



ООО «Тюменская недвижимость»

Департамент оценки

г. Тюмень, ул. Володарского, 17/6

тел. 89088741903

Утверждаю,

Директор

ООО "Тюменская недвижимость"

 **А. Н. Холоша**

О Т Ч Е Т №086-О/21

**об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью
38123 кв.м., кадастровый номер: 86:07:0101010:3499,
расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ,
пгт. Талинка, Октябрьский район, ул. Промышленная, 21, с учетом
строения для размещения 100 овец и 50 коров**

по состоянию на 24 сентября 2021 года

Дата составления отчета: 24 сентября 2021 года

Заказчик оценки:

***Конкурсный управляющий ИП – главы
КФХ Кучкарова Рашида
Гайназаровича арбитражный
управляющий Саньков Евгений
Николаевич,***

Исполнитель оценки:

ООО «Тюменская недвижимость»

г. Тюмень, 2021



ООО «Тюменская недвижимость»

Департамент оценки

625003 г. Тюмень, ул. Володарского, 17/6

тел. 89088741903

24 сентября 2021 года

Конкурсному
управляющему
ИП – главы КФХ
Кучкарова Рашида Гайназаровича
Арбитражному
управляющему Санькову Е. Н.

Уважаемый Евгений Николаевич!

В соответствии с договором на проведение оценки №86/21 от 24 сентября 2021г. специалистами ООО «Тюменская недвижимость» проведена оценка рыночной стоимости земельного участка площадью 38123 кв.м., кадастровый номер: 86:07:0101010:3499, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, пгт. Талинка, Октябрьский район, ул. Промышленная, 21, с учетом строения для размещения 100 овец и 50 коров.

Дата проведения оценки: 24 сентября 2021 года.

Рыночная стоимость определена в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27.07.2006 г. N 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки (ФСО): ФСО-1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. N 256, ФСО-2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. N 255, ФСО-3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. N 254, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, стандартами и правилами оценочной деятельности (СПОД) Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29

Развернутый анализ и расчеты рыночной стоимости представлены в отчете об оценке №086-о/21. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета. Принимая во внимание все содержащиеся в отчете допущения и ограничения, проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость земельного участка площадью 38123 кв.м., кадастровый номер: 86:07:0101010:3499, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, пгт. Талинка, Октябрьский район, ул. Промышленная, 21, с учетом строения для размещения 100 овец и 50 коров, с учетом, принятых ограничений и допущений, по состоянию на 24 сентября 2021 года составляет
3 347 000 (Три миллиона триста сорок семь тыс.) руб.;
в том числе:

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Земельный участок	381 000
2	Строение коровника	2 966 000
	ИТОГО	3 347 000

Аудиторская и иная проверка предоставленной информации, использованной в настоящем отчете, не производилась. Оценщики полагаются на достоверность информации, полученной в ходе деловых встреч и бесед с представителями Заказчика оценки. В случае возникновения

каких-либо вопросов по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор

ООО «Тюменская недвижимость»



А. Н. Холоша

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1 Основание для проведения оценки	6
1.2 Задание на оценку	6
1.3 Заявление о соответствии.....	6
1.4 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	7
1.5 Сведения о заказчике оценки и оценщике	7
1.6 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные):	9
1.7 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	9
1.8 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
1.9 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	13
3.1. Анализ рынка фермерских хозяйств ХМАО.....	13
3.2. Анализ рынка земельных участков.....	14
3.3. Анализ эффективного использования имущества	16
3.3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	17
3.3.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	17
3.4. Методологический подход к оценке	18
3.5. Возможность применения подходов и методов в целях данной оценки	19
3.6. Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	20
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТРОЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	25
4.1. Определение рыночной стоимости земельного участка.....	25
4.1.1. Сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж)	25
4.1.2. Доходный подход с элементами затратного подхода	30
4.1.3. Согласование результатов расчетов рыночной стоимости земельного участка	31
4.2. Расчет стоимости строительства строений объекта оценки.....	32
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.....	38
7. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	40

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Дата проведения оценки: 24 сентября 2021 г.

Дата составления отчета: 24 сентября 2021 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки: земельный участок площадью 38123 кв.м., кадастровый номер: 86:07:0101010:3499, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, пгт. Талинка, Октябрьский район, ул. Промышленная, 21, с учетом строения: деревянное (брус, доска), ширина 22 м., высота 2,8 и., крыша-металлический профнастил, пол частично деревянный (доска), перегородки деревянные, для размещения 100 овец и 50 коров.

