



НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 1921 от 15 февраля 2008 г.

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков

346782, Ростовская обл., г. Азов, ул. Привокзальная, 39-а. Тел: 8 (904) 342-26-04.

Аккредитация при
НП «Межрегиональная
Северо-Кавказская
саморегулируемая
организация
профессиональных
арбитражных управляющих
«Содружество»

Аккредитация при
Ассоциации
Саморегулируемая
организация арбитражных
управляющих «Эгида»

№ 95 в реестре
экспертов, экспертных
организаций,
присоединившихся к
Открытому соглашению
о сотрудничестве с
Арбитражным судом
Ростовской области

Аккредитация при
Союзе
«саморегулируемая
организация
арбитражных
управляющих
«Альянс»

Экземпляр № 1

ОТЧЁТ № 01/03/22-1

об определении рыночной стоимости земельного участка, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию «Александровское сельское поселение», расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, ул. Советская, 48а, кадастровый номер 61:01:0010101:8360, площадь 524 м², категория земель – Земли населённых пунктов.

Дата оценки

01 марта 2022 г.

Срок проведения оценки

28 февраля 2022 г. – 01 марта 2022 г.

Дата составления отчёта

01 марта 2022 г.

Заказчик

Администрация Александровского
сельского поселения

Исполнитель

Частнопрактикующий оценщик
Бахвалов Н.С.



г. Ростов-на-Дону
2022 г.

Главе администрации
Александровского сельского поселения
Хижняк Н.Л.

Уважаемая Наталья Леонидовна!

В соответствии с муниципальным договором № 28/02/22-1 от 28 февраля 2022 года частнопрактикующий оценщик Бахвалов Н.С. произвёл оценку рыночной стоимости земельного участка, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию «Александровское сельское поселение», расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, ул. Советская, 48а, кадастровый номер 61:01:0010101:8360, площадь 524 м², категория земель – Земли населённых пунктов.

Оценка имущества произведена по состоянию на 01 марта 2022 года и выполнена в соответствии:

- с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату оценки).
- с ФСО (федеральные стандарты оценки) №-№ 1,2,3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. за №-№ 297, 298, 299.
- с ФСО (федеральный стандарт оценки) № 7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.

Оценка произведена на основании:

- анализа технической, статистической, бухгалтерской, правоустанавливающей и другой документации относящейся к объекту оценки;
- непосредственного обследования на месте, определения фактического состояния, эксплуатационных характеристик, количественных и качественных характеристик объектов оценки;
- анализа возможности применения всех подходов оценки.

При оценке рыночной стоимости были проанализированы три основных подхода определения рыночной стоимости: затратный, сравнительный и доходный. Учитывая цель и назначение оценки, местоположение, состояние, текущее использование оцениваемого имущества, оценщик пришел к выводу, что целесообразно в данном случае применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости земельных участков, представленных к оценке.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночной стоимости земельного участка, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию «Александровское сельское поселение», расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, ул. Советская, 48а, кадастровый номер 61:01:0010101:8360, площадь 524 м², категория земель – Земли населённых пунктов, по состоянию на 01 марта 2022 года составляет:

296 584

(двести девяносто шесть тысяч пятьсот восемьдесят четыре) рубля

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимающего во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

В случае возникновения у Вас каких - либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
оценщик *



Н.С. Бахвалов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ)	7
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	8
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	9
6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	10
7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	12
8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	13
9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	14
11. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	15
12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
12.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	16
12.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	18
12.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ - ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА ...	18
12.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР АЗОВСКОГО РАЙОНА	20
13. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	23
14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
15. АНАЛИЗ РЫНКА К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	29
16.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	30
16.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	36
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ.....	37
18. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	38
19. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	39
20. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	40
21. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	42
22. ПРИЛОЖЕНИЯ	44

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Договор № 27/01/22 от 27.01.2022 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Недвижимое имущество в составе: земельного участка, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию «Александровское сельское поселение», расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, ул. Советская, 48а, кадастровый номер 61:01:0010101:8360, площадь 524 м ² , категория земель – Земли населённых пунктов.
---------------	--

