



Действительный член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»



кандидат технических наук,
доцент Тульского государственного университета

СУШКОВ Сергей Леонидович

РФ, 300028, Тула, ул. Седова, 16-37, т. +7-910-946-0757, s/s@tula.net

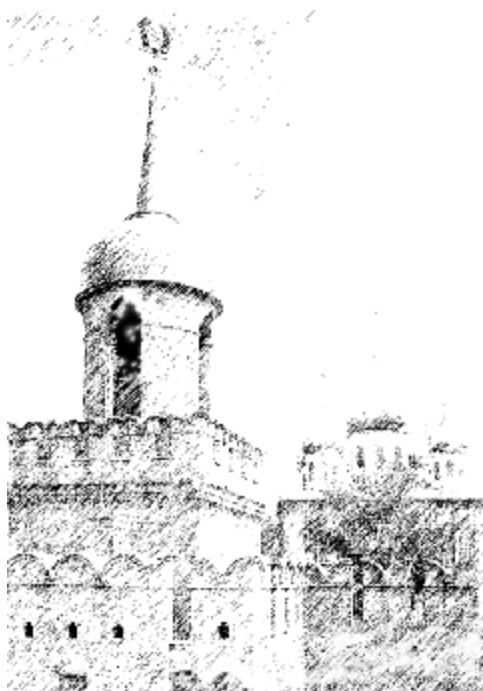
Отчет № 652-02/14-2

по определению рыночной стоимости
материальных активов,

принадлежащих Юркову О.П.,

зарегистрированного по адресу:

г. Тула, ул. Новомосковская, д. 23, кв.149



Тула – MMXIV

Конкурсному управляющему
Дорогову Е.В.

30 мая 2014 г.

В соответствии с договором №652-02/14 Действительный член Российского общества оценщиков Сушков С.Л., произвел оценку рыночной стоимости материальных активов – земельного участка для коллективного садоводства, садового дома с мансардой и автомобиля ИЖ 27175-036, принадлежащих Юркову О. П., зарегистрированного по адресу: г. Тула, ул. Новомосковская, д. 23 кв., 147.

Оценка объекта оценки проведена по состоянию на 01 мая 2014 года.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

по мнению Оценщика, наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость представленных к оценке материальных активов, по состоянию на 01 мая 2014 года, составляет (округленно): земельного участка для коллективного садоводства – 150 000 рублей; садового дома с мансардой – 130 000 рублей и автомобиля ИЖ 27175-036 – 51 000 рублей.

Развернутая характеристика объектов оценки, представлена в отчете об оценке. Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с законодательством РФ, государственными стандартами РФ в области оценки, Едиными стандартами Российского общества оценщиков и Кодексом профессиональной этики членов Российского общества оценщиков. Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к автору данного отчета.

Благодарю Вас, за возможность быть Вам полезным.

С уважением,



Действительный член РОО



кандидат технических наук, доцент Тульского государственного университета

Сушков С.Л.



СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо.....	2
I. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	4
II. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
III. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
IV. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
V. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	14
VI. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ	17
VII. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	19
VIII.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ.....	19
VIII.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА	19
VIII.3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	19
VIII.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ	20
VIII.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	21
ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	22
ВЫДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЯ	25
АНАЛИЗ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	28
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ	29
VII. ОЦЕНКА ОБОРУДОВАНИЯ.....	30
VII.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
VII.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ.....	30
VII.3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	31
VII.4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБОРУДОВАНИЯ	32
VII.5. УЧЕТ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБОРУДОВАНИЯ	32
IX. ПРОВЕДЕННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	33
VIII.1. КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	33
VIII.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ.....	33
VIII.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБОРУДОВАНИЯ	34
VIII.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	37
X. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	39

1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект.
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
11. Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или совета директоров общества, при определении стоимости объекта залога, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).
12. Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).
13. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).
14. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения).



II. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В данном отчете определялась рыночная стоимость материальных активов – земельного участка для коллективного садоводства, садового дома с мансардой и автомобиля ИЖ 27175-036, принадлежащих Юркову О. П., зарегистрированного по адресу: г. Тула, ул. Новомосковская, д. 23 кв., 147 (табл. 1):

Таблица 1

<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК</i>	
<i>Кадастровый номер участка</i>	71:14:040308:0006
<i>Адрес</i>	Тульская область, Ленинский район, с/п Федоровское, СНТ «Приволье», участок 30
<i>Субъект права</i>	Юрков О.П., паспорт 70 02 608650, выдан 29.05.2002 г УВД Центрального р-на г. Тулы
<i>Вид права</i>	собственность
<i>Свидетельство о гос. регистрации права собственности</i>	71 АБ №386557 от 20.07.2007 г
<i>Площадь земельного участка под объектом оценки, кв.м.</i>	600
<i>Категория земель</i>	земли с/хозяйственного назначения
<i>Разрешенное использование</i>	для коллективного садоводства
<i>СТРОЕНИЕ</i>	
<i>Наименование объекта</i>	садовый дом с мансардой
<i>Адрес</i>	Тульская область, Ленинский район, с/п Федоровское, СНТ «Приволье», садовый дом 30
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	данные не предоставлены
<i>Текущее использование объекта</i>	не используется
<i>Субъект права</i>	Юрков О.П., паспорт 70 02 608650, выдан 29.05.2002 г УВД Центрального р-на г. Тулы



<i>Вид права</i>	собственность
<i>Свидетельство о гос. регистрации права собственности</i>	71 АБ №386556 от 20.07.2007 г
<i>Общая площадь всего строения, кв.м.</i>	50
<i>Этажность</i>	1 + мансарда
<i>Балансовая стоимость строения, руб.</i>	собственность физического лица
АВТОМОБИЛЬ	
<i>Наименование</i>	Иж 27175-036
<i>Регистр. гос. номер</i>	K530BH71
<i>Паспорт транспортного средства</i>	18 МК 710164 от 22.08.2006 г
<i>Год выпуска</i>	2006
<i>VIN</i>	XWK27175060008261
<i>Цвет</i>	красный порту
<i>Завод изготовитель</i>	ОАО "ИжАвто"
<i>Балансовая стоимость строения, руб.</i>	собственность физического лица
<i>Дата оценки объектов оценки:</i>	01.05.2014 г.
<i>Период проведения оценки:</i>	14.01.2014 г. - 30.05.2014 г.
<i>Дата составления отчета</i>	30.05.2014 г.

<i>ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ</i>	
<i>Стоимость земельного участка, полученная с использованием затратного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	не определялась
<i>Стоимость земельного участка, полученная с использованием доходного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	не определялась
<i>Стоимость земельного участка, полученная с использованием сравнительного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	150
<i>Стоимость объекта оценки, полученная с использованием затратного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	не определялась
<i>Стоимость объекта оценки, полученная с использованием доходного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	не определялась
<i>Стоимость объекта оценки, полученная с использованием сравнительного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	130
<i>Стоимость автомобиля, полученная с использованием затратного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	54
<i>Стоимость автомобиля, полученная с использованием доходного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	не определялась
<i>Стоимость автомобиля, полученная с использованием сравнительного подхода (округленно), тыс. руб.</i>	50

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод.

Суммарная расчетная рыночная стоимость представленных к оценке материальных активов, по состоянию на 01 мая 2014 г., составляет (округленно) 331 000 (триста тридцать одну тысячу) рублей с учетом всех налогов.

III. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании договора №652-02/14 Действительный член Российского общества оценщиков Сушков С.Л., произвел оценку рыночной стоимости материальных активов – земельного участка для коллективного садоводства, садового дома с мансардой и автомобиля ИЖ 27175-036, принадлежащих Юркову О. П., зарегистрированного по адресу: г. Тула, ул. Новомосковская, д. 23 кв., 147, далее по отчету именуемых Объектами.

Объект оценки:

материальные активы (табл. 2, Приложение):

Таблица 2

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	
<i>Кадастровый номер участка</i>	71:14:040308:0006
<i>Адрес</i>	Тульская область, Ленинский район, с/п Федоровское, СНТ «Приволье», участок 30
<i>Субъект права</i>	Юрков О.П., паспорт 70 02 608650, выдан 29.05.2002 г УВД Центрального р-на г. Тулы
<i>Вид права</i>	собственность
<i>Свидетельство о гос. регистрации права собственности</i>	71 АБ №386557 от 20.07.2007 г
<i>Площадь земельного участка под объектом оценки, кв.м.</i>	600
<i>Категория земель</i>	земли с/хозяйственного назначения
<i>Разрешенное использование</i>	для коллективного садоводства
СТРОЕНИЕ	
<i>Наименование объекта</i>	садовый дом с мансардой
<i>Адрес</i>	Тульская область, Ленинский район, с/п Федоровское, СНТ «Приволье», садовый дом 30
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	данные не предоставлены
<i>Текущее использование объекта</i>	не используется
<i>Субъект права</i>	Юрков О.П., паспорт 70 02 608650, выдан 29.05.2002 г УВД Центрального р-на г. Тулы



<i>Вид права</i>	собственность
<i>Свидетельство о гос. регистрации права собственности</i>	71 АБ №386556 от 20.07.2007 г
<i>Общая площадь всего строения, кв.м.</i>	50
<i>Этажность</i>	1 + мансарда
<i>Балансовая стоимость строения, руб.</i>	собственность физического лица
АВТОМОБИЛЬ	
<i>Наименование</i>	Иж 27175-036
<i>Регистр. гос. номер</i>	K530BH71
<i>Паспорт транспортного средства</i>	18 МК 710164 от 22.08.2006 г
<i>Год выпуска</i>	2006
<i>VIN</i>	XWK27175060008261
<i>Цвет</i>	красный порту
<i>Завод изготовитель</i>	ОАО "ИжАвто"
<i>Балансовая стоимость строения, руб.</i>	собственность физического лица
<i>Дата оценки объектов оценки:</i>	01.05.2014 г.
<i>Период проведения оценки:</i>	14.01.2014 г. - 30.05.2014 г.
<i>Дата составления отчета</i>	30.05.2014 г.

Имущественные права на объект оценки:

в результате сделки купли-продажи, от продавца к покупателю переходит набор



имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Оценка проводилась для прав собственности на материальные активы. Под термином «право собственности» понимается право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, т.е. осуществление собственником комплекса прав, по совершению в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих 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 образом¹.

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности гр-ну РФ Юркову О.П., зарегистрированному по адресу: г. Тула, ул. Новомосковская, д. 23, кв. 149.

В целом, исходя из вышесказанного, понятие права собственности на активы, определенное выше, расценивается как наиболее подходящее для целей данной оценки.

Цели оценки:

определение стоимости объектов оценки.

Задачи оценки:

анализ количественных и качественных параметров объектов оценки для определения факторов, воздействующих на стоимостные показатели объектов. Обобщение и выражение результатов в форме отчета об оценке.

Предполагаемое использование результатов оценки:

оценка рыночной стоимости материальных активов, полученная на основе профессионального мнения оценщика, может в дальнейшем использоваться заказчиком отчета при принятии управленческих решений.

Вид стоимости:

рыночная стоимость.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

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

Дата оценки:

оценка объектов оценки произведена по состоянию на 01 мая 2014 г. Под датой оценки подразумевается оценка состояния объектов оценки на вышеуказанную дату.

Дата первого обследования объектов оценки

24 января 2014 г.

¹ ст. 209 Гражданского кодекса РФ

Сроки (график) проведения оценки:

- ü начало работ по оценке – 14 января 2014 г.;
- ü окончание работ по составлению отчета об оценке – 30 мая 2014 г.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:
не выявлены.

