижимости в 2016 году.

Поэтому сейчас можно говорить о стабильности цен».

Как единодушно отметили эксперты, в конце года в Самаре вообще ажиотаж — многие стараются не упустить последний шанс использовать программу госипотеки и купить новостройку. То есть оживление, которое до кризиса обязательно наступало в конце ноября — декабре, в нынешнем году особенно заметно — на фоне относительной стагнации в течение 2016.

Таким образом, вторая положительная тенденция, характерная для уходящего 2016 — влияние на рынок недвижимости государственной программы ипотеки в поддержку застройщиков. К сожалению, уже объявлено о том, что она заканчивается с 2016. Однако



уже сейчас средняя ставка по всем выданным в стране кредитам в настоящий момент находится на уровне 12%.

А по ипотечной государственной программе ставка и того меньше. Таких кредитов ежемесячно выдается около 35 % от общего объема. В течение года ЦБ два раза снижал ключевую ставку, которая сейчас составляет 10%. Это не оказывает быстрого и прямого влияния на выдачу ипотечных кредиторов, считают опрошенные эксперты, но снижает стоимость финансовых ресурсов, что — через некоторый срок — ведет к снижению ставок кредитования.

Интересно, что, как отметила Саурова, разрыв между ставками ипотеки на «первичку» и «вторичку» в Самаре сокращается:

«Хотя в 2017 году планируют отмену государственной поддержки ипотеки, я предполагаю, что все-таки ее продлят, потому что нельзя сказать, что экономика показывает значительные темпы роста. Она скорее в стагнации. А программа государственной поддержки строителей и банков — это поддержка не только рынка недвижимости, но и многих иных секторов экономики, тесно с ним взаимосвязанным.

Именно из-за взаимной зависимости рынка недвижимости, строительной и банковской сферы, я надеюсь на дальнейшую поддержку со стороны государства. Поэтому, я считаю, что ставки ипотеки останутся теми же, что и в нынешнем году. За 2016 год ставки ипотеки на вторичном рынке “подтянулись” по среднему уровню процентных ставок по государственной программе. Банкам нужны клиенты, и я не вижу предпосылок для повышения ипотечных ставок. На данный момент процентные ставки по ипотечным кредитам - оптимальные».

К слову, многие банки уже сейчас предлагают ипотеку по еще более низкой ставке, чем 12%. Так, Самарский филиал ВТБ24 за 10 месяцев 2016 выдал 3,8 млрд рублей ипотечных кредитов, что почти на 25% превышает аналогичный показатель прошлого года. Кредитный портфель по ипотеке на 1 ноября составил 14 млрд рублей (+11%).

Почти половину выданных за 10 месяцев 2016 в филиале ипотечных кредитов составляет ипотека с господдержкой – 1,7 млрд рублей. Сейчас в ВТБ24 кредит на покупку готового и строящегося жилья в рамках стандартного предложения можно оформить по ставке от 12,1% годовых в рублях, по программе «Ипотека с государственной поддержкой» - от 10,4% годовых.

По словам и.о. управляющего Самарским филиалом ВТБ24 Зариной Плукчи, несмотря на окончание в марте 2017 г. срока действия программы «Ипотека с господдержкой», для участников зарплатных проектов ВТБ24 будет доступна ипотека со сниженным размером первоначального взноса.

«По программам «Квартира в новостройке» и «Готовое жилье» снижение первоначального взноса на покупку квартиры, апартаментов или таунхаусов составит с 20% до 10%, - рассказала Зарина Плукчи. – Купить в кредит готовый дом можно будет с первоначальным взносом 20% от стоимости объекта недвижимости (ранее – 40%)».

Относительно наступающего 2017. Снижение цен на недвижимость в 2017 году, по прогнозам аналитиков из РЭУ им. Г.В. Плеханова, неизбежно. Также произойдет



сокращение платежеспособного спроса и объема предложения, а также еще большее замедление строительства.

А вот по прогнозу главы Сбербанка Грефа, рынок недвижимости нашей страны восстановится уже в 2017 году и цены начнут движение вверх. Тем не менее, самарские эксперты гораздо более осторожны в своих оценках.

«Думаю, в следующем году тенденции не поменяются... Скорее всего, в некоторых сегментах рынка будет продолжаться понижение цен. Перспектив для роста цен не вижу», - комментирует ситуацию Золотарева.