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость земельных участков, предоставляемых для бессрочного отвода для строительства автомобильной дороги:

Наименование подхода	Результат цифрами	Результат прописью, рублей
Затратный подход	-	Мотивированный отказ
Сравнительный подход	296 584	Двести девяносто шесть тысяч пятьсот восемьдесят четыре
Доходный подход	-	Мотивированный отказ
Согласованный результат	296 584	Двести девяносто шесть тысяч пятьсот восемьдесят четыре

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании анализа рынка земли, проведенных расчетов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость земельного участка, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию «Александровское сельское поселение», расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, ул. Советская, 48а, кадастровый номер 61:01:0010101:8360, площадь 524 м², категория земель – Земли населённых пунктов, представленного к оценке, на дату оценки, составляет:

296 584

(двести девяносто шесть тысяч пятьсот восемьдесят четыре) рубля

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результат оценки может быть использован Заказчиком для продажи земельного участка, в случае если со дня составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



Н.С. Бахвалов

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество в составе: земельного участка, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию «Александровское сельское поселение», расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, ул. Советская, 48а, кадастровый номер 61:01:0010101:8360, площадь 524 м ² , категория земель – Земли населённых пунктов.
Цель оценки	Консультирование Заказчика.
Предполагаемое использование результатов оценки	Итоговый результат оценки предполагается использовать Заказчиком для определения рыночной стоимости земельного участка
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием итогового результата	Результат оценки может быть использован Заказчиком для продажи земельного участка, в случае если со дня составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Срок проведения оценки	28 февраля 2022 г. – 01 марта 2022 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 28/02/22-1 от 28 февраля 2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, а также других федеральных законов и иных нормативно правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки. При проведении оценки должны быть использованы затратный, сравнительный и доходный подходы оценки. Использование, равно как и не использование данных подходов, должно быть аргументировано Оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники. • Исполнитель (Оценщик) не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект недвижимости. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке. • Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель (Оценщик) не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации. • Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости действительно только на дату оценки.

	• Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена либо недоступна для ознакомления по иным причинам. На Исполнителе (оценщике) не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. • Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев. • Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Исполнителя (Оценщика). • Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения, сложившиеся на рынке. • Исполнитель (Оценщик) не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком. • Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя (Оценщика). • От Исполнителя (Оценщика) не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из результатов оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. • Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.
--	---

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ)

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
ЗАКАЗЧИК	Администрация Александровского сельского поселения Юридический адрес: 346765, Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, Советская ул., д.70; ОГРН 1056101023659 от 08.11.2005 г.; ИНН/КПП – 6101035755/610101001.
В лице	главы администрации Хижняк Наталья Леонидовна, действующего на основании Устава
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Фамилия, имя, отчество	Бахвалов Николай Сергеевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина РФ 6017 № 070552
Дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	02.02.2017 г. выдан Отделом УФМС России по РО в г.Азове
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» (сокр. «СМАО») от 15 февраля 2008 г. № 1921. «СМАО» внесено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков под №0001 от 28.06.2007 г. Адрес «СМАО»: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII, тел: (495) 604-4170, ген. директор Сулова С.В. http://www.smao.ru , info@smao.ru .
Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007919 от 13.12.2006 г., выданный Ростовским государственным строительным университетом, предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 027625-1 от 10 августа 2021 г., выданный ФБУ «ФРЦ».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор ПАО СК «Росгосстрах» страхования ответственности оценщика серия № 36108020-134-897-21 от 19.10.2021 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок страхования с 22.10.2021 г. по 21.10.2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Место нахождения оценщика:	346782, Ростовская обл., г.Азов, ул.Привокзальная, 39-А.
Дополнительные реквизиты оценщика	Получатель: Оценщик Бахвалов Николай Сергеевич, ИНН 614088975562; Р/счёт № 40802810002500109230; Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК: 044525999, город: Москва; Корр. счёт: 30101810845250000999.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».	Настоящим Исполнитель и Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором

	или страховщиком Оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Бахвалов Николай Сергеевич Установление количественных и качественных характеристик имущества, входящего в состав объекта оценки, изучение его фактического технического состояния, анализ рынка, к которому относится объект оценки, осуществление расчетов, согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки, составление отчета об оценке.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных, как официальных, так и неофициальных. Были проанализированы все доступные данные по рынку объекта, к которому относится объект оценки, за последний год и на дату оценки конкретно. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно условно представить в виде схемы:



Характеристики источников внешней и внутренней информации приведены в нижеследующей таблице:

Внешняя информация	Внутренняя информация
Внешняя информация представляет собой совокупность сведений общего и специального характера: ☐ законодательная и нормативно-правовая база; ☐ программы Правительства и прогнозы; ☐ данные государственных организаций; ☐ исследования международных финансовых организаций; ☐ аналитические обзоры информационных агентств; ☐ электронные информационно-поисковые системы; ☐ периодическая экономическая печать; ☐ сметы, прейскуранты и строительные нормативы проектных и строительных организаций, индексы цен в строительстве и другие	Внутренняя информация представляет собой совокупность характеристик самого объекта оценки: ☐ данные о юридическом положении объекта оценки; ☐ данные о физических характеристиках объекта оценки; ☐ данные о частичном выбытии, демонтаже, капитальных вложениях; ☐ данные о сооружениях, входящих в состав объекта недвижимости; ☐ данные об имуществе, не являющимся недвижимым, но подлежащим оценке в составе последнего; ☐ данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, влияющие на величину стоимости объекта. <i>Источники дополнительной информации:</i> ☐ интервью с Заказчиком/собственником объекта оценки, представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию; ☐ внутренняя документация; ☐ осмотр и техническая экспертиза объекта.

Формирование массива внешней информации проведено оценщиком путем сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики. В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ

максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. Для комплексного информационного обеспечения процесса оценки и проведения расчетов собраны и проанализированы данные по конкретному сегменту рынка объектов оценки и смежных рынков.

Оценщиком при проведении оценки были использованы следующие данные:

Наименование	Источник
Макроэкономический и отраслевой анализ	- Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации http://www.gks.ru/catalog/default.asp - Центральный банк РФ http://www.cbr.ru
Анализ рынка недвижимости	Основные журналы и сайты по рынку оцениваемого имущества: Информационно-аналитический портал Группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» (контакты: 105082, г.Москва, ул.Б.Почтовая, д.26В, стр.2, тел. 8(495) 223-66-43, http://www.irn.ru); http://www.g-n.ru/novosti/prognoz-rynka-nedvizhimosti-na-2015-god.html Данные агентств недвижимости «Альфа-Дон» (т. 300-09-09), «Парус» (т. 269-80-90), «Дон-МТ» (т. 227-05-00), «Нирлан» (т. 2-422-400), «Титул» (т. 290-75-75). Интернет сайт: http://www.dm-realty.ru , www.avito.ru , а также иные источники информации, указанные по тексту Отчета.

Внутренняя информация в наибольшей степени отвечает *требованиям достоверности*. Поэтому проведение исследования и расчетов, основывалось оценщиком, прежде всего, на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика, а также на сведениях, полученных оценщиком в ходе независимых исследований. Для проведения настоящей работы Заказчиками были предоставлены документы и информация, приведенные в следующей Главе отчета.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 14.01.2022 г.

Проведение юридической и иной экспертизы предоставленных Заказчиком документов и информации не является компетенцией Оценщика, поэтому у Оценщика нет оснований считать их недостоверными. Оценщик не принимает на себя ответственность за наличие ошибок (если таковые имеются) в предоставленных документах. Предоставленные документы и информация, а также проведенный Оценщиком осмотр позволяют установить количественные, качественные и эксплуатационные характеристики объектов оценки, а также сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки, их физических свойствах, износе, устаревании и текущем использовании объектов оценки. В связи с чем, полученная Оценщиком внешняя и внутренняя информация считается достаточной для проведения оценки.