Условия, допущения и ограничения на которых должна основываться оценка:
нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объектов, оцениваемых в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Конфиденциальность

Согласно установленным профессиональным стандартам, подписавшие данный отчет сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика отчета, или полученной и рассчитанной в ходе исследования. Выражаем надежду на аналогичные действия со стороны Заказчика в отношении как всего отчета в целом, так и отдельных выдержек из него.

Положение об ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за техническую документацию, финансовую и налоговую отчетность, относящиеся к вопросам управления объектами оценки. Ответственность за такого рода отчетность, несет владелец объектов. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки. Это не является абсолютной гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Скрытые характеристики и дефекты

В своей оценке Оценщик исходил из того, что объекты выполнены на качественном уровне. Оценщик не несет ответственности за оценки состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

Заключительные положения

Оценщик учитывал ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.



IV. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Имя Заказчика:

Индивидуальный предприниматель Юрков Олег Петрович, в лице конкурсного управляющего Дорогова Егора Вячеславовича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Тульской области от 09.09.2013 г. по делу А68-10437/2012.

Реквизиты Заказчика:

Тула, ул. Новомосковская, 23, кв. 149
ОГРНИП 304710735100192 от 16.12.2004 г
ИНН 710700643644

Имя Оценщика:

Действительный член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков, кандидат технических наук Сергей Леонидович Сушков.

С.Л. Сушков получил профессиональное образование в области оценки в Академии оценки Российского общества оценщиков (РОО) (Москва, РФ) в 1995 г., а так же, в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ», прошел профессиональную переподготовку в Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2000 г. (специализация «Оценка предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 409189, выдан в сентябре 2000 года МИПК Российской экономической академии им. Плеханова).

В 2003, 2006, 2009 и 2013 годах проходил повышение квалификации в Тульском государственном университете.

Оценочной деятельностью занимается с июля 1995 года.

Сергей Леонидович Сушков является членом Саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»², расположенной по адресу: г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А, оф. 5. Регистрационный номер в реестре членов СРО РОО – 001494. Ответственность С.Л. Сушкова застрахована:

- в СК «ВНЕШЭКОНОМСТРАХ» - номер страхового полиса №020022/14 СО, срок действия договора страхования с 30.04.14 г. по 29.04.15 г. включительно;
- в СК ОСАО «ИНГОССТРАХ» / ОАО «АльфаСтрахование» (совместно) - полис №4582, срок действия договора страхования с 31.01.2013 г. по 30.06.2014 г. включительно.

Копии Свидетельства члена СРО, диплома о профессиональной переподготовке и страхового полиса приведены в Приложении к отчету.

Реквизиты Оценщика:

РФ, 300028, г. Тула, ул. Седова, 16-37
паспорт 7004 6399000, выдан 03.12.2004 г. Привокзальным РОВД г. Тулы
ОГРН 304710419800012 от 16.07.2004 г.
ИНН 710400113269
р/счет №40802810900000000039 в ОАО Банк «Тульский Промышленник», г. Тула
кор. счет № 30101810700000000729
БИК 047003729

² <http://www.mrsa.ru>, <http://www.valuer.ru/ViewAllValuers.asp>



СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияния на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

V. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований законодательства РФ в области оценки, стандартов РФ и профессиональных сообществ в области оценки, а именно:

- ü Федерального закона № 135-ФЗ от 29.08.98 г. «Об оценочной деятельности»;
- ü Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- ü Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- ü Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
- ü Стандартов и правил оценочной деятельности РОО;
- ü Правил деловой и профессиональной этики РОО.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Оцениваемые объекты:

Объектами оценки являются земельный участок для коллективного садоводства и садовый дом с мансардой, принадлежащие Юркову О. П.

Местонахождение и расположение, местность:

Адрес объектов: Тульская область, Ленинский район, с/п Федоровское, СНТ «Приволье», участок 30.

Система координат - местная. Система высот - Балтийская. Рельеф площадки спокойный. Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января -9,10 С, июля +19,70 С. За год выпадает в среднем 565 мм осадков. Преобладающее направление ветров западное и юго-западное.

Объекты оценки расположены в северо-западной части Ленинского района, на участке а/д Ямны-Жировка, соединяющем окружной участок трассы М2 и выход трассы М2 на Калужское шоссе. Объект находится в окружении дачной застройки. Остановка наземного транспорта находится на удалении около 1000 м. Прямые транспортные маршруты позволяют попасть в южную часть г. Тулы без пересадок.

ОПИСАНИЕ УЧАСТКА ЗЕМЛИ

Участок расположен в дачном массиве (табл. 3).

Таблица 3

Кадастровый номер участка	71:14:040308:0006
Адрес	Тульская область, Ленинский район, с/п Федоровское, СНТ «Приволье», участок 30
Субъект права	Юрков О.П., паспорт 70 02 608650, выдан 29.05.2002 г УВД Центрального р-на г. Тулы
Вид права	собственность
Свидетельство о гос. регистрации права собственности	71 АБ №386557 от 20.07.2007 г
Площадь земельного участка под объектом оценки, кв.м.	600
Категория земель	земли с/хозяйственного назначения
Разрешенное использование	для коллективного садоводства

Текущее использование объекта оценки:

на дату оценки участок не обрабатывался и не использовался.



ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Строение расположено на территории СНТ.

Таблица 4

Наименование объекта	садовый дом с мансардой
Адрес	Тульская область, Ленинский район, с/п Федоровское, СНТ «Приволье», садовый дом
Год ввода в эксплуатацию	данные не предоставлены
Текущее использование объекта	не используется
Субъект права	Юрков О.П., паспорт 70 02 608650, выдан 29.05.2002 г УВД Центрального р-на г. Тулы
Вид права	собственность
Свидетельство о гос. регистрации права собственности	71 АБ №386556 от 20.07.2007 г
Общая площадь всего строения, кв.м.	50
Этажность	1 + мансарда
Инженерное обеспечение	все коммуникации на объекте подведены от существующих сетей
Подъезд	хороший
Рельеф места застройки	пологий
Ограничения по использованию строения и сервитуты	не представлены

Текущее использование объекта оценки:

На дату оценки оцениваемое строение не эксплуатируется.

Характеристика зданий и сооружений

Таблица 5

год постройки		- н/д	группа капитальности		- III		
площадь оцениваемого объекта, м ²		- 50	этажность		- 1+мансарда		
Основные конструктивные элементы							
фундамент		- бетон, кирпич					
стены несущие		- кирпич					
перегородки		- кирпич, дерево					
перекрытия		- дерево					
кровля		- шифер					
полы		- дерево					
окна		- дерево					
двери		- дерево					
внутренняя отделка		- утрачена					
Санитарно и электротехнич. устройства	отопление		-	нет	водопровод	-	нет
	канализация		-	нет	горячее водоснабжен.	-	нет
	ванна		-	нет	электроосвещение	-	есть
	радио		-	нет	вентиляция	-	нет
	телефон		-	нет	лифт	-	нет
Текущее использование площадей							
Тип использования			Площадь полезная, м ²		Расположение в объекте (встроенное, этаж, угловое)		
не используется			ок. 45		весь объект		



Ограничения по использованию строения и сервитуты

Информация по возможному ограничению использования объектов в целом и каким-либо сервитутам оценщику не представлена.

После изучения материалов по объектам оценки оценщиком были произведены корректировки, как по оцениваемым объектам в целом, так и их технических характеристик. Скорректированные данные далее использовались при дальнейшем описании объектов и расчетах стоимостных параметров.

Качественные и количественные характеристики объектов оценки

Качественные и количественные характеристики объектов оценки установлены путем изучения предоставленной заказчиком отчета документации, а также его визуального осмотра и устного опроса заказчика отчета.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении оценки заказчиком были представлены копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости, бухгалтерская информация. Иная информация, отражающая состояние и текущее использование объекта в целом, была предоставлена заказчиком отчета в виде устных пояснений.

VI. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ³

Краткая географическая справка:

Тульская область расположена в центре Восточно-европейской (Русской) равнины, занимая северо-восточную часть Среднерусской возвышенности (высоты до 293 м). По характеру поверхности представляет собой пологоволнистую равнину, пересеченную долинами рек, балками и оврагами. Встречаются карстовые формы рельефа - провалы, воронки, котловины, подземные пустоты, пещеры.

Город Тула является административным центром одноименной области, входящей в состав Российской Федерации, образованной 26 сентября 1937 года.

Население

(на 1 января 2007 г.), тыс. человек:

Тульская область
все население - 1580,5
мужчины - 705,5
женщины - 875,0

Тула
все население - 504,0
мужчины - 221,7
женщины - 282,3

Плотность населения

(на 1 января 2007 г.), человек на 1 км²:

Тульская область - 61,5
Тула - 3471

Площадь территории:

Тульская область - 25,7 тыс. км²
Тула - 145,2 км²

Административно-территориальное деление

Тульской области на 1 января 2009 г.

Районы - 23
Города - 20
Городские районы (округа) - 4
Поселки городского типа - 24
Сельские администрации (включая сельские советы, волости, сельские округа и органы местного самоуправления) - 351

Города:

Тула - 504,0	Суворов - 20,1
Новомосковск - 125,7	Ясногорск - 17,6
Донской - 65,8	Плавск - 16,3
Алексин - 65,7	Венев - 15,6
Щекино - 59,9	Белев - 14,8
Узловая - 56,9	Сокольники - 10,4
Ефремов - 43,8	Болохово - 10,3
Богородицк - 32,5	Липки - 9,6
Кимовск - 29,7	Советск - 7,9
Киреевск - 25,1	Чекалин - 1,1

Краткая историческая справка:

³ При подготовке материалов использовалась информация компаний: АК&М, РосБизнесКонсалтинг, Финмаркет, Прайм-Тасс, МФД, ИА ФС «Консультант», «Атон», «Ведомости», АКБ «Еврофинанс» и Госстатистика.



В 1777 г. образуется Тульское наместничество, в 1796 г. - Тульская губерния.

С XVIII в. растет промышленное значение края, связанное с развитием железоделательного и оружейного производства. А XIX в. продолжают развиваться оружейная промышленность и металлообработка, возникают производства самоваров и гармоней. С пуском в эксплуатацию в 1855 г. Малевской копи (к югу от Богородицка) в губернии начинается регулярная добыча угля Подмосквовного бассейна - старейшего углепромышленного района России, месторождения которого были открыты еще в 1722 г. Развитию промышленности в крае способствовало строительство железных дорог Москва-Курск в 1864-68 гг. и Сызрань-Вязьма в 1870-74 гг. Появились крупные предприятия металлургической, металлообрабатывающей, военной, пищевой промышленности.

Сегодня ведущими отраслями промышленности являются: машиностроение и металлообработка; черная металлургия; химическая. Развита разнообразная легкая и пищевая промышленность. В сельском хозяйстве ведущее место занимает выращивание зерновых культур и сахарной свеклы. Развита мясомолочное животноводство, свиноводство, птицеводство. В области ведется пригородное овоще- и плодоводство.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ⁴

Рынок жилья

Рынок первичной недвижимости, наиболее сильно пострадавший от кризисных явлений, так и остается без существенного спроса. Покупатели все еще опасаются приобретать квартиры в строящихся объектах, и для того, чтобы активизировать продажи, застройщики вынуждены выводить на рынок свои объекты, предлагая специальные акции. Акции и предложения, как правило, носят временный характер, и «работают» только при стопроцентной оплате квартиры.

Основное количество сделок по новостройкам совершено в уже практически готовых либо динамично строящихся комплексах, близких к завершению. При этом комплексы, находящиеся на ранних стадиях строительства, характеризуются практически нулевым спросом. Это вынуждает застройщиков всерьез задумываться о продолжении таких проектов.