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки:

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке недвижимого имущества

Наименование подходов	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент
Затратный подход	3 346 944	1,000
Сравнительный подход	Не применялся	0,000
Доходный подход	Не применялся	-
Рыночная стоимость ЕО, руб.	3 346 944	
Рыночная стоимость ЕО округленно, руб.	3 347 000	

Произведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод с учетом всех допущений о том, что:

Рыночная стоимость земельного участка площадью 38123 кв.м., кадастровый номер: 86:07:0101010:3499, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, пгт. Талинка, Октябрьский район, ул. Промышленная, 21, с учетом строения: деревянное (брус, доска), ширина 22 м., высота 2,8 и., крыша-металлический профнастил, пол частично деревянный (доска), перегородки деревянные, для размещения 100 овец и 50 коров, с учетом, принятых ограничений и допущений, по состоянию на 24 сентября 2021 года составляет

3 347 000 (Три миллиона триста сорок семь тыс.) руб.;

в том числе:

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Земельный участок	381 000
2	Строение коровника	2 966 000
	ИТОГО	3 347 000

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №86/21 от 22 сентября 2021г. на проведение оценки, заключенный между Конкурсным управляющим ИП – главы КФХ Кучкарова Рашида Гайназаровича арбитражным управляющим Саньковым Евгением Николаевичем и ООО «Тюменская недвижимость».

1.2 Задание на оценку

Объект оценки: земельный участок площадью 38123 кв.м., кадастровый номер: 86:07:0101010:3499, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, пгт. Талинка, Октябрьский район, ул. Промышленная, 21, с учетом строения: деревянное (брус, доска), ширина 22 м., высота 2,8 и., крыша-металлический профнастил, пол частично деревянный (доска), перегородки деревянные, для размещения 100 овец и 50 коров

Имущественные права на объект оценки: Право собственности на земельный участок, имущественные права на строение не оформлены.

Цель и задачи оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей банкротства.

Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведение оценки): Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости для реализации.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.

2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Вид стоимости: Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Дата проведения оценки (дата оценки): 24 сентября 2021 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: 24 сентября 2021 года.

Дата составления отчета: 24 сентября 2021 года.

Срок проведения оценки: 24 сентября 2021 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: отсутствуют, кроме указанных в п. 1.6.

1.3 Заявление о соответствии

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и заключениями;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;

- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

1.4 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Для проведения оценки Оценщиком сторонние работы не использовались. Весь объем работ выполнен оценщиком, подписавшим данный отчет.

1.5 Сведения о заказчике оценки и оценщике

Сведения о Заказчике оценки – Конкурсный управляющий ИП – главы КФХ Кучкарова Рашида Гайназаровича арбитражный управляющий Саньков Евгений Николаевич, (ИНН: 553700073541), ОГРНИП 313861015600016. Расчетный счет 40802810967460002715 в ПАО «Сбербанк» Ханты-Мансийское отделение № 1791. БИК 047102651, ИНН 861403106210.

Сведения об Оценщике

Оценщик	Ардашев Анатолий Анатольевич
Местонахождение оценщика	г. Тюмень
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член саморегулируемой организации Ассоциации "Русское общество оценщиков", находящейся в г. Москве, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5, свидетельство № 0026717 от 21.09.2019 г., регистрационный № 000976, дата включения в реестр 27.09.2007г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 541513, регистрационный номер 1876-3Д выдан МИПК Российской Экономической Академией им. Плеханова 15.12.2003 года.
Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности.	- Направление: «Оценка недвижимости», № 0024425-1, выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» 08.07.2021г. - Направление: «Оценка движимого имущества», № 020614-2, выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» 04.06.2021г.
Сведения о страховой гражданской ответственности	Страховой полис оценщика при страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2069301-0425571/21 00 выдан ООО «СК Согласие» сроком по 29.05.2022г. (страховая сумма 5000000 руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.01.2002г
Сведения о страховой гражданской ответственности	Страховой полис оценщика при страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2069301-0425571/21 00 выдан ООО «СК Согласие» сроком по 29.05.2022г. (страховая сумма 5000000 руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.01.2002г
Оценщик	Холоша Анатолий Николаевич
Местонахождение оценщика	г. Тюмень, ул. Володарского 17/6.
Информация о членстве в	Член саморегулируемой организации Общероссийской