«Что касается перспектив развития рынка на 2017 год, то, если не изменится разница в курсе валют, я думаю, что будет увеличение объемов продаж, однако не такое значительное, как в нынешнем году. Конечно, это — если не будет дополнительных субсидирований со стороны государства. И, конечно, если не будет углубляться кризис.

<http://www.samru.ru/riet/obzor/95404.html>

4.4. ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ. СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

О результатах мониторинга ситуации на рынке недвижимости по городским округам Самарской области в апреле 2017 года

Подготовлен отчет о ситуации на рынке недвижимости по городским округам Самарской области в апреле 2017 года. Данная работа ведется на постоянной основе Самарским областным Фондом жилья и ипотеки по поручению министерства строительства Самарской области.

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округах Самарской области было проанализировано 10355 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в апреле 2017 года.

На первом месте по количеству предложений с огромным отрывом продолжает лидировать Тольятти с 5 092 квартирами. На втором – Самара – 1423 квартиры, на третьем Сызрань – 950 квартир. Замыкают список Похвистнево и Октябрьск – 122 и 123 квартиры соответственно.

По результатам проведенного мониторинга средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке в городских округах Самарской области составила 40 933 рубля.

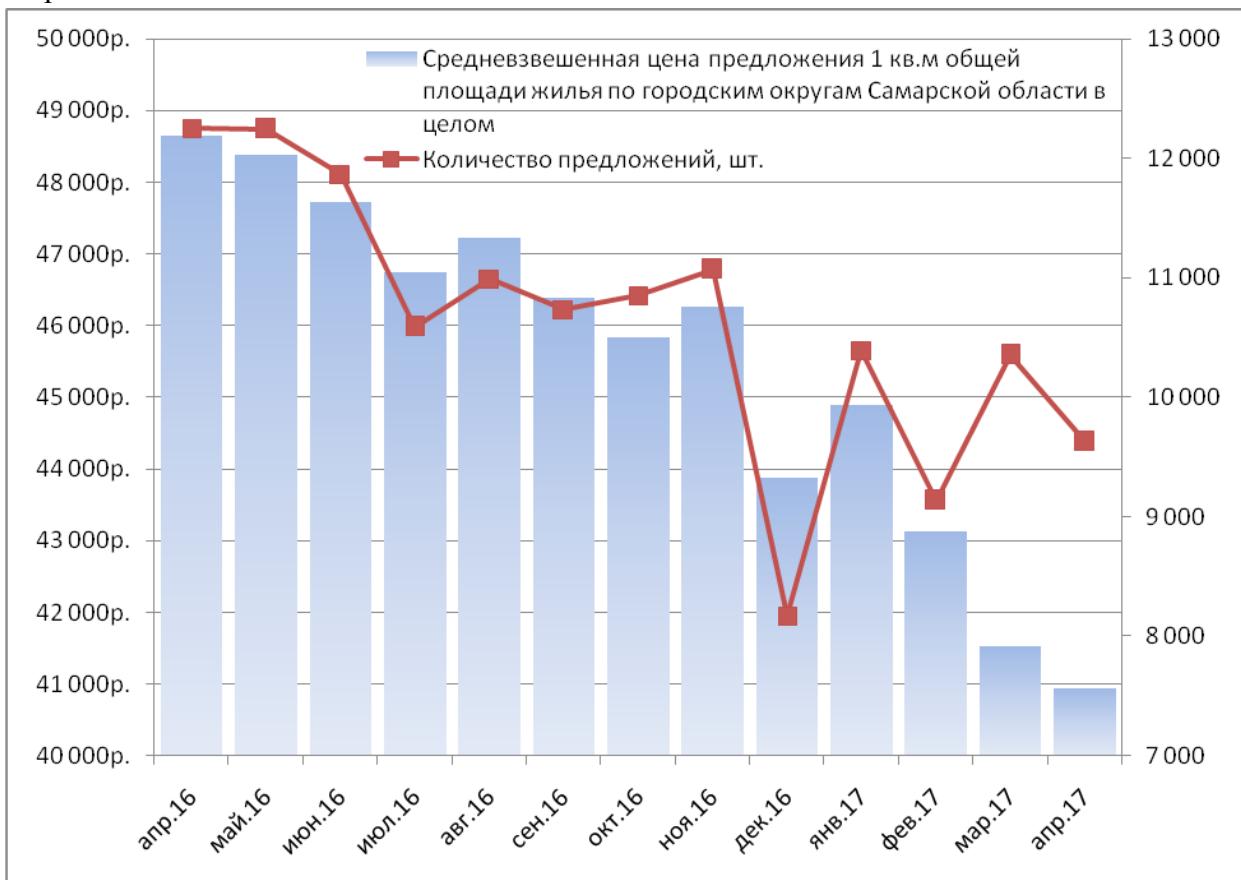
Самая высокая средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади объектов недвижимости традиционно в Самаре – 58 383 руб., самая низкая – в Октябрьске – 24 204 руб.