В ближайшем будущем маловероятно, что продавцы новостроек будут значительно снижать цены. Скорее всего, они направят все силы на то, чтобы закончить строящиеся объекты, провести качественную отделку мест общего пользования, в отдельных случаях, в качестве бонуса, предлагая отделку квартир. Эти действия и предлагаемые скидки позволят застройщикам реализовывать свои объекты в сегодняшних условиях.

В основном активизация спроса все же характерна для вторичного рынка – первичный рынок по-прежнему для покупателей остается достаточно рискованным сегментом.

Небольшой рост спроса на рынке жилья связан с тем, что часть покупателей посчитала, что цены достигли «дна» и происходит частичная реализация «отложенного спроса» среди тех, у кого имеется на руках «живые» деньги. Таким образом, в целом по рынку на начало 2014 года наметилась относительная стабилизация, выразившаяся в некотором повышении цен.

Рынок дачных участков и построек имеет выраженное предпочтение предложений над спросом. Стоимость сотки земли в СНТ в ближайшем окружении г. Тулы (Ленинский р-н) может колебаться в значительных пределах и составлять от 7-10 тыс. рублей до 80-100 тыс. рублей. Такой разброс обусловлен местоположением отдельных СНТ и наличием в них круглогодичного снабжения электричеством, охраны, возможности проезда в зимний сезон, наличием водоема/лесного массива, уровнем (качеством) дачной застройки и т.п. Стоимость дачных участков со строением колеблется в пределах от 150 тыс. рублей за участок в 6 соток и домиком от 20-30 кв. м, до 3-4 млн. рублей за участок от 15 соток и домом со всеми коммуникациями (кроме магистрального газа) площадью 120-150 кв. м.

Коммерческая недвижимость

Рынок недвижимости в г. Туле и области можно разделить на составляющие: жилая не-

⁴ информация собрана из аналитических обзоров Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru, а так же опубликованных на сайтах <http://www.irm.ru>, <http://www.acirn.ru/>, <http://www.metrinfo.ru/> летом –осенью 2012 г.



движимость, коммерческая (магазины, офисы, складские помещения), промышленная недвижимость. Рынок земельных участков, как самостоятельный рынок, начал формироваться относительно недавно. Стоимость земли до этого опосредованно входила в стоимость находящейся на нем недвижимости. На период весна-лето стоимость земельных участков в г. Туле колебалась в пределах 35-210 тыс. рублей за сотку земли промышленного назначения до 250-2500 тыс. рублей за сотку земли под ИЖС и торгово-офисную недвижимость.

Общая характеристика рынка – некоторое превышение предложения над спросом. Однако для разных сегментов рынка эта ситуация не всегда одинакова. Лучше продаются небольшие (менее капиталоемкие) объекты: квартиры, офисы, небольшие производственные и складские площади.

Крупная промышленная недвижимость продается, как правило, за долги, либо переуступка права происходит при реформировании (слиянии/разделении) предприятия. Среднее маркетинговое время продажи промышленных объектов составляет от 3-5 месяцев до 1-1,5 лет. Незавершенные строительством объекты (жилые дома, находящиеся не в черте города, и промышленные объекты) реализуются, как правило, по стоимости потраченных на их возведение строительных материалов либо по стоимости земельного участка. Среднее маркетинговое время продажи объектов, не завершенных строительством, составляет от 5 месяцев до года. В таком же состоянии дела и с объектами, имеющими большой физический износ.

Анализ показал, что в последний год наибольшим спросом пользовались индивидуальные жилые дома в престижных районах города и области, торговые площади, офисы, а так же АЗС и небольшие по площади промпредприятия (автомастерские, цеха по переработке и т.п.). Спрос и цена на них зависела от местоположения, типа, физического состояния помещения, а также показателя «оборачиваемости». Немаловажными факторами, влияющими на стоимость, являлись площадь помещения, наличие оборудования и т.д. Наибольшим спросом пользовались объекты, площадью 50-350 кв. м. Цена предложения 1 кв. м таких площадей, на данный момент составляет от 27100 до 140000 руб./кв. м., стоимость аренды от 220 до 2500 руб./кв. м. в месяц.

Спрос на складские и промышленные помещения был сформирован, главным образом, торговыми и производственными предприятиями. В большинстве случаев, более предпочтительным видом сделки являлась аренда, менее - купля-продажа. Было более выгодно арендовать склады в удаленных от центра районах города (при соответствующих транспортных коммуникациях), т.к. арендная ставка, включая транспортные расходы, оказывалась ниже, чем стоимость аренды в центре. Цена аренды 1 кв. м. складских и промышленных помещений в Туле и пригороде составляла от 80 до 350 руб./кв. м. в месяц, цена продажи (при условии адекватной экспозиции на рынке) - от 8050 до 37500 руб./кв. м.

Стоимость специализированной недвижимости (очистные сооружения, котельные, нории и т.п.) стационарного вида определялась, как правило, исходя из стоимости затрат, требуемых на создание таковой.

Следует отметить, что приведенные выше значения возможных диапазонов стоимости различных видов недвижимости типичны для периода зима-весна 2014 года и характеризуют нормальную продажу с «адекватным маркетингом».



VII. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

VIII.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ

Согласно заключенному договору на оценку, определению подлежит рыночная стоимость. Назначение оценки, определенное заказчиком, не дает оценщику оснований для сомнений в том, что базой оценки должна служить рыночная стоимость. Кроме того, у оценщика нет информации о том, что в отношении объекта оценки существуют какие-либо обстоятельства, влияющие на его стоимость.

VIII.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

Процесс оценки начинался с общего осмотра месторасположения объектов оценки, а также описания самих объектов, их состояния на дату оценки и выделения особенностей оцениваемой собственности. Также изучались материалы (техническая документация, схемы, описание строений), характеризующие состояние объекта оценки на дату оценки, представленные заказчиком отчета. Далее анализировались возможные варианты использования объектов с целью нахождения оптимального. Оптимальный вариант рассматривался с учетом возможных вариантов улучшения характеристик уже существовавших на участке объектов.

Следующий этап оценки - определение рыночной стоимости имущества. Он осуществлялся с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок материальных активов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Для этих целей проводился сбор и анализ фоновой и текущей информации (реально сложившиеся уровни цен на материалы, оборудование и работы, банковские ставки, биржевые котировки, нормативно устанавливаемые коэффициенты, законодательные изменения, связанные с предметом договора и т.д.) на дату оценки.

VIII.3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Методология оценочной деятельности как система методов оценки включает три подхода: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объектов на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Определение рыночной стоимости объектов оценки, с использованием трех подходов к оценке и последующим согласованием данных, проведено в соответствии с законодательством РФ и Стандартами по оценке недвижимости, утвержденными Постановлением правительства РФ. Далее, названные методы будут рассмотрены более подробно.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку либо стоимость воспроизводства, либо стоимости замещения, за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных



сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предложение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости сходными с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Метод капитализации дохода, осуществляемый в рамках доходного подхода, основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость права на объект может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ:

При определении рыночной стоимости оцениваемой недвижимости использовался один из трех основных подходов – сравнительный. Доходный и затратный подходы не применялись по следующим соображениям.

Общеизвестно, что «... в наилучшей международной практике оценщик применяет тот подход, который отражает мыслительные процессы типичных участников соответствующего рынка», а так же «...в условиях, когда удастся установить, что определенный подход является наиболее целесообразным, применять несколько – это неоправданная трата усилий и плодотворная почва для получения нерепрезентативных результатов при последующем согласовании»⁵.

Т.е. становится очевидным, что *при достаточности информации по объектам аналогам, отпадает необходимость в применении затратного и доходного подходов, т.к. нахождение рыночной стоимости в этом случае ведется с использованием прямого рыночного подхода.*

Таким образом, сравнительный подход может быть прямо применен к оценке стоимости недвижимости. Он и будет являться базовым при определении стоимости объектов оценки.

Принятое решение:

При таких обстоятельствах становится обоснованным и возможным применение для оцениваемых объектов в полном объеме сравнительного подхода.

Определение рыночной стоимости объектов оценки, с использованием необходимых подходов к оценке и обоснованным отказом от применения некоторых из них, проведено в соответствии с законодательством РФ и Стандартами по оценке недвижимости (п. 20 ФСО №1).

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведения полученных стоимостных показателей к единой стоимости объекта оценки. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода. Определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

VIII.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует

⁵ И.Л. Артеменков. Подходы к оценке и ее методология: общая перспектива. – www.mrsa.ru, www.valuer.ru/files/artemenkov/



определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один из способов использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании оцениваемых объектов учитывались следующие критерии:

Законодательно разрешенное использование.

Не выявлены законодательно установленные и документально подтвержденные ограничения на использование оцениваемых объектов в существующем виде, как «земельный участок для коллективного садоводства» и «садовый дом». Более того, на дату оценки существующее использование объектов оценки является единственно разрешенным.

Физически возможное использование.

На дату оценки, физическое состояние строения позволяет его дальнейшее использование.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Определенные варианты использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, взяты из сравнения стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования существующей оцениваемой недвижимости.

По состоянию на дату оценки установлено, что объекты, в совокупности, используется как дачный участок с домом. При его посещении установлено, что он граничит с аналогичными объектами. К объекту есть подъездные пути. Т.е. с этой точки зрения объекты не выделяются по своему функционалу от окружающих. Существующее использование оцениваемой недвижимости соответствует законодательно разрешенному и оценщику представляется наилучшим.

Таким образом, на основании данных, полученных при инспектировании объекта и изучении представленной документации, можно отметить следующее - основываясь на анализе и принимая во внимание расположение объекта, физические условия и экономическую жизнеспособность проекта, оценщик пришел к выводу, что очевидным наилучшим его использованием будет являться сохранение на существующих площадях недвижимости с/хозяйственного (дачного) назначения.

VIII.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

При оценке сравнительным подходом при определении стоимости объектов-аналогов возможно использование методов парных сравнений, иерархий или экспертного суждения.

Для определения стоимости всего владения «дачный участок с домом» в рамках данного подхода был использован метод экспертного суждения, как наиболее универсальный и позволяющий рассматривать большее многообразие различных аспектов и параметров оцениваемой недвижимости, в сравнении с объектами-аналогами. Для дальнейшего разделения выявленной суммарной стоимости на стоимость строения и стоимость земельного участка применен метод выделения, основанный на определении стоимости строения в существующем на дату оценки виде.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости. Цена, которую выплачивает типичный покупатель, часто представляет собой результат процесса выбора, в ходе которого

изучается и оценивается большое количество объектов. Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно предлагаемых объектов сравнения. При сравнительном анализе стоимости объектов оценщиком анализировались цены предложения.

В результате проведенных поисков, установлено, что на дату оценки статистики по предложениям купли–продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, достаточно. Изучив всю доступную статистику по Тульской области, оценщик нашел несколько предложений по передаче прав собственности на объекты, которые можно сопоставить по физическим параметрам и функциональному назначению с оцениваемой недвижимостью в целом.

Зимой-весной 2014 г. выставлены на торги через публикации в сети Internet объекты, сходные с оцениваемым объектом в целом (Приложение). По своим физическим и функциональным параметрам, все эти объекты могут служить аналогами оцениваемому объекту.

В рамках выявленных цен сделок и предложений, при использовании метода экспертного суждения, оценщиком выбраны все вышеуказанные аналоги.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Поправка на цену предложения.

При продаже объекта недвижимости продавец предполагает уступку в размере 7%-18% от первоначальной цены (по данным АН «ОНИР»⁶). По всем объектам у оценщика имеются данные по публичным предложениям, а не по совершенным сделкам. Корректировка по -9%. Указанный диапазон и значение скидки полностью согласуется с данными, приведенными в Справочнике оценщика под ред. Л.А. Лейфера⁷.