саморегулируемой организации	общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), находящейся в г. Москве, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1, регистрационный № 010073, дата включения в реестр 20.12.2016 г. о чем выдано свидетельство №0002991 от 22.07.2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Негосударственное образование частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 050495, от 03 июня 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 7591R/776/02221/0 выдан 03 декабря 2020 года со сроком действия по 08 декабря 2021 года, страховая сумма – 3 000 000 руб.
Информация о прохождении квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018890-1 от 16.04.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 02.07.2016 г.
Контактный телефон	8(3452) 46-10-40
Адрес электронной почты оценщика	tn1993_3@mail.ru
Почтовый адрес	625000, г.Тюмень, ул.Володарского, д.17/6
Сведения о соответствии требованиям ст. 16 ФЗ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ	Оценщик соответствует требованиям ст. 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 5 июля 2016 года) (редакция, действующая с 15 июля 2016 года)»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ООО «Тюменская недвижимость»
ОГРН:	1027200784148
Дата присвоения ОГРН:	19.08.2002 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	г. Тюмень, ул. Володарского 17/6
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Договор страхования ответственности юридического лица №7591R/776/00819/1, выдан ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма – 5 000 000 руб., срок действия по 06.03.2022 г.
Сведения о соответствии требованиям ст. 16 ФЗ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, соответствует требованиям ст. 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 5 июля 2016 года) (редакция, действующая с 15 июля 2016 года)»

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: Сторонние организации и специалисты не привлекались к проведению оценки и подготовке отчета об оценке.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: Сторонние организации и специалисты не привлекались к проведению оценки и подготовке отчета об оценке.

1.6 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные):

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

3. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

5. Величина рыночной стоимости объекта оценки в отчете указана в предположении, что объект оценки не заложен и не обременен правами третьих лиц.

6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить и обезопасить оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих лиц к оценщикам, вследствие использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательно в судебном порядке определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты предоставления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

8. Оценщик не имел возможности осмотреть объекты сравнения, которые использованы в расчетах рыночной стоимости объекта оценки, поэтому он полагается на информацию, полученную от продавца и представителей продавца данных объектов сравнения, и принимает полученную информацию как достоверную.

9. Согласно задания на оценку в состав объекта оценки входит строение коровника. Имущественные права на данный объект не оформлены, поэтому при расчетах Оценщик исходит из предположения, что данные права будут оформлены согласно существующему законодательству.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.

2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

1.7 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием

источников их получения

При проведении оценки Оценщик использовал следующие источники информации: Интернет-ресурсы: www.etagi.com/commerce, www.avito.ru, www.dom.72.ru/, www.dom72.ru/, www.72doma.ru/, www.tyumen-city.ru и пр.

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

При оценке использовались следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН на ЗУ
2. Договор купли – продажи земельного участка.
3. Сведения о строении.

Документы приложены в конце отчета.

1.9 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей определены Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральный закон №225 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 года;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 года;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 года;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка Недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.10.2001 года № 611.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 01.06.2015 года № 328.

- Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД) Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29, в редакции не противоречащей стандартам оценки.

Обоснование использования стандартов:

- Федеральные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" – обязательны к применению для членов этой организации.

- Оценщик в данной работе руководствовался Федеральным Законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на краткое наименование стандарта.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество состоит из земельного участка и нежилого строения.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2.1

Наименование параметра	Характеристика
Земельный участок	
Объект права	Земельный участок
Адрес объекта права	<u>Ханты-Мансийский автономный округ, пгт. Талинка, Октябрьский район, ул. Промышленная, 21</u>
Вид права	собственность
Субъект (субъекты) права	Кучкаров Рашид Гайназарович
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы (документы – основания)	Выписка из ЕГРН на ЗУ Договор купли – продажи земельного участка
Общая площадь	38123,0 кв.м
Физические свойства объекта	Земельный участок застроен строением коровника
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное использование, в том числе скотоводство, птицеводство, свиноводство
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровый номер земельного участка	86:07:0101010:3499
Кадастровая стоимость, руб.	-
УПСЗ, руб./кв.м	-
Износ	Земля как невозобновляемый и неисчерпаемый природный ресурс износу не подвержена
Устаревания	Земля как невозобновляемый и неисчерпаемый природный ресурс устареванию не подвержена
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует
Прочая информация	-
Строение	
Объект права	Строение коровника на 100 овец и 50 коров
Адрес объекта права	Ханты-Мансийский автономный округ, пгт. Талинка, Октябрьский район, ул. Промышленная, 21
Кадастровый / условный номер	-
Имущественные права	Права не оформлены
Субъект (субъекты) права (правообладатель)	-
Правоустанавливающие / правоподтверждающие документы (документы- основания)	-
Существующие ограничения (обременения) права	-
Год постройки	-
Готовность общая, %	71
Этажность	1
Физический износ, %	71
Площадь застройки, кв. м	22 м x 48 м
Высота, м	2,8 м
Строительный объем, м3	2956,8

Подземная часть (фундамент)	-
Стены	Брус, доски
Перегородки и сан. кабины	Доски
Перекрытия и покрытия	Деревянные
Кровля	Металлопрофиль
Окна, двери	Окна - глухие
Отделка внутренняя	Полы –доски/грунт, стены – без отделки
Инженерные коммуникации	Отсутствуют
Техническое состояние здания	Не удовлетворительное
Техническое состояние помещений	Не удовлетворительное
Устаревания	-
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