Наиболее активным в апреле был рынок в Тольятти (индекс активности – 7,2), наименее – в Самаре (индекс активности 1,2).

Наталья Ладова, заместитель исполнительного директора – руководитель департамента обеспечения жильем и кредитования Самарского областного Фонда жилья и ипотеки:



« Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра по городским округам продолжает оставаться отрицательной. Падение по отношению к предыдущему периоду – марта 2017 года – составило 599 рублей или 1,44%. По отношению к апрелю прошлого года снижение произошло на 7 724 рубля. Наибольшее падение рассматриваемого показателя за год можно наблюдать по Самаре и Сызрани: здесь цена снизилась на 3 080 и 3051 рублей соответственно. Практически не изменилась средняя удельная цена предложения в Октябрьске – с 24308 рублей за квадратный метр в апреле 2016 г. до 24 203 рублей в апреле 2017 года. А в Похвистнево мы видим даже увеличение за год этого показателя, правда, всего на 150 рублей, что можно считать статистической погрешностью».



<http://progorodsamara.ru/news/view/192424>



ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно Закона РФ “Об оценочной деятельности”, определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, методовая стоимость недвижимости устанавливается, исходя из степени объективности оценки с применением различных подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта недвижимости определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизведения или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизведения объекта оценки определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:



$$PC = C3 + Zv/z * \Pi_{ДЕВ} * (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{Физ})(1 - I_{Фун})(1 - I_{Э}), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

С3 – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Зв/з – затраты на воспроизведение или замещение улучшений без учета износа;

ПДЕВ – прибыль девелопера;

И_Σ – суммарный износ;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональное устаревание;

И_Э – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-



аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта оценки, что в свою очередь служит базой для определения его стоимости. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход), и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта в конце прогнозного периода).

В рамках доходного подхода к оценке недвижимого имущества используют следующие основные методы оценки:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта недвижимости через величину дохода от владения активом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

В данном методе используется простая формула пересчета чистого операционного дохода от объекта недвижимости в его текущую полную стоимость, при этом доход от утилизации не учитывается.

Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных



капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Метод капитализации по расчетным моделям - применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения активом. Будущие преимущества от операций с объектом недвижимости представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи актива по истечении периода владения. Применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.



ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Анализ участка как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем непременными являются условия

физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что земельный участок имеет разрешенное использование – для эксплуатации мастерской. Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно-геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования здания (или комплекса зданий), построенного на условно вакантном рассматриваемом участке:

- торговое (торговый центр);
- офисное (офисный центр класса «В»);
- производственно-складское (невредные производства).

Для остальных функций последние два критерия (финансовая целесообразность и максимальная продуктивность) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен для эксплуатации зданий под торговые, административные, складские цели.

Вывод: в связи с установлением кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка.

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

**Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости
Объекта оценки)**

Методология оценки Объекта оценки

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков



(распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.



Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.



Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного снижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по



использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансираны наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не



обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Земельные участки были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благородный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.



2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Для расчета стоимости 1 м² земельного участка Оценщиками использованы Интернет сайты:

<http://www.invst.ru>

<http://realty.dmir.ru>

<http://msk.mlsn.ru>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

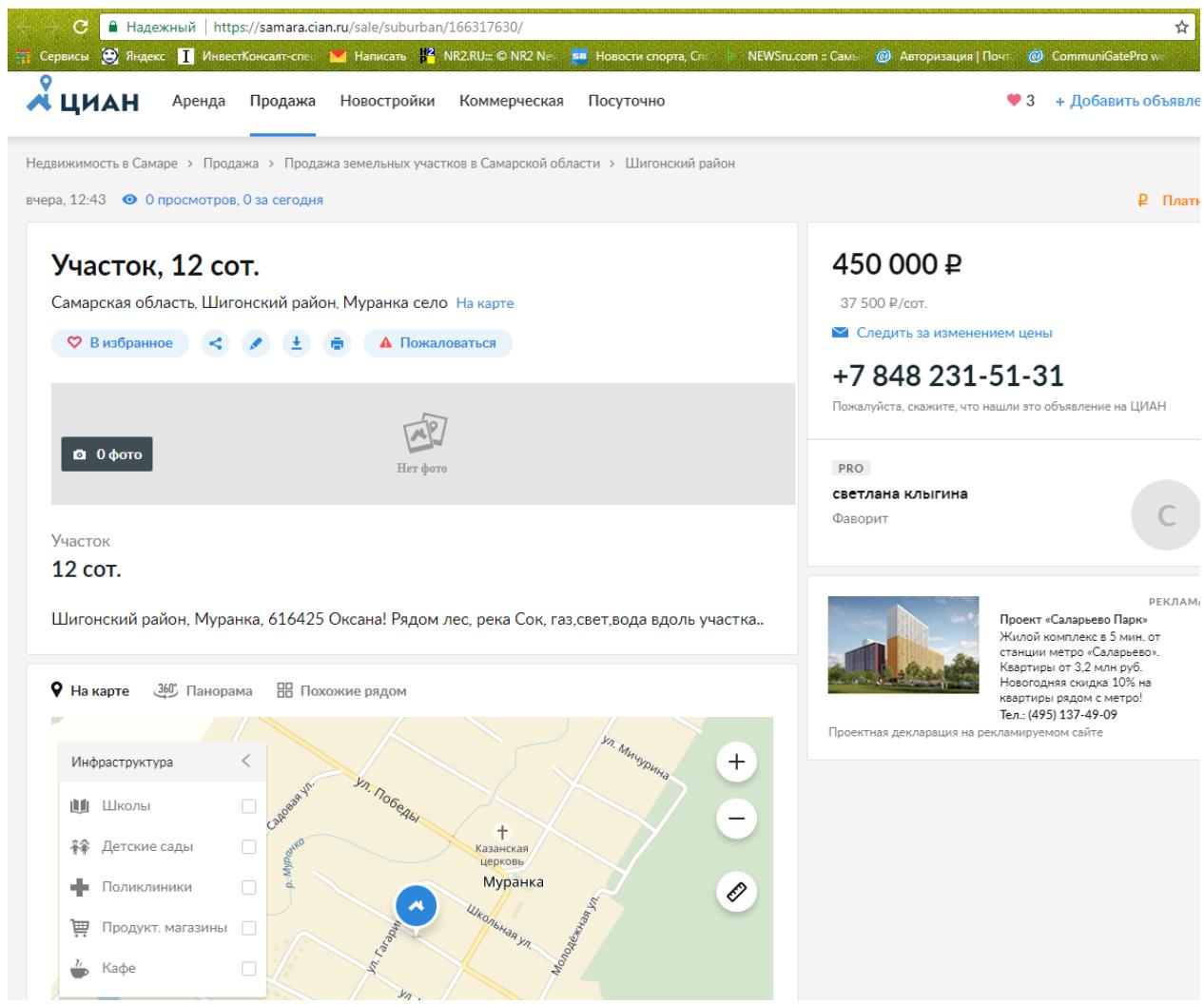
- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь земельного участка;

Из всех предложений в выборке были отобраны шесть наиболее сопоставимых объекта-аналога под номерами Аналог №1, №2, №3.

ОБЪЕКТЫ – АНАЛОГИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

**Аналоговая база для земельных участков с кадастровыми номерами:
63:37:1603031:83 и 63:37:1603031:85**

АНАЛОГ № 1



Участок, 12 сот.
Самарская область, Шигонский район, Муранка село [На карте](#)

450 000 ₽
37 500 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)