Вид использования объекта

Все сравниваемые объекты по своему существующему использованию аналогичны предполагаемому использованию оцениваемого объекта. Корректировки нет.

Дата оценки

Т.к. существует определенная отдаленность предыдущих продаж во временном интервале, необходимо учитывать все возрастающую стоимость недвижимости во времени. В данном случае все предложения получены из доступных источников в одном временном интервале. Корректировки нет.

Поправка на право собственности на участок.

Под объектом оценки, как и под объектами аналогами, земельные участки находятся в собственности. Корректировки нет.

Корректировка на качество отделки помещений

Состояние, в котором находится оцениваемый объект, в некоторых случаях может оказывать непосредственное влияние на его цену. Однако, в нашем случае этот фактор оценщик не учитывал, т.к. после покупки практически любого помещения следующий владелец проведет перепланировку/реконструкцию приобретенного помещения под свою конкретные нужды и в соответствии со своим вкусом (расстановку кухонного оборудования, мебели и т.п.) с проведением как минимум косметического ремонта. Наличие или отсутствие предыдущего ремонта решающего значения не имеет. Корректировки по данному пункту нет.

⁶ Тула, пр. Ленина, 57, оф 405, тел. 36-45-42

⁷ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Издание второе. Н. Новгород. 2012.



Таблица 6

Параметр	Оцениваем. объект	Сравниваем. объект 1	Корректир., %	Сравниваем объект 2	Корректир., %	Сравниваем. объект 3	Корректир., %	Сравниваем. объект 4	Корректир., %	Сравниваем. объект 5	Корректир., %
цена объекта, руб.		350 000,0	- 9,0	350 000,0	- 9,0	150 000,0	- 9,0	250 000,0	- 9,0	380 000,0	- 9,0
дата / состояние рынка	май.14	май.14	-	май.14	-	май.14	-	май.14	-	май.14	-
наименование/использование	дача	дача	-	дача	-	дача	-	дача	-	дача	-
местоположение	ТО, Ленинский р-н, сп Федоровское	ТО, Ленинский р-н	-	ТО, Ленинский р-н, Волянь	-	ТО, Ленинский р-н	-	ТО, Ленинский р-н, с/п Ильинское	-	ТО, Ленинский р-н,	-
общая площадь строений, кв.м	50,00	50	-	70	-	54	-	50	-	35	-
право собственности на уч-к	собствен	собствен	-	собствен	-	собствен	-	собствен	-	собствен	-
условия сделки	рыночные	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-	рыночные	-
качество отделки	неуд	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-
качество конструкций	удовл	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-
подъездные пути	удовл	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-	удовл	-
коммуникации	эл-во	эл-во	-	эл-во	-	эл-во	-	эл-во	-	эл-во	-
общая корректировка			- 9,0		- 9,0		- 9,0		- 9,0		- 9,0
стоимость объекта, руб.	278 780,0	350 000,0	318 500,0	350 000,0	318 500,0	150 000,0	136 500,0	250 000,0	227 500,0	380 000,0	345 800,0
стоимость 1 кв.м объекта, руб.	5 575,6	7 000,0	6 370,0	5 000,0	4 550,0	2 777,8	2 527,8	5 000,0	4 550,0	10 857,1	9 880,0
весовой фактор объекта в целом		0,200		0,200		0,200		0,200		0,200	



Поправка на состояние основных строительных конструкций с учетом возраста.

Износ основных строительных конструкций – фундаментов, стен, перекрытий – составляет неустранимую форму физического износа, который снижает рыночную стоимость здания, поскольку уменьшает срок его службы. Этот износ находится в зависимости от фактического возраста постройки. Поправку на этот фактор принимают обычно, пропорционально возрасту объектов сравнения, при этом принимают во внимание, что в течение первых лет жизни здания износ накапливается медленно. Стоимость конструкции в стоимости объекта (доля в стоимости строительства всего объекта) в целом зачастую определяющая. По имеющейся информации оценщику представляется, что качество строительных конструкций по оцениваемому объекту и объектам аналогам, примерно аналогично. Корректировки нет.

Условия финансирования (сделки)

По оцениваемому объекту, как и по объектам сравнения, сделка проводится с использованием рыночных механизмов. Если и были какие-либо нарушения при залоге или купле-продаже, то оценщику они неизвестны и в данном случае не рассматриваются. Исходя из этого, корректировки по этим объектам нет.

Поправка на местоположение.

Все объекты аналоги территориально расположены в Ленинском р-не Тульской области, по рынку недвижимости которого имеется достаточное количество информации из различных открытых источников, и следовательно, по ней можно проводить анализ сделок (предложений) в полном объеме.

На основании проведенного анализа публичных предложений и устных консультаций со специалистами АН установлено, что все объекты сравнения имеют примерно сопоставимое ценовое расположение.

При определении корректировки на местоположение, принятая оценщиком градация «лучше/хуже» основана на широко используемых в оценочной деятельности методах экспертных оценок (ранговый анализ) или интервью и традиционна не только для оценщиков, но и риэлторов. «...Метод "интервью" представляет индивидуальную экспертную оценку, формулируемую экспромтом без предварительного анализа вопросов и поэтому исключаящую неоднозначное толкование...» - Антохонова И.В. Методы прогнозирования социально-экономических процессов, 2004 г. (<http://knigi-uchebniki.com/upravleniya-sotsiologiya/metodyi-prognozirovaniya-sotsialno.html>)⁸. Опрос проводился в АН «ОНИР», Тула, пр. Ленина, 57, оф. 408.

Полученные результаты (табл. 6) после внесения корректировок имеют разброс, который можно объяснить мерой претензий владельца недвижимости и другими субъективными факторами. Значительное количество объектов в одном месте сравнения позволило бы уменьшить случайные факторы при выборе окончательного результата.

По мнению оценщика, все выбранные объекты аналоги примерно в равной степени соответствуют оцениваемому объекту в целом и поэтому их удельный вес примерно сопоставим. Остальные различия между аналогами, по мнению оценщика, не оказывают значимого влияния на оцениваемый объект.

Таким образом, суммарная стоимость объекта «дача №30», составляет (округленно, по правилам округления до десятков тысяч рублей, принятых при расчетах за объекты недвижимости) - 280 тыс. рублей.

⁸ см. также: <http://ru.wikipedia.org/wiki/> - раздел «Качественные методы исследований в оценивании. Экспертные интервью»; <http://consumermarket.ru/?p=53> - ООО АК Group, «Методы экспертных оценок», Казань, 2010 г.; <http://knigi-uchebniki.com/finans-uchebnik/finansyi-konspekt-lektsiy.html> - Н.Б. Ермасова. Финансы: конспект лекций, Саратовский госуниверситет им. Н.Г. Чернышевского, 2008 г и т.д.



ВЫДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЯ

В целях выделения отдельных стоимостей земельного участка и строения из суммарной (общей) стоимости, необходимо произвести расчет стоимости дачного дома с учетом его суммарного износа. Данный расчет производится на основе определения восстановительной стоимости (стоимости замещения).

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику.

Далее из восстановительной стоимости вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

При затратном подходе применяются следующие методы оценки:

- ü Метод сравнительной единицы
- ü Метод разбивки по компонентам
- ü Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или объема объекта оценки со стоимостью единицы площади или объема аналогичного типового сооружения. Единица сравнения определяется обычно из справочников УПВС, УПСС, КО-Инвест или по статистическим данным о стоимости строительства одной единицы сравнения в текущих ценах. Метод достаточно прост в применении и дает допустимую точность.

Метод разбивки по компонентам заключается в определении стоимости объекта недвижимости как суммы стоимостей его строительных компонентов – фундаментов, стен, перегородок и т.д. Данный метод наиболее полно соответствует технологии определения сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе сборников единичных расценок (ЕРЕР). Метод более точный по сравнению с методом сравнительной единицы, однако, он более трудоемок и требует знания основ сметного дела. В этом случае необходима техническая (строительная) документация.

Метод количественного обследования является наиболее точным, но в то же время наиболее трудоемким. Данный метод редко применяется в повседневной практике.

Выводы: В рамках подготовки настоящего заключения оценщиком использовался метод сравнительной единицы.

Расчет стоимости строений (улучшений)

Коэффициенты пересчета ПВС

При использовании стоимостных параметров строительства в базовых ценах по укрупненным показателям (УПВС)⁹, сметная стоимость в базовых ценах определяется индексным методом. При перерасчете базисных ценовых показателей в текущие цены, используются:

ü постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек;

ü письмо Госстроя СССР №14Д от 06.09.90 г. «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных и прочих работ и затрат в строительстве»;

ü индексы изменения стоимости подрядных (строительно-монтажных) работ на территории Тульской области к базисному уровню (ценам на 1991 г), разработанные Региональным хозрасчетным центром по ценообразованию в строительстве Главного управления строительства, стройиндустрии, дорожного и жилищно-коммунального хозяйства при Администрации Тульской области.

Прибыль инвестора

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа -

⁹ <http://www.ocenchik.ru/documents/realty/upvs/>



это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад инвестора, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить при реализации в виде премии за вложение своего капитала в строительство оцениваемого объекта, которая должна быть не ниже, чем доход от вложения средств в альтернативный проект.

Объект недвижимости относится к дачному строительству. Владельцы участков, как правило, сами вкладывают средства в строительство необходимых им объектов. Исходя из этого, прибыль предпринимателя равна нулю.

Оценка восстановительной стоимости

Для определения восстановительной стоимости здания оценщиком был применен метод сравнительной единицы. В качестве аналога для расчета восстановительной стоимости были взяты здания и сооружения, приведенные в Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Таким образом, получена полная стоимость строительства объектов оценки, которая определена с учетом сложившейся практики строительства зданий и сооружений, в ценах 1 кв 2014 года (табл. 7).

Накопленный (фактический) износ

Накопленный (фактический) износ строения ($I_{\text{нак}}$) – это совокупность всех видов износа, присущих данному объекту. Данный износ содержит в себе следующие виды износа: физический, функциональный и внешний (экономический). В зависимости от объекта и ближайшего окружения некоторые виды износа могут отсутствовать.

Функциональный (моральный) износ ($I_{\text{фун}}$) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ ($I_{\text{внешн}}$) вызывается факторами извне – влиянием на доходность объекта и его стоимость ближайшего окружения, изменением законодательных условий и т.п. Внешний износ всегда неустраимый.

Физический износ ($I_{\text{физ}}$) – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации.

Расчет функционального износа

Факторы, влияющие на формирование функционального износа, не выявлены. Функциональный износ отсутствует.

Расчет внешнего износа

Внешний износ является неустраимым. По мнению оценщика, объект оценки не имеет внешнего износа, так как отсутствует отрицательное влияние на деятельность объектов (в составе единого дачного комплекса) близлежащего окружения.

Расчет физического износа

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов зданий и сооружений. В целях определения этого типа износа учитывался возраст строения и его фактическое состояние.

Процент физического износа оцениваемого объекта определялся на основании Правил оценки физического износа ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя¹⁰ и Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404¹¹.

¹⁰ <http://www.docload.ru/Basesdoc/1/1874/index.htm>

¹¹ http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html



Таблица 7

Наименование	Значение расчетного показателя	Аналог	Стоимость ед. объема (площади, длины), руб/м ³ (кв. м, м)	Объем всего объекта, куб.м	Ст-ть объекта (база), тыс.руб.	Ст-ть объекта (рынок), тыс.руб.	Поправка на отсутствие элементов конструкций, коммуникаций и т.п., тыс. руб	Ст-ть оцениваемого объекта (рынок) с учетом поправок, тыс.руб.
Коэфф. перехода к базисным ценам 1984 г.(1,18х1,01)	1,1918							
Коэффициент перехода к базисным ценам 1991 (1,56х1,02)	1,5912							
Коэффициент перехода к ценам на дату оценки (51,31*(5,66/5,46))	53,19							
Общий коэффициент перехода	100,87							
Стоимость ед. объема (площади) строения - база	26,90							
Поправка на отсутствие элементов конструкций, коммуникаций и т.п., %	17,20							
нежилое здание - лит. "А" (комн. на поэтажнлм плане 1,1а,2-12)		УПВС 28-1	26,90	125,00	3,363	339,226	58,347	280,88



Расчет физического износа

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов зданий и сооружений. В целях определения этого типа износа учитывался возраст строения и его фактическое состояние.