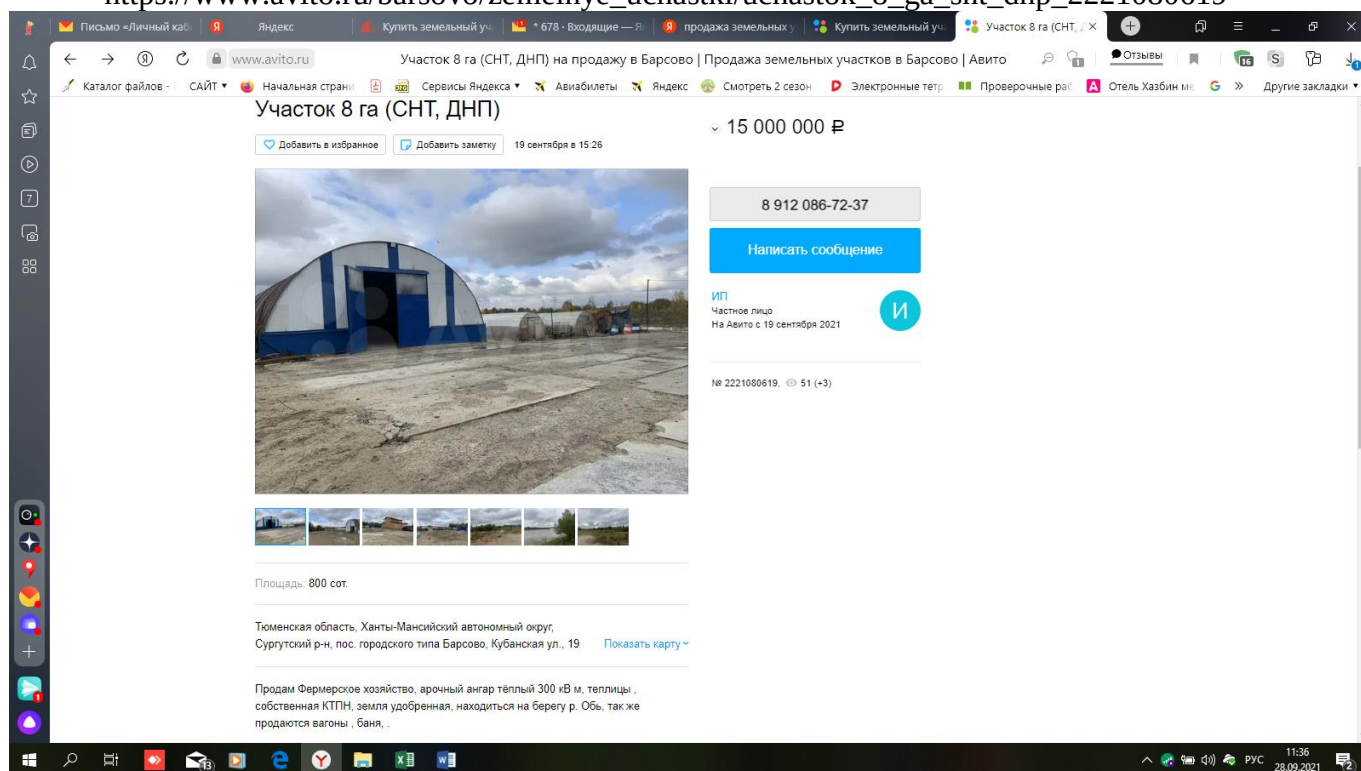
3.1. Анализ рынка фермерских хозяйств ХМАО