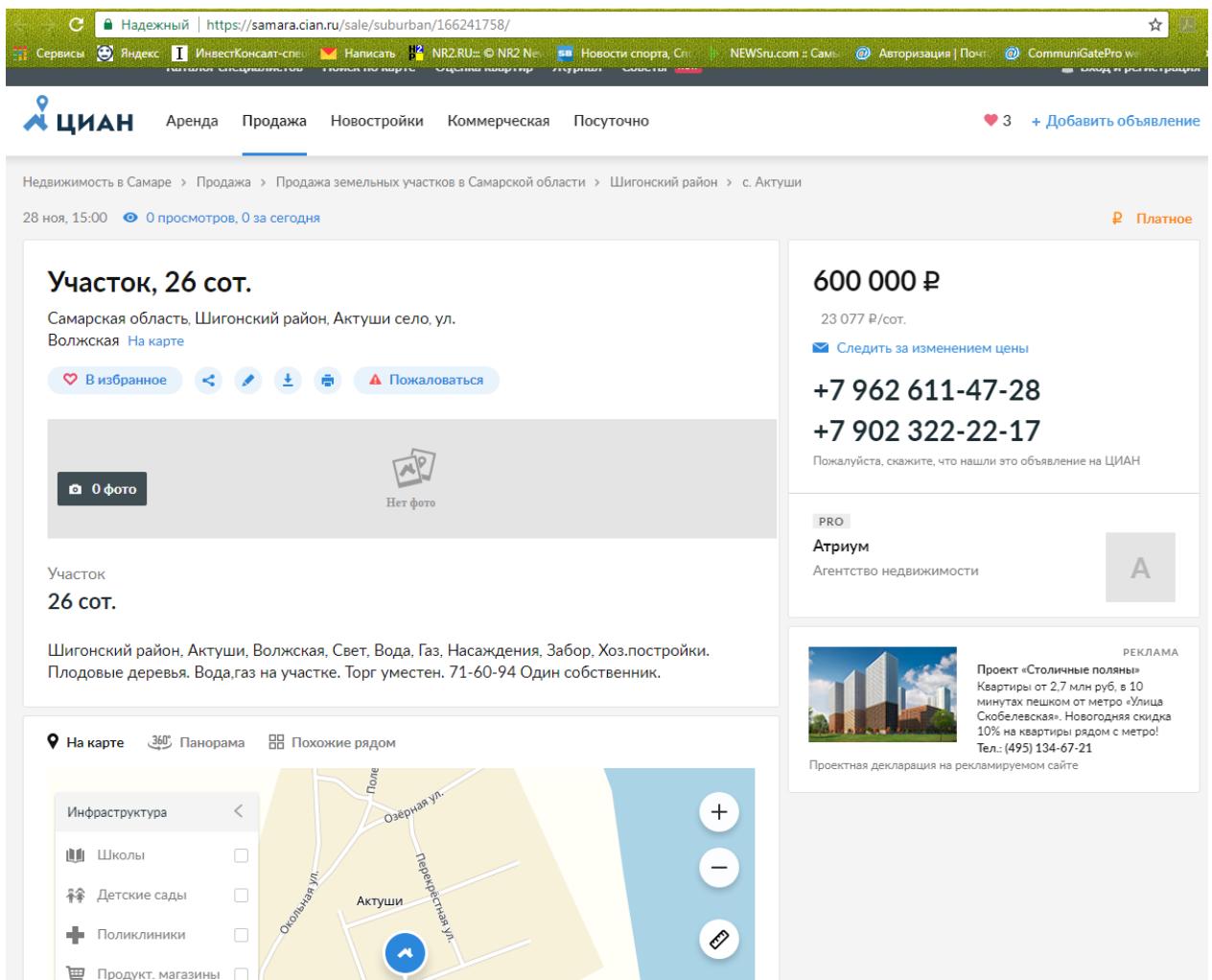
+7 848 231-51-31
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

светлана клыгина
Фаворит

РЕКЛАМА
Проект «Саларьево Парк»
Жилой комплекс в 5 мин. от
станции метро «Саларьево».
Квартиры от 3.2 млн руб.
Новогодняя скидка 10% на
квартиры рядом с метро!
Тел.: (495) 137-49-09

<https://samara.cian.ru/sale/suburban/166317630/>

АНАЛОГ № 2



Участок, 26 сот.
Самарская область, Шигонский район, Актуши село, ул. Волжская [На карте](#)

28 ноя, 15:00 0 просмотров, 0 за сегодня ₽ Платное

600 000 ₽
23 077 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 962 611-47-28
+7 902 322-22-17

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Атриум
Агентство недвижимости

РЕКЛАМА
Проект «Столичные поляны»
Квартиры от 2,7 млн руб. в 10 минутах пешком от метро «Улица Скobelевская». Новогодняя скидка 10% на квартиры рядом с метро!
Тел.: (495) 134-67-21

Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://samara.cian.ru/sale/suburban/166241758/>

АНАЛОГ № 3

← C Надежный | https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_10_sotok_samarskaya Oblast_shigonskiy_rayon_selo_novodeviche_sovetskaya_6798741421/

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спб Написать NR2.RU © NR2.RU Новости спорта, Спорт NEWSru.com Самара Авторизация | Помощь @ Commun

move.ru Гид в мире недвижимости Новости Статьи База недвижимости Спецпредложения Новостройки Консультации