Процент физического износа оцениваемого объекта определялся на основании Правил оценки физического износа ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя¹² и Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404¹³.

Расчет остаточной стоимости улучшений

Рыночная стоимость улучшений с учетом накопленного износа определяется по формуле:

$$P = ПВС - ПВС \times I_{\text{нак}}$$

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{внеш}})$$

где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, в долях;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ, в долях;

$I_{\text{внеш}}$ – внешний (экономический) износ, в долях.

Расчет общего физического износа объектов приведен в таблице 8:

Таблица 8

№ п/п	Наименование строения	Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытие (покрытие)	Крыша	Лестницы и полы	Оконные и дверные проемы	Отделочные работы	Санитарно-технические и специальные устройства	Прочие работы	Итого, совокупный физический износ, %	Сумма износа, тыс. руб.
1	дачный дом	16	18	7	6	8	9	10	17	6	52,45	147,32
		25	25	35	35	50	60	100	100	50		

Примечание: в числителе – удельный вес элемента; в знаменателе – износ элемента.

Анализ определения стоимости строения

На основании проведенных исследований установлено, что восстановительная стоимость оцениваемого строения, с учетом всех видов износа, составляет 130 тыс. рублей (округленно, по правилам округления для подобных объектов, до десятков тысяч рублей).

АНАЛИЗ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

На основании проведенных исследований установлено, что стоимость оцениваемой собственности по методу экспертного суждения на основе сопоставимых продаж, составляет (округленно): земельный участок 150 тыс. рублей, дачный дом 130 тыс. рублей.

¹² <http://www.docload.ru/Basesdoc/1/1874/index.htm>

¹³ http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html



ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оценку представлен легковой автотранспорт (табл. 9):

Таблица 9

Наименование	Регистр. гос. номер	Паспорт транспортн. средства	Год выпуска	VIN	Цвет	Завод изготовитель
а/м ИЖ 27175-036	К 530 ВН71	18 МК 710164 от 22.08.2006	2006	XWK2717506000 8261	красный порту	ОАО "ИжАвто"

Технические характеристики объектов оценки приняты исходя из представленных ПТС и сведений доступных в открытом доступе (Internet).

Таблица 10

Габариты	
Длина, мм	4300
Ширина, мм	1660
Высота, мм	1810
Колесная база, мм	2700
Колея передняя/задняя, мм	1365/1321
Тип кузова	фургон
Кол-во дверей	3
Кол-во мест	2
Собственная/допустимая полная масса, кг	1100/1750
Размер шин	185/70 R13
Двигатель	
Расположение двигателя	спереди, продольно
Тип двигателя	рядный
Система питания	впрыск
Рабочий объем, куб.см.	1568
Кол-во цилиндров	4
Кол-во клапанов на цилиндр	2
Ход поршня	80.0
Диаметр цилиндра	79.0
Степень сжатия	8.5
Кол-во передач на механике	5
Динамика	
Привод	задний
Максимальная скорость, км/ч	120
Мощность, л.с.	74
Крутящий момент, Нм/об.мин.	116/3650
Топливо	
Тип топлива	АИ-95
Емкость топливного бака, л.	50



Расход топлива по городу, л./100км	11.5
Расход топлива на трассе, л./100км	7.5
Расход топлива смешанный цикл, л./100км	8.9
<i>Тормозная система</i>	
Тормоза передние	дисковые
Тормоза задние	барабанные
Гидроусилитель	

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Количественный перечень объектов оценки принят в соответствии с заданием на оценку.

КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Качественные характеристики объекта оценки установлены путем изучения имеющихся у заказчика отчета технических паспортов на оцениваемую технику, а так же технических характеристик оцениваемых машин и их аналогов, размещенных в открытом доступе (Internet), их визуального осмотра и устного опроса заказчика отчета.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ (С ИСТОЧНИКОМ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ)

Технические характеристики объекта оценки представлены заказчиком отчета, согласно имеющейся у него Технической документации на оцениваемый объект. Регистрационные параметры оцениваемого объекта получены из представленных заказчиком оценки ПТС.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ:

не выявлены.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ:

легковой автотранспорт.

VIII. ОЦЕНКА ОБОРУДОВАНИЯ

VIII.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. При этом анализ проводится по следующим критериям: физически возможное, юридически законное и экономически обоснованное использование.

Представленный к оценке легковой автотранспорт находится в работоспособном состоянии и эксплуатируется, следовательно, продолжение его эксплуатации физически возможно. Законодательных ограничений для продолжения эксплуатации объектов оценки нет, следовательно, данное использование юридически законно. Физическое состояние техники таково, что для её эксплуатации не требуется вложений, сопоставимых со стоимостью, и, следовательно, продолжение её эксплуатации даже с учетом необходимых вложений экономически обоснованно.

Выводы: наилучшим использованием объекта оценки является продолжение его эксплуатации согласно проектному назначению.

VIII.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ

У оценщика отсутствует информация о том, что в отношении собственника движимого имущества существовали какие-либо обстоятельства, влияющие на стоимость объектов оценки. Согласно договору на оценку необходимо определение рыночной стоимости. Функции



(назначение) оценки, определенное заказчиком, не дают оценщику оснований для сомнений в том, что базой оценки должна служить рыночная стоимость.

Определение рыночной стоимости объектов оценки, с использованием трех подходов к оценке и последующим согласованием данных, проведено в соответствии с законодательством РФ и Стандартами по оценке недвижимости, утвержденными Постановлением правительства РФ, а также стандартами Российского общества оценщиков. Далее, названные методы будут рассмотрены более подробно.

VII.3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Методология оценочной деятельности как система методов оценки включает три подхода: затратный, рыночный (сравнительный) и доходный.

Так как оцениваемое оборудование представляет собой продукцию массового производства, потребляемую в значительных количествах, то основной подход к оценке их стоимости – *сравнительный*. Он опирается на сопоставление цен покупки и продажи, сложившихся в данный момент на товарных рынках технологического оборудования. Необходимую исходную информацию при его использовании можно почерпнуть в многочисленных справочниках с ценами на новое и подержанное оборудование отечественного и импортного производства, специализированных печатных изданиях, прайс-листах заводоизготовителей, торговых организаций и дилеров. Так как число предложений совершить сделки купли-продажи достаточно велико, то ценовая информация является стабильной и доступной.

Затратный подход при оценке оборудования основывается на том, что в качестве стоимости оцениваемого объекта принимаются затраты на его изготовление. Данный подход применяется в основном для оценки видов стоимости, связанных с ремонтом оборудования, определением величины материального ущерба от его повреждения или внесением изменений в его конструкцию в процессе эксплуатации, и реализуется посредством составления соответствующих калькуляций. Кроме того, он возможен при оценке оборудования, изготовленного в порядке индивидуального творчества (например, при восстановлении раритетных образцов).

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы дает только конкретное завершённое производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. По этой причине при оценке машин и оборудования доходный подход практически не используется. Его применение, совместно с затратным и сравнительным подходами, возможно скорее при оценке раритетных образцов, в случае, когда оцениваемые объекты приносят доход их владельцам при использовании в съемках фильмов, в демонстрационных пробегах с призовым фондом, экспонировании на выставках раритетов и т.п.

Принятое решение

Проведенный оценщиком анализ показал, что на дату оценки значительная часть оцениваемых машин выпускается (либо выпускаются его близкие аналоги). Кроме того, оно в основном имеет приемлемый (типичный для данной отрасли) экономический возраст. В связи с этим возможно применение затратного подхода.

В отношении оцениваемых машин оценщиком выявлен развитый вторичный рынок с большим количеством предложений на продажу и запросов на покупку. Это позволяет оценщику применить сравнительный подход к оценке.

Отказ от применения подходов к оценке

Оцениваемые машины, как правило, поэлементно используется в составе какого-либо производства (как его составная часть) и не приносит самостоятельного дохода. Каких либо данных по сдаче в аренду подобных объектов на дату оценки не выявлено. При таких условиях



доходный подход не применим.

VII.4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБОРУДОВАНИЯ

Методология оценки машин и оборудования основывается на методах теории математической статистики, среди которых базисным является метод статистического оценивания параметров распределения вероятностей по результатам случайных наблюдений. Он опирается главным образом на положения теории асимптотического оценивания – раздела математической статистики, в котором изучаются асимптотические свойства оценок при условии неограниченного увеличения объема выборки, и связан с использованием статистических процедур робастного оценивания, позволяющих получить удовлетворительные оценки стоимости, гарантировать их близость к истинным значениям в реальной ситуации, когда распределение стоимости известно лишь приблизительно. Наиболее употребительной при этом является процедура, предусмотренная методом максимального правдоподобия.

VII.5. УЧЕТ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБОРУДОВАНИЯ

Стоимость оцениваемого оборудования в общем случае - функция многих факторов, которые условно можно разделить на две группы: внутриобъектные (внутрисистемные) и внешнеобъектные (внешнесистемные). Внутриобъектные факторы характеризуют процессы, происходящие непосредственно в самом объекте оценки. Внешнеобъектные факторы обусловлены причинами, не связанными непосредственно с объектом оценки. Внутриобъектные факторы разделяются на два вида: конструктивно-функциональные, которые задаются на стадии производства, и эксплуатационные, которые определяют эксплуатационные характеристики объекта.

К конструктивно-функциональным факторам, влияющим на стоимость, относятся:

- ü вид объекта оценки (автомобиль, станок, платформа, компьютер и т.д.);
- ü тип оборудования;
- ü характеристика базовых агрегатов;
- ü производительность;
- ü оснащение средствами активной, пассивной, послеаварийной и экологической безопасности.

К эксплуатационным факторам относятся:

- ü возраст с начала эксплуатации (пробег, мото-час);
- ü климатические условия эксплуатации;
- ü организация работы;
- ü способ хранения.

Влияние внешне- и внутриобъектных факторов приводит к износу машины и оборудования. В оценочной деятельности износ - это действительная потеря в стоимости в результате действия комплекса факторов, приводящего к ухудшению или утрате потребительских свойств. При оценке машин и оборудования выделяются два вида износа - физический и моральный.

Основные причины физического износа машин и оборудования - изнашивание, пластические деформации, усталостные разрушения, коррозия, физико-химические изменения деталей, а также возможная разукomплектация. В результате физического износа происходит утрата первоначальной потребительской стоимости.

Установление степени физического износа необходимо для определения реальной остаточной стоимости и планирования замены выбывающих из эксплуатации машин и оборудования новыми. Физический износ определяется в основном возрастом с начала эксплуатации (величиной пробега), а также действием других эксплуатационных факторов, обуславливает снижение потенциальных возможностей машин и оборудования выполнять свои функции и характеризуется увеличением эксплуатационных издержек.

При оценке физического износа машин и оборудования используются два подхода:



1. с контролем технического состояния;
2. нормативный с корректированием.

Моральный износ машин и оборудования характеризуется в основном действием внешнеобъектных факторов и приводит к изменению стоимости вследствие сокращения затрат общественно необходимого труда на их производство, а также создания новых, более производительных и совершенных машин и оборудования аналогичного типа. Моральный износ обусловлен изменениями функциональных характеристик, дизайна, эргономических показателей, соответствия требованиям безопасности, отношения суммы функциональных возможностей к сумме ресурсов, необходимых для их реализации.