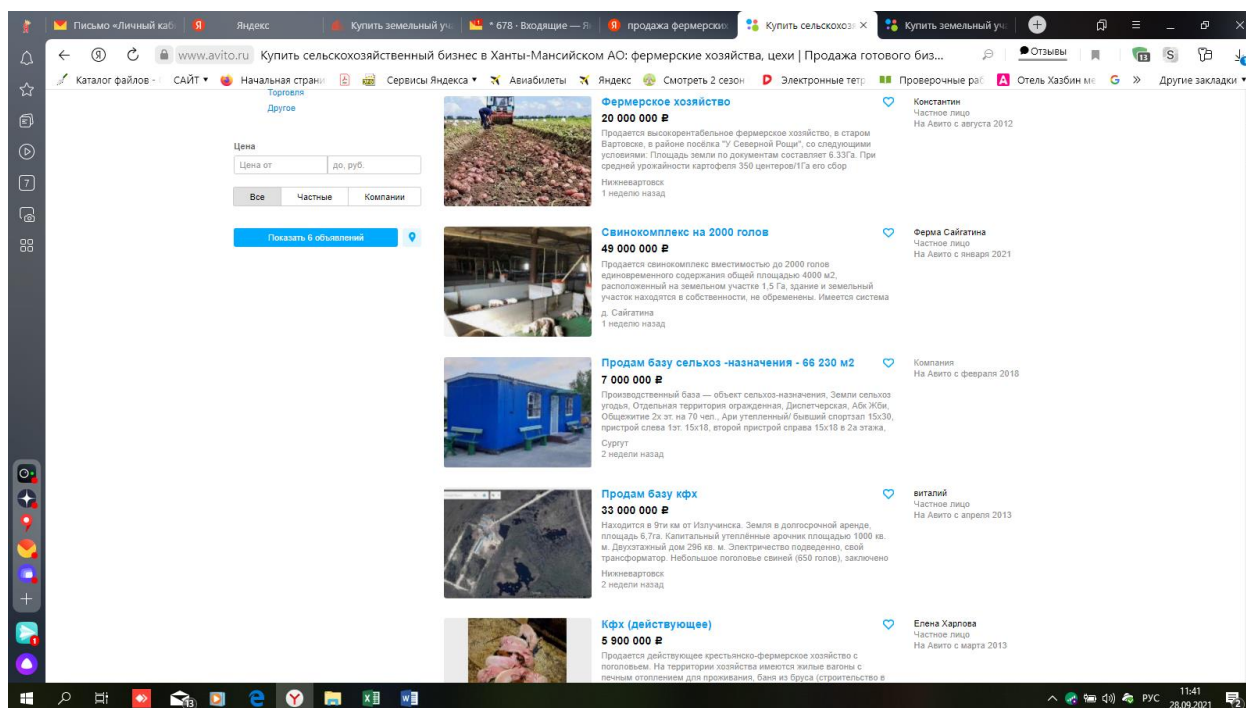
В качестве исходных данных для анализа были использованы сайты Интернет. По результатам анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения и фермерских хозяйств в Ханты-Мансийском АО можно сделать следующий вывод:

1. Рынок земельных участков чисто сельскохозяйственного назначения (пашни, угодья, сенокосы и пр.) не развит.
2. На продажу выставлены в основном земельные участки под садоводство / огородничество или под жилищное строительство / личные подсобные хозяйства.
3. Рынок фермерских хозяйств слабо развит. Аналогов оцениваемого объекта не обнаружено.

Перечень фермерских хозяйств представлен ниже

https://www.avito.ru/barsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_2221080619





3.2. Анализ рынка земельных участков

Наиболее значительная часть предложений и спроса на рынке земли приходится на земельные участки *под индивидуальное жилищное строительство* площадью от 6-ти до 25 соток. Как правило, это свободные участки с соответствующим местоположением и окружающей инфраструктурой. Это связано в значительной мере с изменением представления потенциальных покупателей об «идеальном» месте жилья и загородного отдыха. Еще несколько лет назад летний домик в садовом обществе, расположенный на земельном участке площадью 5-6 соток, полностью удовлетворял запросы россиян, как место загородного отдыха. В настоящее время отмечается резкий скачок спроса на земельные участки, расположенные в коттеджных поселках или в новых районах, земельные участки которых выделены под индивидуальное жилищное строительство. Стоимость таких участков лежит в диапазоне: 500 руб./кв.м – 1500 руб./кв.м.

Значительную часть предложения и спроса на рынке земли составляют *дачные и садовые* незастроенные земельные участки площадью от 6-ти до 10 соток в дачных и садовых кооперативах. Стоимость таких участков лежит в диапазоне: 100 руб./кв.м – 800 руб./кв.м. Повышенным спросом пользуются земельные участки, приближенные к крупным населенным пунктам. Это связано с тем, что данные участки несколько дешевле, чем участки под ИЖС. Во многих дачных кооперативах подведены газ, водопровод и электричество, поэтому есть возможность использовать эти участки под строительство жилого дома. Кроме того, существует возможность прописки.

В структуре предложения присутствуют земельные отводы больших площадей, основная масса которых земельные участки *сельскохозяйственного назначения*, измеряемые обычно гектарами. При этом под землями сельскохозяйственного назначения понимают территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельского производства: под пашню, сенокос, пастбище и проч. Такие земельные участки характеризуются большой площадью, существенным удалением от городской черты, отсутствием коммуникаций, невысокой стоимостью за единицу площади. Важнейшими ценообразующими характеристиками данных земель относительно целевого использования выступают плодородие и местоположение. Однако удачно расположенные, имеющие транспортную доступность, такие участки приобретаются инвесторами в целях будущего реперофилирования под жилищное строительство. Именно этим и обусловлен значительный прирост цен на земельные отводы больших площадей на некоторых территориях, находящихся

в пригороде. Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет в среднем 10 - 80 руб./кв.м.