Недвижимость на Move.ru Самарская область р-н. Шигонский с. Новодевичье

Продаю земельный участок, 10 соток, Новодевичье, Советская улица

450 000 ₽ цена за сотку 45 000 ₽
руб [дол](#) [евро](#) [btc](#)

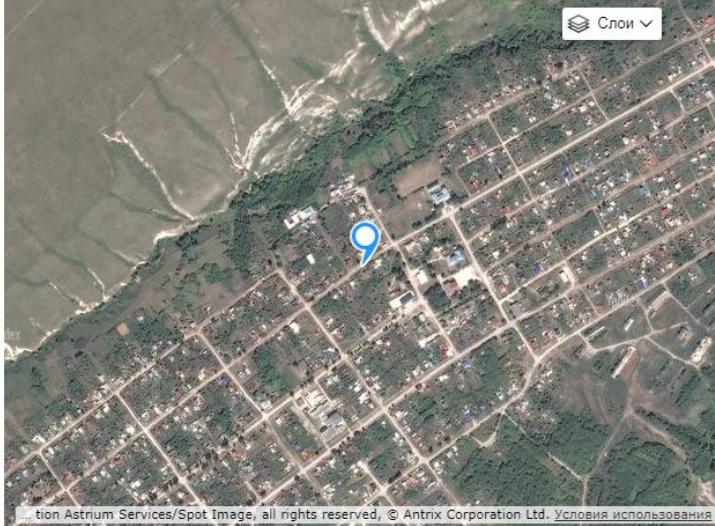
📍 Шигонский р-н с. Новодевичье Советская улица
полный адрес

⭐ Добавить в избранное

[f](#) [pencil](#) [t](#) [w](#)

👁 22 (+1 за сегодня) Обновлено 12 ноября

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Слой

Гульнара Diamod +7 (962) 611-23-68
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

👑 Премиум размещение

↗ Поднять объявление



<https://samara.cian.ru/sale/suburban/166241758/>

https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_10_sotok_samarskaya Oblast_shigonskiy_rayon_selo_novodeviche_sovetskaya_6798741421/



ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для расчета стоимости 1 м² Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

<https://samara.cian.ru/sale/suburban/166317630/>

<https://samara.cian.ru/sale/suburban/166317630/>

https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_10_sotok_samarskaya Oblast_shigonskiy rayon selo nov_odeviche_sovetskaya_6798741421/



Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия, составляющие до 97%.

Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, , например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/>

<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО№1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;



в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

- «а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно выбор оценщиком объектов – аналогов, из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

В процессе оценки будут проведены необходимые корректировки:

- на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание),
- на имущественные права,
- на условия совершения сделки,
- на месторасположение земельного участка, и другие.
- на площадь земельного участка

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Применяемые корректировки к объектам-аналогам:

Корректировка на цену предложения

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена



оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы рыночные источники.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере – 4,5%.

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия финансирования



Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия рынка.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет разрешенное использование – (различные виды строительства, эксплуатации, размещения различных производственных, складских, административных объектов). Все объекты расположены в зонах, предназначенных для промышленной или складской застройки.

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на местоположение

При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, характер окружающего типа землепользования, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

В населенных пунктах земельные участки различаются по стоимости в зависимости от следующих факторов влияния (Источник информации К.т.н. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков):

- Доступности населения к центру города, объектам культуры и т.д.;



- Обеспеченности инженерными сетями, благоустройством;
- Уровня развития сферы культурно – бытового обслуживания;
- Исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;
- Состояния окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий;
- Инженерно – геологических условий строительства и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы;
- Рекреационной ценности территории.

Характеристики района расположения объекта в значительной степени влияют на его потребительские свойства: расположение относительно ближайшей магистрали, удаленность объекта от основных центров влияния района, характер окружающей застройки, доступность к трассам, инфраструктура района.

Все объекты расположены в селе Шигоны и Шигонском районе, и по уровню коммерческой привлекательности между собой сопоставимы. Таким образом, поправка на месторасположение составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на форму

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на рельеф

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на площадь

Необходимость внесения поправки на площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости 1 кв.м. земельного участка при увеличении его общей площади. Данное снижение обусловлено, с одной стороны, снижением рыночного спроса на более крупные земельные участки, с другой стороны, меньшими удельными затратами на приобретение земельных участков большей площади (эффект масштаба).

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.



В процессе оценки было учтена специфика земель как своеобразного, узко сегментированного объекта оценки, имеющего специфические черты.