IX. ПРОВЕДЕННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Проанализировав все выше сказанное, оценщик пришел к заключению о целесообразности применения затратного и сравнительного подходов.

При определении стоимости были проанализированы все доступные данные по рынку аналогичного оцениваемого оборудования на соответствующую дату оценки. Был осуществлен тщательный поиск сопоставимых данных по продажам. Информация относительно эффективного срока службы, сведения о состоянии оборудования и другая информация, использованная при составлении данного отчета, была получена у заказчика отчета.

VIII.1. КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Качественные характеристики объектов оценки установлены путем изучения их базовых технических характеристик, размещенных в открытом доступе (Internet) и устного опроса заказчика отчета.

VIII.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Полная восстановительная стоимость имущества, аналогичного оцениваемому, определена по ценам предложений, полученных от официальных дилеров из информационно-аналитических изданий и всемирной компьютерной сети Internet (Приложение). Исходя из того, что типичные продавцы аналогичных новых машин и оборудования являются плательщиками НДС, все цены предложений по объектам аналогам приняты с учетом НДС.

По моделям вторичного рынка восстановительную стоимость определяем, исходя из средних цен машин и оборудования, аналогичных по своим техническим характеристикам, с использованием параметрического метода оценки. Восстановительная стоимость оцениваемых объектов в данном случае рассчитывается по формуле (1):

$$BC_{оц.} = Ц_{ан.} * \left(\frac{П_{оц.}}{П_{ан.}} \right)^{K_c}, \quad (1)$$

где:

$Ц_{ан.}$ - цена объекта-аналога на момент продажи;

$П_{оц.}$ - значение технического параметра у оцениваемого объекта;

$П_{ан.}$ - значение технического параметра у аналогичного объекта;

K_c - показатель степени, характеризующий силу связи цены объекта от параметра, который рассчитывается по формуле:

$$K_c = \frac{\ln \left(\frac{Ц_a}{Ц_с} \right)}{\ln \left(\frac{П_a}{П_с} \right)}, \quad (2)$$



где:

C_a и C_b - цены на аналогичные объекты А и В по своим техническим параметрам близкие оцениваемому объекту (Приложение);

P_a и P_b - параметры объектов аналогов А и В (мощность, комплектация).

При расчете восстановительной стоимости оборудования в качестве главного ценообразующего параметра используются, как правило, производительность (мощность) или одна из определяющих технических характеристик.

В случае, когда существует информация по объектам аналогам, устанавливаются стоимостные параметры объектов аналогов на вторичном рынке. Эти значения имеют некоторый разброс в значениях. Разброс цен на каждый вид оборудования обусловлен, в первую очередь, техническим состоянием, комплектацией и наработкой каждого конкретного вида оборудования. В этом случае расчет производим по прямому методу, по формуле (3):

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n}, \quad (3)$$

где:

n – объем выборки значений стоимости в отношении автотранспортного средства, скорректированный с учетом контроля результатов выборочного наблюдения,

C_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

на основе результатов выборочного наблюдения, стоимости объекта оценки на рынке (табл. 11).

Таблица 11

Параметры	Год	Определение полной восстановительной стоимости снятого с производства объекта			
		Цена, руб	Параметр	Значение коэф. K_c	Восстанов. ст-ть, руб
а/м ИЖ 27175-036	2006		1,00000	32,82309	149 919,7
аналог А	2013	233 000,0	1,01352		
аналог Б	2013	274 000,0	1,01854		

VIII.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Для определения достоверной величины износа обычно проводится техническая экспертиза оцениваемых объектов. Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Рассматриваются три типа износа:

1. физический износ;
2. функциональный износ;
3. износ внешнего воздействия.

Физический износ - является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов имущества. В целях определения этого типа износа учитывался возраст объектов и их фактическое состояние. На основании проведенной инспекции объектов оценки можно отметить следующее.

От заказчика отчета была получена информация, что оцениваемый автомобиль на дату оценки находился в удовлетворительном состоянии и выполнял свои функции.

Для оценки степени физического износа применялись следующие методы: анализ срока



жизни; экспертная оценка износа.

Анализ срока жизни

Данный метод заключается в анализе соотношения возраст/срок службы объекта¹⁴, в котором используется обычный срок службы и эффективный возраст для получения величины, выраженной в % и показывающей, какая часть его эффективной (экономической) жизни была выработана.

Физический износ, в этом случае, составляет:

$$I_{\phi} = \frac{L_{\text{эф}}}{L_{\text{эф}} + L_{\text{ост}}} * 100\% , \quad (4)$$

где:

$L_{\text{эф}}$ - эффективный возраст объекта, лет;

$L_{\text{ост}}$ - оставшийся срок службы (наработка) до ликвидации (списания), определенный по результатам контроля технического состояния, лет (моточас).

Экспертная оценка износа

Параметры физического износа имущества, по отношению к базовому, получены на основании справочной шкалы для определения технического состояния машин и оборудования (табл. 12).

Таблица 12

Износ, %	Фактическое состояние машин и оборудования	Остаточный срок службы, %
	<u>Новое</u>	
0	Новое, установленное и неиспользованное оборудование в отличном состоянии	100
5	- " -, однако гарантийный срок закончен или заканчивается	95
	<u>Очень хорошее</u>	
10-15	Новое, использованное до 3-х лет и не требующее замены никаких узлов или внепланового ремонта	95-90
	<u>Хорошее</u>	
20-35	Использованное в течение 6-8 лет, но отремонтированное в соответствии с ремонтным циклом и в хорошем техническом состоянии	80-65
	<u>Удовлетворительное</u>	
40-60	Оборудование, требующее внепланового капитального ремонта для сохранения выпуска деталей заданного качества и производительности	60-40
	<u>Пригодное к использованию</u>	
65-80	Оборудование, требующее модернизации и внепланового капитального ремонта для выпуска изделий, оговоренного специально качества и производительности	35-20
	<u>Плохое</u>	
85-90	Оборудование требует полного восстановления с заменой основных узлов, ремонтом базовых деталей, установкой новых электродвигателей и систем управления, гидропривода и др.	15-10
	<u>Подлежащее продаже в качестве металлолома</u>	
97,5-100	Нет реальной перспективы продажи оборудования, за исключением, как на металлолом	2,5-0

Функциональный (моральный) износ - является потерей в стоимости, либо, вследствие

¹⁴ с учетом Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов.



недостатков проектирования, либо, может быть вызван временными факторами, как-то моральное устаревание использованных материалов, конструкций или технологий по их созданию, прекращения производства объектов оценки и запасных частей к ним, а также вследствие ограничений на производство и эксплуатацию, налагаемых государственным регулированием. Такого рода недостатки бывают, как правило, неисправимыми. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов, конструкций и технологий изготовления объекта и проявляется при изменении рыночных предпочтений.

Оценщиком не выявлены факторы, влияющие на формирование функционального износа.

Износ внешнего воздействия (экономический) - определяется как снижение функциональной пригодности объектов вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника – т.е. экономическое устаревание всегда неустранимо. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок экономики в регионе, экономическим местоположением объекта в районе, состоянием рынка (объекта на рынке) и т.д.

Оценщиком не выявлены факторы, влияющие на формирование экономического износа.

Итоговый или совокупный износ, определялся исходя из следующего выражения:

$$I_{\text{общ}} = 1 - (1 - (I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{внеш}}), \% \quad (5)$$

где: $I_{\text{физ}}$ – усредненный по каждому из методов физический износ, т.е. (износ по МАСЖ¹⁵ + экспертный износ)/2, %;

$I_{\text{функ}}$ – функциональный (моральный) износ, %;

$I_{\text{внеш}}$ – внешний износ, %.

Исходя из выше изложенного, принимаем общий (суммарный) износ оцениваемых объектов равным от полной восстановительной стоимости (табл. 13):

Таблица 13

Параметры	Год выпуска	Метод анализа срока жизни (МАСЖ)				Экспертная оценка, (согл. табл.), %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
		Нормативный срок физической жизни (Нс), лет	Срок оставшейся полезной жизни (Оп), лет	Эффективный возраст (Эв), лет	Износ по МАСЖ, %				
а/м ИЖ 27175-036	2006	10,0	2,0	8,0	80,0	35,0	0,0	0,0	57,5

Каких-либо экспертиз по объектам оценки не проводилось.

Расчет стоимости по затратному подходу

Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, определяется как разность между восстановительной стоимостью (стоимостью замещения) и совокупным износом. Т.о. суммарная стоимость, рассчитанная с применением затратного подхода, составляет (округленно) 54 тыс. рублей без учета НДС (табл. 14):

¹⁵ с учетом Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов.



Таблица 14

Наименование	Совокупный износ, %	Стоимость объекта затратным методом без НДС, руб.
а/м ИЖ 27175-036	57,5	53 996,5

VIII.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости подержанных машин и оборудования в работоспособном состоянии, на котором отсутствуют значительные неисправности и эксплуатационные дефекты, может определяться прямым или одномерным косвенным методом.

В том случае, когда проведение выборочного наблюдения стоимости невозможно из-за отсутствия необходимых данных для вторичного рынка идентичного оборудования, расчет оценки стоимости выполняется одномерным косвенным методом.

В нашем случае, когда есть возможность получения информации по объектам аналогам, расчет производим по прямому методу, по формуле

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i K_{\text{сум}}}{n}, \quad (6)$$

где n – объем выборки значений стоимости, скорректированный с учетом контроля результатов выборочного наблюдения,

C_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.;

$K_{\text{сум}}$ – суммарная поправка.

на основе результатов выборочного наблюдения стоимости объекта оценки на вторичном рынке машин и оборудования.

Сравнительный подход применим в том случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов. На основании информации из вышеприведенных источников, установлены стоимостные параметры объектов аналогов на вторичном рынке. Типичными продавцами подобных объектов на вторичном рынке, являются физические лица, т.е. не плательщики НДС. Стоимость этих объектов аналогов принята оценщиком без учета НДС.

Ценовые параметры по объектам аналогам имеют некоторый разброс в своих значениях. В целях нивелирования этого разброса, а так же максимального приближения объектов аналогов к оцениваемым объектам при расчете методом сравнительного анализа рынка продаж применяем следующие поправки, составляющие в своей совокупности суммарную поправку $K_{\text{сум}}$:

$K_{\text{дат.}}$ - корректировка по дате;

$K_{\text{ком}}$ - коммерческая поправка на уторговывание;

$K_{\text{год вып.}}$ - поправка по году выпуска объекта аналога к объекту оценки;

$C_{\text{доп.}}$ - стоимость дополнительного устройства;

$K_{\text{ф.с.}}$ - поправка по фактическому состоянию.

Данные по предложениям приведены на дату оценки, следовательно, коэффициент приведения цены аналога $K_{\text{дат.}}$ к моменту оценки равен 1.

В результате сложившихся условий на рынке бывшего в эксплуатации оборудования, машины и спецтехника продаются на 3%-10% ниже стоимости, первоначально затребованной продавцом. Коммерческая поправка на уторговывание принята равной $K_{\text{ком}} = 0,95$.

Поправка по году выпуска рассчитывалась по формуле:

$$K_{\text{годвып.}} = 1 + [НИ * (T_{\text{ф.с.ан.}} - T_{\text{ф.с.о.о.}})], \quad (7)$$



где:

$НИ$ – нормативный износ¹⁶. Для оцениваемого оборудования $НИ$ составляет 10% в год.

$T_{ф.с.ан.}$, $T_{ф.с.о.о.}$ – фактический срок службы соответственно для аналога и оцениваемого объекта.