Другую часть открытого рынка земли составляют земельные участки, предназначенные под *коммерческое использование*. Это земельные участки под строительство торгово - офисных объектов, развлекательных центров и пр. Такие земли расположены в черте населенных пунктов. Их привлекательность и соответственно стоимость 1 кв.м в значительной мере зависит от местоположения в населенном пункте (удаленность от пешеходных потоков, деловых центров и пр.). Стоимость таких земельных участков составляет в среднем 500 руб./кв.м – 800 руб./кв.м.

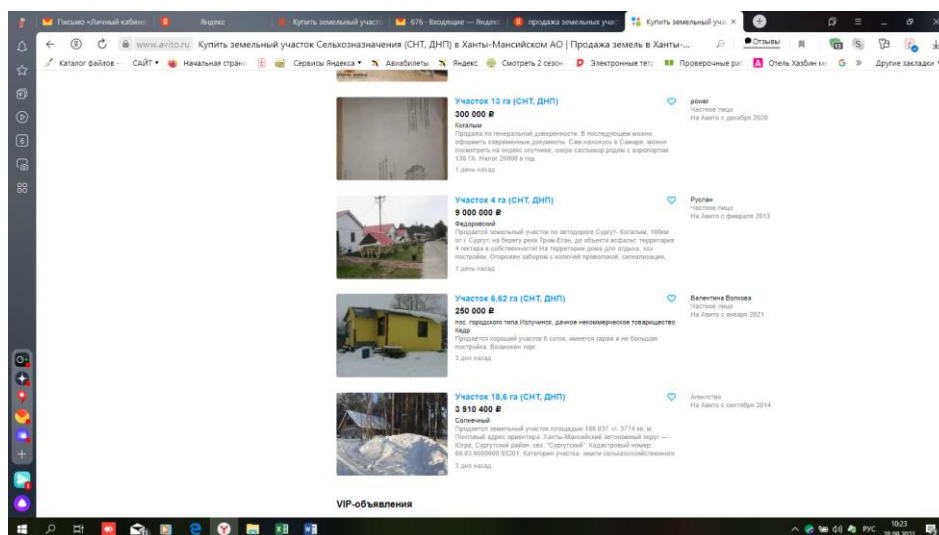
В отличие от земельных участков коммерческого использования земли производственного назначения предназначены для размещения на них производственно – складских объектов (баз). В связи с тем, что территория населенных пунктов расширяется, окраины застраиваются жилыми кварталами, то новые нарезки земельных участков промназначения в основном предлагаются на продажу за пределами 3-х и более км от города. На окраинах, освобождающиеся от производственных строений, территории реализуются уже как коммерческие земельные участки, чаще всего под многоэтажное жилищное строительство. Поэтому привлекательность свободных земельных участков на окраине с точки зрения потенциального инвестора, который рассматривает эту землю для застройки или коммерческими объектами или жилыми массивами, значительно выше, чем у земельных участков в вышеперечисленных районах.