6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Процесс оценки предполагает наличие оцениваемого объекта и оценивающего субъекта - профессионального оценщика.

В соответствии с ФСО №№ 1,2,3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. за №№ 297, 298, 299, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта;
- данных бухгалтерского учета;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет выбор того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем и другой информации.

При проведении оценки оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе определять самостоятельно в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подходы и методы, используемые оценщиком, определяются в зависимости, как от особенностей процесса оценки, так и от экономических особенностей оцениваемого объекта, а также от целей и принципов оценки.

Использование каждого из подходов приводит к получению различных величин стоимости объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет выявить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить итоговую величину стоимости объекта оценки.

Весь процесс оценки напрямую зависит от причин, ее побудивших и целей ею преследуемых. При этом один и тот же объект на одну дату обладает разной стоимостью в зависимости от целей его оценки, и стоимость определяется различными методами. Различные цели оценки предполагают поиск различного вида стоимости.

В процессе оценки использовалась следующая терминология:

1. **Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.
2. **Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика¹.
3. **Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.
4. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества².

¹ Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

5. *Оценщик имущества* – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.
6. *Дата оценки имущества* – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.
7. *Отчет об оценке имущества* – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.
8. *Услуга по оценке имущества* – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.
9. *База оценки имущества* – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки³.
10. *Метод оценки* – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
11. *Дата проведения оценки* – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
12. *Цена* – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.
13. *Стоимость* – это денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект. Стоимость отличается от цены и затрат.
14. *Рыночная стоимость имущества* – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
15. *Восстановительная стоимость имущества* – сумма затрат на создание объекта идентичного объекту (копии) оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа, в ценах на дату оценки.
16. *Стоимость замещения имущества* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.
17. *Остаточная стоимость имущества* – стоимость имущества с учетом износа.
18. *Недвижимое имущество* – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).
19. *Основные фонды* – производственные активы, которые длительное время, неоднократно или постоянно, в неизменной натурально – вещественной форме используются в экономике.
20. *Здания* – вид основных фондов, включающий архитектурно – строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
21. *Сооружения* – инженерно – строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, платины и др.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства). В состав сооружений входят все устройства, составляющие с ним единое целое.
22. *Объекты движимого имущества* – машины, оборудование и транспортные средства.
23. *Машины и оборудование* – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические, рабочие и информационные.
24. *Транспортные средства* – вид движимого имущества, предназначенный для перемещения людей, грузов или оборудования, в том числе подвижной состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, включая тракторы – тягачи, прицепы), подвижной состав городского электрического транспорта (вагоны метрополитена, трамваи, троллейбусы), многотранспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем и др.
25. *Металлический лом* – металлические изделия или металлические части изделий пришедшие в негодность и утратившие эксплуатационную ценность.
26. *Процедура оценки имущества* – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки⁴.

² В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, восстановления, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

³ База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, первоначальная, восстановления, остаточная, при существующем использовании, инвестиционная, ликвидационная, страховая. Стоимость для налогообложения, залоговая и др.

⁴ В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

27. **Затратный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа⁵.

28. **Подход сравнительного анализа продаж** – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

29. **Метод сравнительной стоимости единицы имущества** – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

30. **Метод стоимости укрупненных элементов** – оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов.

31. **Метод количественного анализа** – оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

32. **Объект сравнения имущества** – аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

33. **Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения имущества после её корректировки на различия с объектом оценки.

34. **Доходный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования⁶.

35. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин⁷.

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

37. **Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

38. **Внешний износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

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

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

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

42. **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.

7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого имущества включала в себя следующие этапы:

- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта;

- сбор специальных данных и их анализ: на этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен так же анализ цен предложения на рынке объектов недвижимого и движимого имущества;

- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимого имущества для района расположения объекта;

⁵ 1. Затратный подход реализует принцип восстановления, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

⁶ При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

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

2. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

3. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.