Поправка по фактическому состоянию рассчитывается исходя из фиксированных данных. Для сравниваемого объекта, находящегося в хорошем состоянии, $K_{ф.с.}=0,8$, в удовлетворительном состоянии $K_{ф.с.}=1,0$, в условно пригодном $K_{ф.с.}=1,25$, в неудовлетворительном $K_{ф.с.}=1,5$.

Скорректированная стоимость объекта оценки представляет собой усредненное значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Таблица 15

Объекты аналогии	Год	Источник информ.	Стоимость предложения, руб	Поправки						Скорректир. стоимость (без НДС), руб
				$K_{дат}$	$K_{тех}$	$K_{ком}$	$K_{год. вып.}$	$K_{доп}$	$K_{фс}$	
а/м ИЖ 27175-036	2006									49 875,00
аналог А	2006	Internet	55 000,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,00	1,00	52 250,00
аналог Б	2006	Internet	50 000,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,00	1,00	47 500,00
а/м ИЖ 27175-036	2006									49 637,50
аналог А	2006	Internet	55 000,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,00	1,00	52 250,00
аналог Б	2007	Internet	50 000,00	1,00	1,00	0,95	0,99	0,00	1,00	47 025,00

Стоимость объекта оценки, по сравнительному подходу, составляет (округленно) 50 тыс. рублей.

Согласование результатов

При определении весовых коэффициентов, которые присваиваются каждому из ценовых подходов, оценщик, используя экспертный метод, руководствовался следующими соображениями.

Проанализировав полученные стоимостные показатели на оцениваемый автотранспорт, становится очевидно, что на протяжении всего процесса оценки сравнимость затрат на приобретение новых объектов аналогов (с учетом совокупного износа) и затрат на приобретение аналогичных объектов бывших в эксплуатации, является сопоставимой.

Тем не менее, оценщик считает необходимым распределить удельные веса между сравнительным и затратным подходами как 0,6 и 0,4 соответственно (в округленной форме по правилам округления до тысяч рублей, в соответствии с общепринятой практикой продажи подобных объектов). Известно, что сравнительный подход, при оценке общедоступных и широко распространенных объектов, и следовательно при имеющейся значительной их аналоговой базе, будет в наибольшей степени отражать «рыночность» определяемой стоимости. Подобное соотношение весов, по мнению оценщика, позволяет сравнительному подходу, как наиболее рыночному, отразить это преимущество.

Таким образом, стоимость оцениваемого автомобиля Иж 27175-036 составляет (округленно) 51 тыс. рублей.

¹⁶ в соответствии с Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление ОС



Х. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В этом отчете нами были даны стоимостные оценки, исходя из анализа всех данных, относящихся к рассматриваемому объекту.

В процессе всей оценки все составляющие объекта оценки рассматривались как взаимосвязанные элементы единого имущественного комплекса. Все расходные и доходные статьи проецировались на весь оцениваемый объект в целом.

Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат, оценщик применил те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В результате анализа всего вышеизложенного, оценщик пришел к следующему заключению:

наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость представленных к оценке материальных активов, принадлежащих Юркову О. П., по состоянию на 01 мая 2014 года, составляет (округленно):

земельный участок с кадастровым номером 71:14:040308:0006 – 150 000 рублей;

садовый дом с мансардой – 130 000 рублей;

автомобиль ИЖ 27175-036, с гос. номером К530ВН71 – 51 000 рублей.

Отчет составлен на 39 страницах и содержит Приложение.

Действительный член
Российского Общества оценщиков,
кандидат технических наук

Сушков Сергей Леонидович
М.П.


ПРИЛОЖЕНИЕ







**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы
по Тульской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" июля 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем садового дома от 25.06.2007г., заключили гр. Упатов Н.В. и гр. Юрков О.П

Субъект (субъекты) права: Юрков Олег Петрович, дата рождения 13.09.1971г., место рождения: г. Тула, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 70 02 № 608650, выдан 29.05.2002г. УВД Центрального района г. Тулы, код подразделения 712-001; адрес: Россия, Тульская область, г.Тула, ул.Новомосковская, д.23, кв.149

Вид права: Собственность

Объект права: земельный участок для коллективного садоводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 600 кв. м

Адрес объекта: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Федоровское, садоводческое некоммерческое товарищество "Приволье", участок 30

Кадастровый (или условный) номер: 71:14:04 03 08:0006

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"20" июля 2007 года сделана запись регистрации № 71-71-14/017/2007-060

Регистратор Чиков М. К.



Серия 71 АБ № 386557

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы
по Тульской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" июля 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем садового дома от 25.06.2007г., заключили гр. Упатов Н.В. и гр. Юрков О.П.

Субъект (субъекты) права: Юрков Олег Петрович, дата рождения 13.09.1971г., место рождения: г. Тула, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 70 02 № 608650, выдан 29.05.2002г. УВД Центрального района г. Тулы, код подразделения 712-001; адрес: Россия, Тульская область, г. Тула, ул. Новомосковская, д.23, кв.149

Вид права: Собственность

Объект права: Садовый дом с мансардой, назначение: объекты нежилого назначения, 1 - этажный, общая площадь 50 кв. м

Адрес объекта: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Федоровское, садоводческое некоммерческое товарищество "Приволье", садовый дом №30

Кадастровый (или условный) номер: 71-71-14/005/2007-201

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" июля 2007 года сделана запись регистрации № 71-71-14/017/2007-061

Регистратор Чиков М. К.



Серия 71 АБ № 386556



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА



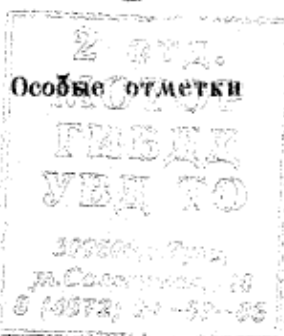
18 МК 710164

Особые отметки

1. Идентификационный номер (VIN) ХХК27175060008261
2. Марка, модель ТС Автомобиль Иж 27175-036
3. Наименование (тип ТС) Грузовой фургон
4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В
5. Год изготовления ТС 2006
6. Модель, № двигателя 21067 8503351
7. Шасси (рама) № Отсутствует
8. Кузов (кабина, прицеп) № ХХК27175060008261
9. Цвет кузова (кабины, прицепа) Красный Порту
10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 74,5 (54,8)
11. Рабочий объем двигателя, куб. см 1568
12. Тип двигателя Бензиновый, четырехтактный, четырехцилиндровый
13. Экологический класс второй
14. Разрешенная максимальная масса, кг 1750
15. Масса без нагрузки, кг 1070
16. Организация — изготовитель ТС (страна) Россия
ОАО "ИжАвто"
17. Одобрение типа ТС № РОСС RU.00010.02.04611 от 28.04.06
ОС "САП-ФОНД"
18. Страна вывоза ТС
19. Серия, № ТД, ТПО
20. Таможенные ограничения
21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ООО "Авто-Шанс"
22. Адрес 426050, Удмуртская Респ., Ижевск г., Автозаводская ул., д. 5/91
23. Наименование организации, выдавшей паспорт ОАО "ИжАвто"
24. Адрес 426060, Удмуртская Респ., Ижевск г., Автозаводская ул., 5
25. Дата выдачи паспорта 22 Августа 2006 г.

М. П.

Подпись



16.12.2008 СНЯТ С УЧ
ЕТА ДЛЯ ОТЧУЖДЕНИЯ Г
И, СВ-ВО СДАНЫ ТРАНЗ
ИТ ВТ713603 ВЫДАН ДО
05.01.2009Г

Адрес г. Тула, ул. Богдарино,
д. 29, кв. 163
Дата продажи (передачи) 18 сентября 2006
Документ на право собственности договор
купли-продажи № Р-0001 от 18.09.2006
Подпись прежнего Юрков Олег Петрович Подпись настоящего Юрков Олег Петрович
собственника м.п. собственника м.п.
Свидетельство о регистрации ТС
серия РА № 656451
Государственный регистрационный ЕВУКК71
Дата регистрации 18.10.2006
Выдано ГИБДД ОТД №1 МОТОР ГИБДД УВД ТУЛЬСКОЙ
ОБЛАСТИ

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета 16.12.2008

Особые отметки

ЮРКОВ ОЛЕГ ПЕТРОВИЧ
Наименование ТУЛЬСКАЯ ОБЛ. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ТУЛА Г
НОВОМОСКОВСКАЯ УЛ 23 149

Адрес 16.12.2008

Договор, совершен. в простой письмен. форм
Документ на право собственности

Подпись прежнего Юрков Олег Петрович Подпись настоящего Юрков Олег Петрович
собственника м.п. собственника м.п.
71 ТВ 311974

Свидетельство о регистрации ТС К530ВН71
серия 16.12.2008 №
Государственный ОТД МОТОР ГИБДД УВД ТУЛЬСКОЙ
Дата регистрации ОБЛАСТИ
Выдано ГИБДД

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета

м. п.

Подпись

Аналоги - авто новое

1. <http://www.drivem.ru/auto/izh/27175>

Модель ИЖ-27175 является грузовой модификацией автомобиля ИЖ-2717 с использованием узлов автомобиля ВАЗ-2104. Большой процент использования деталей и узлов, унифицированных с «вазовскими», позволяет сделать производство автомобиля более технологичным, а сам автомобиль – более надежным, простым в обслуживании и дешевым в эксплуатации. Автомобиль ИЖ-27175 проходит по основной технологической цепочке ОАО «ИжАвто». При их производстве используется модернизированное сварочное оборудование. Окраска кузова ИЖ-27175 производится на одной окрасочной линии с автомобилями KIA SPECTRA и ВАЗ-21043 с использованием нового современного оборудования и процесса катодного электролиза. Для окраски кузовов 27175 используются преимущественно автомобильные эмали отечественных производителей. ИЖ-27175 выпускается в варианте - с подыемной задней дверью и откидным задним бортам (ИЖ-27175-030).

Тест-драйвы

ВАЗ 2107: Русский Mercedes

Hyundai Elantra 2014: Русская ласточка

Комплектации и цены ИЖ 27175

Комплектация	Цена *	Мощность	Разгон	Расход
☐ 1.6 MT Стандарт	233 000 Р	75 л.с.	17 с	9.4 л

* То что мы привели цены на новые автомобили в списке официальных дилеров. Периодически они появляются под действием различных акций и спецпредложений. В данном случае стоимость автомобилей выделяется красным цветом.

2. <http://vaz.tempavto.ru/lada-izh/21175/>

Тотальная РАСПРОДАЖА склада LADA!!!

Продаем НИЖЕ себестоимости!!!

Финальные цены узнавайте у менеджеров по продажам по телефону: (495) 648-97-97

Где купить?

ИЖ 27175 - Модельный ряд и цены

Модельный ряд и цены	Описание	Газель	Технические характеристики
27175-40-011	Двигатель 1.6, форсунки с 2-х клапанным вентилем, грузоподъемность 575 кг, колесная база 2400 мм, привод задний, 74,5 л.с.		274 000 руб.

1. http://www.avito.ru/tula/avtomobili_s_probegom/izh_2717_2006_326859570



3. http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/4103500-dfec30.html

ИЖ 27175 1000 см³ - Яндекс

Модельный ряд - Яндекс.Т

ИЖ 27175 - фото, описание

Продажа легкого коммерческого - Яндекс

ИЖ 27175 в Нижнем Новгороде

Яндекс

truds.auto.ru/igz_truds/usedSale/4183500-fec30.html

Яндекс

auto.ru

Легковые Коммерческие Мото Запчасти Шины Диск. Отзывы Форум Новости еда

Поиск

Продать

Войти

ИЖ 27175

В избранное

Распечатать

Показать фото

55 000 руб.