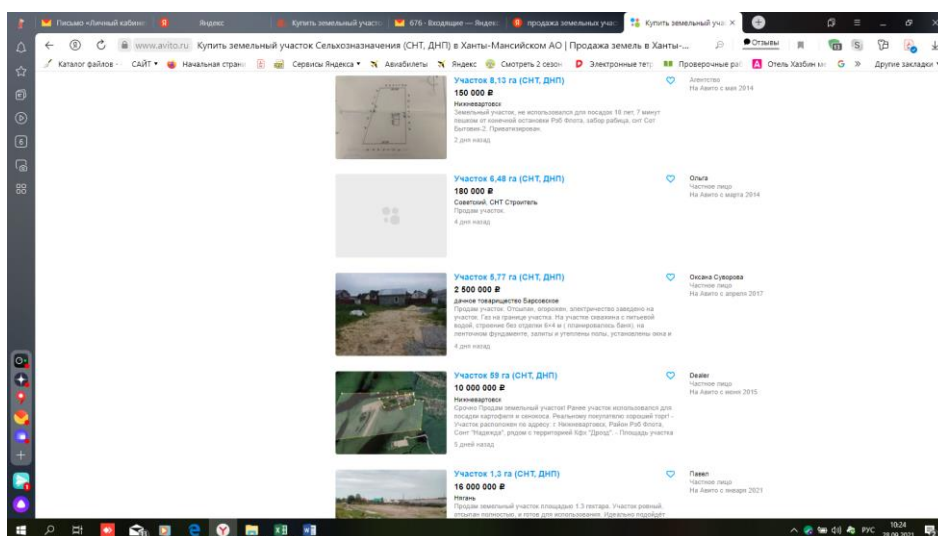
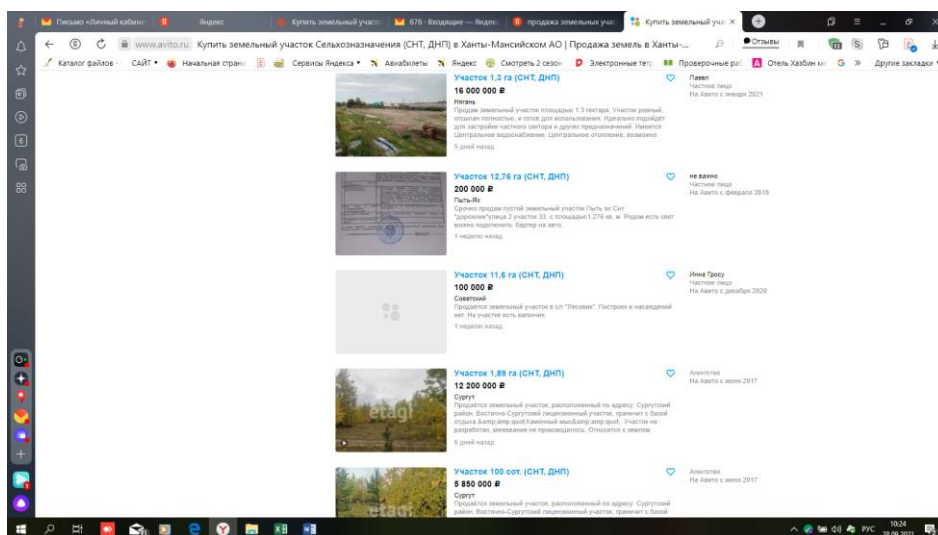
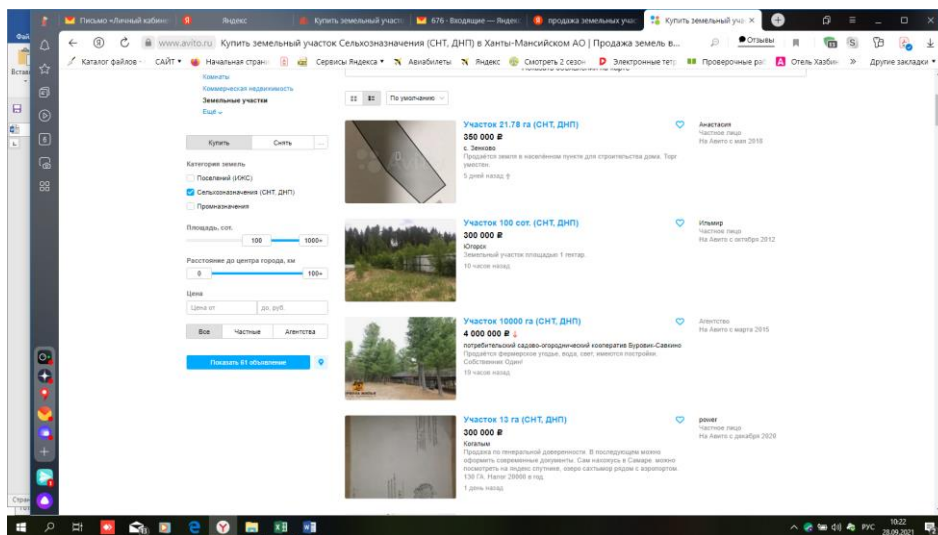
Как правило, в рамках одного населенного пункта местоположения земельных участков производственного назначения особой роли на ценообразование не играют. Основой критерий - это доступность для любого вида автомобильного транспорта (в основном большегрузного).

Стоимость земельных участков под индустрию составляет в среднем 300 руб./кв.м – 500 руб./кв.м.

https://www.avito.ru/hanty-mansiyskiy_ao/gotoviy_biznes/selskoe_hozyaystvo-ASgBAGICAUTODKa2AQ

Выборка земельных участков сельскохозяйственного назначения:





3.3. Анализ эффективного использования имущества

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение оценщика, но не безусловный факт.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть *законодательно разрешенным, физически осуществимым, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.*

3.3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Физически возможное использование. Критериями физической осуществимости для земельного участка являются размер, форма, район, состояние грунта и подъездные пути к участку, а так же риск стихийных бедствий. Оценщик пришел к выводу, что физические характеристики земельного участка позволяют использовать его для строительства зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения.

Законодательно допустимое использование. При обосновании законодательно допустимого использования свободного земельного участка необходимо рассматривать частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, которые зачастую могут ограничивать некоторые виды потенциального использования. Согласно договору купли - продажи земельного участка участок представлен под сельскохозяйственное использование.

Варианты использования, приносящие прибыль. Вариант лучшего использования земельного участка считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Земельный участок находится в сельскохозяйственном районе, где возможен *некоторый* спрос на сельскохозяйственную недвижимость.