Так, цены земельных участков определяются их рекреационным потенциалом, возможностью использования в коммерческих целях. Кроме того, поправка (корректировка) на площадь земельного участка имеет несущественное значение.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка. Исследование дает возможность достоверно скорректировать стоимости аналогов, не внося существенной погрешности.

Статистическая модель предназначена для оценки удельных цен предложения эталонных земельных участков площадью 10 га. Если оцениваемый участок имеет отличия от эталонного участка по величине общей площади, то цена эталонного участка должна быть скорректирована с учетом поправки на эффект масштаба по формуле:

$$K_s = (S_{oц} / S_{эт})^{-0,10}$$

$S_{oц}$ - площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.

$S_{эт}$ - площадь эталонного земельного участка.

В данном случае $S_{эт} = 10$ га = 100 000 кв.м.

http://consalt.ucoz.com/load/ocenka_zemelnykh_uchastkov/ocenka_rynochnoj_stoimosti_selkhozgodij_respubliki_tatarstan/1-1-0-54

2) Корректировка на эффект масштаба (размер земельного участка)

Статистическая модель предназначена для оценки удельных цен предложения эталонных земельных участков площадью 10 га. Если оцениваемый участок имеет отличия от эталонного участка по величине общей площади, то цена эталонного участка должна быть скорректирована с учетом поправки на эффект масштаба по формуле:

$$K_s = (S_{oц} / S_{эт})^{-0,10}$$

$S_{oц}$ - площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.

$S_{эт}$ - площадь эталонного земельного участка В данном случае $S_{эт} = 10$ га = 100 000 кв.м.

http://consalt.ucoz.com/load/ocenka_zemelnykh_uchastkov/ocenka_rynochnoj_stoimosti_selkhozgodij_respubliki_tatarstan/1-1-0-54

В связи с тем, что площадь, как оцениваемых объектов, так и объектов – аналогов существенно ниже эталонных 10 га. (100000кв.м.), значение степени $-0,10$ дает незначительный разброс величины корректировки $K_s = (S_{oц} / S_{эт})^{-0,10}$

В связи с несущественными различиями объектов оценки, полученные величины корректировки, действительны для всех объектов оценки, равные 1,0.

Корректировка на категорию земель

Объекты аналоги имеют категорию, идентичную категории объекта оценки, таким образом, имеется необходимость в корректировке категории земельных участков.

В целях настоящей работы величина корректировки на категорию земельных участков принята равной 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.



Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам.

1.1. Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37).

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков (можно приложить принтскрины с этих сайтов):

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других вид разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

1.5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Кроме того, объекты - аналоги, как и объект оценки имеют идентичный вид разрешенного использования, поэтому корректировка на вид разрешенного использования составляет 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.



Поправка на наличие улучшений

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а у объектов – аналогов оценивались только сами земельные участки, как части земной поверхности, без учета улучшений.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие коммуникаций

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земельных участков, При прочих равных условиях рыночная стоимость земельных участков, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше. Корректировка принята согласно данным представленным в статье Махнacha И.В. «Факторы ценообразования и анализ тенденций по земельным участкам Московской области» (RWAY №161).

В связи с тем, что объект оценки и объекты – аналоги имеют идентичное наличие и/или отсутствие коммуникаций, корректировка составляет 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{\text{арифм. прост.}} = \frac{\sum X}{N}$$

где X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение; N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,33. Результаты исследования объектов – аналогов и необходимые корректировки обобщены в таблице.

Таблица



Корректировка объекта – аналогов для земельных участков с кадастровыми номерами:
63:37:1603031:83 и 63:37:1603031:85

Наименование характеристики или корректировки	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Единица сравнения площадей (сравнительная единица) – 1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Общая стоимость земельного участка в рублях		450 000,00	600 000,00	450 000,00
Площадь земельного участка в кв.м.		1 200,00	2 600,00	1 000,00
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) – 1 кв.м. в рублях		375,00	230,77	450,00
Регион РФ	Самарская область	Самарская область	Самарская область	Самарская область
Территориальное расположение	В границах с. Шигоны			
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Необходимость изменения категории земель для организации хозяйственной деятельности	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Степень пригодности для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) – 1 кв.м. без корректировок в рублях.		375,00	230,77	450,00
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание) – 4,5%	1,0	– 4,5%	– 4,5%	– 4,5%
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на передаваемые права	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на условия финансирования	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на условия рынка	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на вид использования/зонирование	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75



Корректировка на местоположение	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на рельеф земельного участка	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на площадь земельного участка		1,00	1,00	0,862645
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на категорию земель	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на наличие улучшений	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на наличие коммуникаций	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		358,125	220,384615	429,75
Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов. Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Стоимость единицы сравнения площадей с учетом весового коэффициента, в рублях за 1 кв.м.		119,255625	73,3880769	143,10675
Итоговая стоимость единицы сравнения площадей, в рублях за 1 кв.м.				335,07 рублей за 1 кв.м.