1 601 \$ / 1 178 €

Тип двигателя	1600 см³ / 74 л.с. / Бензиновый
Год вып.	2006
Пробег	126 000 км
Цвет	Лесной
Тип кузова	Пикап Зеленый
Пропускная емкость	650 кг
Напелен / Тампон	В напелен / Растамон
УИ	ММ-ЕД-ИЖ-УИЖ-ИЖ
Состояние	Среднее
Объект	Рассмотреть варианты
Тип	Выпелен

Дополнительная информация:

На авто установлен контактный датчик прощел 1 0030 км старый отдам. Давить в сборе рабочей просто начал дымить. Не жидкой на разном уровне.

Опубликовать в

4. http://www.avito.ru/tula/avtomobili_s_probegom/izh_2717_2007_337588695

[illegible]

Аналоги - дача

1. http://www.avito.ru/tula/doma_dachi_kottedzhi/dacha_50_m_na_uchastke_7_sot._338493818

Дача 50 м² на участке 7 сот.

Решая цену 22 мая в 21:16

Продайте дачу быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Тинькофф
Кредитные Системы

С КРЕДИТНОЙ КАРТОЙ
«Тинькофф Платинум»

2. http://www.avito.ru/tula/doma_dachi_kottedzhi/dacha_70_m_na_uchastke_6_sot._115864848

Дача 70 м² на участке 6 сот.

Размещено 5 июня в 11:43

Продайте дачу быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Тинькофф
Кредитные Системы

ИЗОВЕР ОТ ДИЛЕРА ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ ЕВРОПЕЙСКОГО КАЧЕСТВА!

www.spbetroy.ru

Все объявления в Теме

Надежность

Дома, дачи, коттеджи

Продам

Дачи

Дача 70 м² на участке 6 сот., 12 км до города

Деревня Воляны, Ленинский район. Дом: стены 1,5 кирпича, фундамент глубина 2м, крыша, 2 этажа (не мансарда), без внутренней отделки. Сад яблоневый, кустарник. Электричество, асфальтированный подъезд к СНТ. Торг.

Число объявлений: 115864848

Отправить другу

Пожаловаться

В избранное

3. http://www.avito.ru/tula/doma_dachi_kottedzhi/dacha_54_m_na_uchastke_10_sot._93469670


Дача 54 м² на участке 10 сот.

Размещено 10 июня в 15:22

Продайте дачу быстрее!

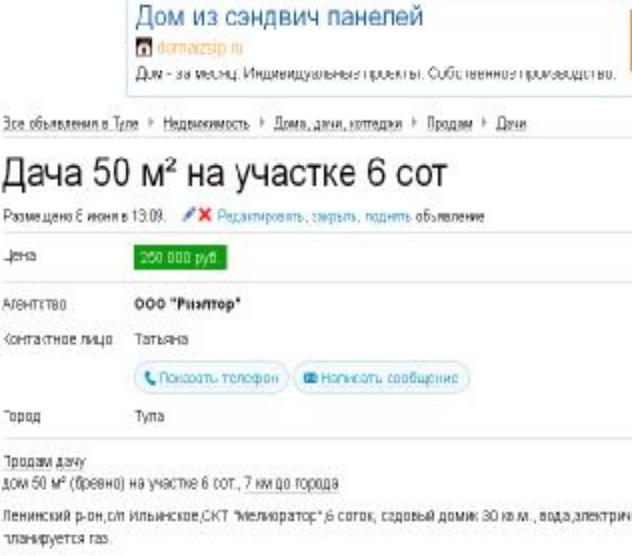
- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Цена: **150 000 руб.**

Продавец: **Сергей**

4. http://www.avito.ru/tula/doma_dachi_kottedzhi/dacha_50_m_na_uchastke_6_sot_51477237


Дача 50 м² на участке 6 сот

Размещено 6 июня в 13:09

Продайте дачу быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Цена: **250 000 руб.**

Агентство: **ООО "Ризатор"**

Контактное лицо: **Татьяна**

Позвонить телефону

Написать сообщение

Город: **Тула**

Продать дачу

дом 50 м² (бревно) на участке 6 сот., 7 км до города

Ленинский р-он, сл Ильинское, СКТ "Мелиоратор", 6 соток, садовый домик 30 кв.м., вода, электричество, газифицируется газ.

5. http://www.avito.ru/tula/doma_dachi_kottedzhi/dacha_35_m_na_uchastke_6_sot._232125380

Дача 35 м² на участке 6 сот.

Позвоните в 17:36

Продайте дачу быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Тинькофф
Кредитные Системы

С КРЕДИТНОЙ КАРТОЙ
«Тинькофф Платинум»

380 000 руб.

АГЕНТСТВО ЦТБН и Ко



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIVS)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVS)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Сушкова Сергея Леонидовича

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

о том, что Сушков Сергей Леонидович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001494

« 14 » ноября 2007г.

Дата выдачи « 19 » ноября 2013г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Сушков Сергей Леонидович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7004 № 639900, выдан 03.12.2004г.
Привокзальным РОВД г. Тулы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 14 » ноября 2007г., регистрационный № 001494

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

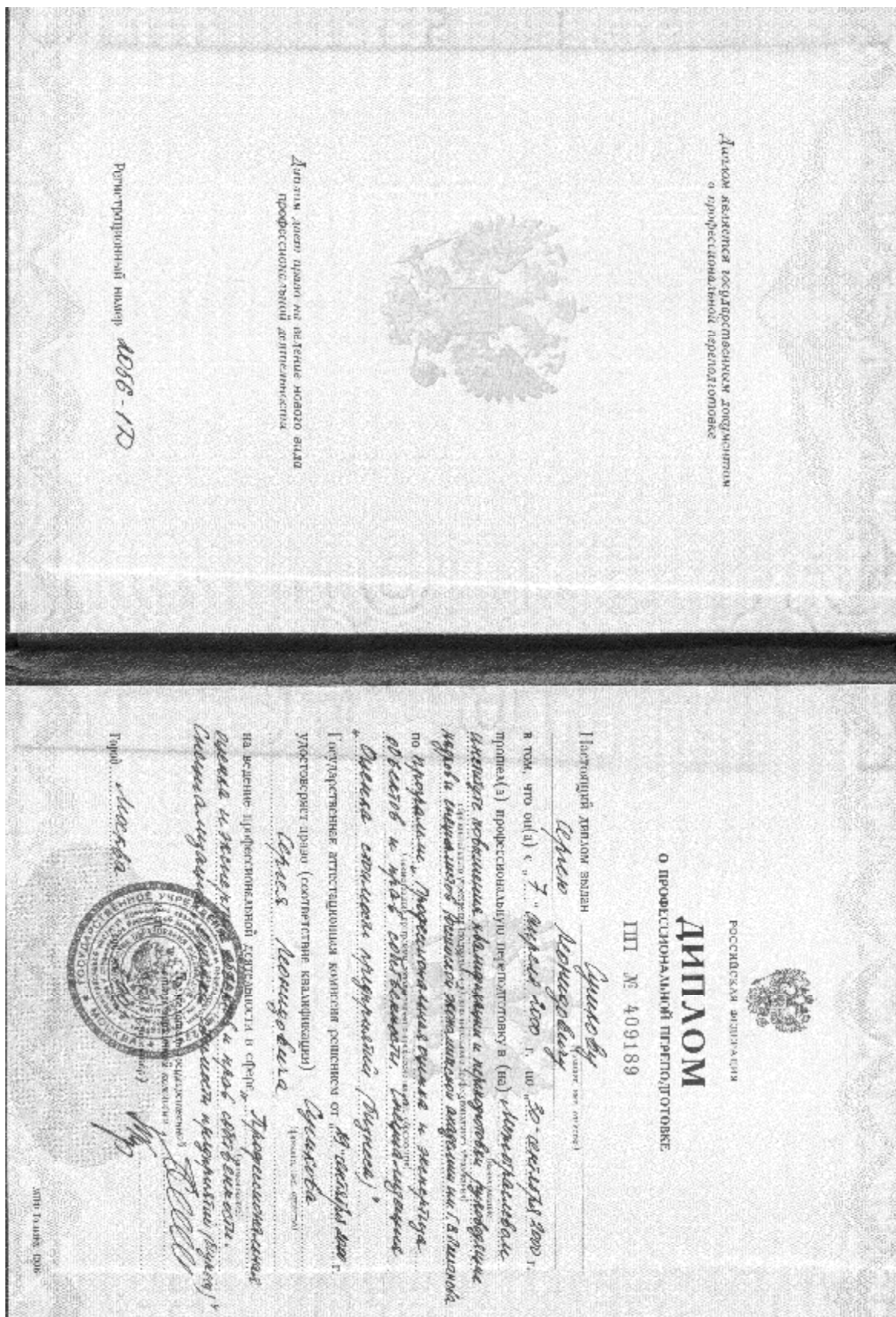
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 10 » ноября 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0015568 *





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 4582

К ДОГОВОРУ № 433-121121/12 / 0321R/776/00001/2 от «23» июля 2012 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования № 433-121121/12 / 0321R/776/00001/2 от «23» июля 2012 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Состраховщиками и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (далее – РОО) Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1 тел/факс: (495) 662-74-25, (499) 267-87-18
СОСТРАХОВЩИКИ:	1. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г. эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2) 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г. Тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Сушков Сергей Леонидович Паспортные данные: 7004 №639900 выдан Привокзальным РОВД г. Тулы 03.12.2004
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Состраховщиком 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных РОО, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2013 года по «30» июня 2014 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение, так и до Периода страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Состраховщиков по Договору в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 300 000 (Триста тысяч) .
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

СОСТРАХОВЩИК 1:
ОСАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Начальник Отдела страхования имущества и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 1105948-3/12 от 30.01.12 г.
На основании Доверенности № 3349/12 от 23 июля 2012 г. от Состраховщика 2
ОАО «АльфаСтрахование»)



СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ



ВНЕШЭКОНОМСТРАХ

ЛИЦЕНЗИЯ С № 327977 и П №3279 77 от 29.03.2006 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 020022/14 СО

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выдан: **Сушкову Сергею Леонидовичу**, паспорт 70 04 № 639900, выдан 03.12.2004 г. Привокзальным РОВД г. Тулы, проживающему по адресу: 300028, г. Тула, ул. Седова, 16, 37, телефон: тел. 8-910-946-07-57, д. 26-81-12.

в том, что в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" ОАО СК «ВНЕШЭКОНОМСТРАХ» с ним заключен договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является факт:

- причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
- причинения имущественного вреда (ущерба) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном Страхователем.

Объектами оценки являются: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущества определенного вида (движимого или недвижимого, в том числе предприятия); права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельных вещей из состава имущества; права требования, обязательства (долгов); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте, в том числе: нематериальные активы; интеллектуальная собственность; бизнес и его составляющие.

Страховая сумма: **5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей.**
 Франшиза: **1 % от от страховой суммы по каждому страховому случаю**
 Страховая премия : **5000 руб. (Пять тысяч) рублей.**
 Вносится единовременным платежом на р/с Страховщика до 05 мая 2014 г.

Договор вступает в силу "30" апреля 2014 г. и оканчивается "29" апреля 2015 г.

Особые условия: Иск по требованиям, вытекающим из настоящего договора, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации может быть предъявлен Страховщику в течение трех лет.

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил "30" апреля 2014 г.

Страхователь



Сушков С.Л.,



Директор филиала
ОАО СК «Внешэкономстрах» г. Тула



В.И. Липкович

"30" апреля 2014 г.

119180, Москва, ул. Большая Полянка, дом 9, стр. 6.
 Тел: +7 (495) 626-44-96 www.ves-in.ru E-mail: post@ves-in.ru