В рамках сравнительного подхода, на основе всестороннего исследования базы аналогов, дающих объективную, необходимую и достаточную картину о стоимостных процессах, оценщиками была определена величина рыночной стоимости каждого земельного участка, с учетом корректировок, которая составляет на дату оценки в рублях

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на 17 ноября 2017 года в рублях
1.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	518 654,85
2.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под	2 914 639,90



	административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)	
--	--	--

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.



При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

При оценке объекта оценки, представляющего собой земельный участок сельскохозяйственного назначения, оценщиками были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной деятельности, а именно: сравнительный и доходный подходы к оценке при обоснованном отказе от применения затратного подхода.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	0,00%
Результирующий вектор приоритетов			1,00	0,00

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе сравнительного подхода отражает величину рыночной стоимости по фактическому состоянию презентации объекта оценки на открытом рынке. Следует отметить, что в практике оценки земельного участка возникает целый круг неучтенных и непредвиденных моментов, установление и расчет которых не регламентируются нормативно-правовыми актами, и могут быть определены только на активном действующем рынке. В связи с этим при расчете стоимости земельного участка по сравнительному подходу может возникать наибольшая точность полученного результата. В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес, равный 100%.

Оценка земельного участка по доходному подходу основана на предположении, что их стоимость равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине,



продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного земельного участка в будущие периоды. Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемого земельного участка. Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным. В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования. В связи с этим оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	1,0	0,0

Рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода, при обоснованном отказе от затратного и доходного подхода составляет на дату оценки, с учетом корректировок и обобщений:

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, на 17 ноября 2017 года в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на 17 ноября 2017 года в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, на 17 ноября 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная на 17 ноября 2017 года в рублях
	Весовой коэффициент подхода	0,0	1,0	0,0	1,0
1.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	Обоснованный отказ от применения подхода	518 654,85	Обоснованный отказ от применения подхода	518 654,85
2.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)	Обоснованный отказ от применения подхода	2 914 639,90	Обоснованный отказ от применения подхода	2 914 639,90



Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная на 17 ноября 2017 года в рублях
	Весовой коэффициент подхода	1,0
1.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	518 654,85
2.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)	2 914 639,90

ГЛАВА № 7. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 17 ноября 2017 года.

Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности гражданину РФ, Фомичеву Василию Александровичу, расположенных по адресу РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, с учетом корректировок и округлений	3 433 294,75 рублей (Три миллиона четыреста тридцать три тысячи двести девяносто четыре 75/100) рублей
--	---

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводится в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная на 17 ноября 2017 года в рублях
1.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием,	518 654,85 рублей



	складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 1547,90 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:83, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-1, вид права: собственность)	
2.	Земельный участок (единое землепользование) (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под административным зданием, складскими помещениями и прилегающей территорией, площадь: 8698,60 кв.м., кадастровый номер: 63:37:1603031:85, расположенный по адресу (место расположение): РФ, Самарская область, Шигонский район, с. Шигоны, ул. Кооперативная, д. 2 "Г"-3, вид права: собственность)	2 914 639,90 рублей
	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях	3 433 294,75 рублей

Отдельные части и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.



ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации НП «АРМО», заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

Генеральный директор
ООО «Ценсус»

Оценщик,
выполнивший
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

Казанов Андрей
Григорьевич

30 ноября 2017 года.



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ» разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное)
8. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ НАМЕЧАЕМОЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное).
9. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
10. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
 - "Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
 - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298



- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
 - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
 - Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327
11. Стандарты НП СРОО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
12. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
13. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1



ЦЕНСУС
оценочная компания

Оценочная компания
общество с ограниченной ответственностью «Ценсус»,
аккредитованное при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ



ЦЕНСУС
оценочная компания

**Оценочная компания
общество с ограниченной ответственностью «Ценсус»,
аккредитованное при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО»**

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ЦЕНСУС
оценочная компания

Оценочная компания
общество с ограниченной ответственностью «Ценсус»,
аккредитованное при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО»

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