Максимально эффективное использование. Максимально эффективное использование – это то использование земельного участка, при котором осуществляется максимальная продуктивность от него. При реализации лучшего использования оцениваемого земельного участка по данному критерию был сделан выбор из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и финансово состоятельных вариантов, тот, который при всех учтенных факторах обеспечивает максимальную продуктивность. По результатам исследования был сделан выбор – максимально эффективным использованием земельного участка является использование его под сельскохозяйственное использование.

Учитывая вышеизложенное, эффективное использование для данного участка как свободного является его использование под сельскохозяйственное использование.

3.3.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как застроенного, позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Для оцениваемого земельного участка улучшениями является коровник (не оформлены имущественные права).

Физически возможное использование участка земли с улучшениями является использование его для эксплуатации имеющихся строений и сооружений. Конструктивные особенности рассматриваемых строений и сооружений позволяют использовать их как строение сельскохозяйственного использования.

Законодательно допустимое использование. В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Разрешенное использование: под сельскохозяйственное использование. Текущие улучшения не нарушают какие-либо законодательные акты.

Варианты использования, приносящего прибыль от эксплуатации объекта недвижимости. Объект оценки расположен в сельскохозяйственном районе. Существующая ситуация на рынке недвижимости, окружение, конструктивные особенности строений и их техническое состояние позволяют прогнозировать их использование как строения сельскохозяйственного использования. На основании изложенного считаем, что вариант использования земельного участка под размещение зданий сельскохозяйственного использования может обеспечить достаточную доходность землепользования.

Максимально эффективное использование объекта оценки.

Вариант использования объекта оценки в качестве нежилых строений и сооружений, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне рисков, является лучшим и наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание вышеизложенное, считаем, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка с улучшениями, обеспечивающими максимальную доходность, является использование по текущему назначению.

3.4. Методологический подход к оценке

Определение стоимости недвижимости представляет собой сложный аналитический процесс, охватывающий весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки.

Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа месторасположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей. При этом выделение и измерение конкретных элементов внутренних и внешних экономических связей объекта оценки выполняется с помощью принципов оценки, представляющих собой систему взглядов для рассмотрения объекта оценки с различных точек зрения. Другими словами, принципы оценки формируют и определяют те позиции, с которых анализируется положение объекта на рынке.

Общепринятой практикой при оценке стоимости является последовательное рассмотрение и анализ объекта оценки с четырех позиций, классификация которых имеет следующий вид:

Позиция, отражающая точку зрения пользователя.

Позиция, отражающая взаимоотношение компонентов собственности.

Позиция, отражающая точку зрения рынка.

Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование собственности.

Процесс оценки — это логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленных задач с использованием известных приемов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Определение цели оценки. Этот этап включает определение цели оценки, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту оценки имущественных прав, согласование требуемого стандарта стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

2. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе собирается более детальная информация об оцениваемом объекте, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Данный этап начинается с общего осмотра объекта оценки, описания и его текущего состояния в масштабах региона, города и района расположения объекта.

4. Выбор методологического подхода к определению стоимости. Следующий этап оценки — определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Существующие в оценке подходы и методы для определения рыночной стоимости недвижимости обязательно должны применяться в настоящем отчете с теми лишь условиями, что данный тип имущества должен обладать качествами, к которым может быть применён тот или иной подход, а так же доступность и возможность использования информации для применимости каждого из подходов.

<i>Затратный подход:</i>	<i>Сравнительный подход:</i>	<i>Доходный подход:</i>
<i>Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта, с учетом его износа.</i>	<i>Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых информация о ценах сделок с ними.</i>	<i>Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.</i>
ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА		
<i>Основным преимуществом затратного подхода является результат о достоверной величине строительных затрат на постройку объекта на дату оценки.</i>	<i>Получить наиболее точные результаты оценки на развитом рынке недвижимости позволяет сравнительный подход. Данный подход применим лишь в том случае, если есть достаточное количество сопоставимых объектов на рынке недвижимости.</i>	<i>Величина стоимости, полученная доходным подходом достаточно достоверна, как в наибольшей степени отражающая представления и перспективы инвестора.</i>

5. Согласование результатов. Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того подхода, который представляется наиболее надежным и приемлемым в данном случае.

3.5 Возможность применения подходов и методов в целях данной оценки

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость недвижимого имущества, анализа наиболее эффективного использования, сделаны следующие выводы:

1. Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости нежилого строения требует наличия достаточного количества сведений о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Объект оценки – это фермерское хозяйство, состоящий из земельного участка и коровника. На рынке недвижимости ХМАО подобные объекта, как единый объект, не представлены. Но имеются в достаточном объеме аналоги земельных участков. Поэтому для земельных участков сравнительный подход Оценщик считает возможным. Отдельно строения сравнительным подходом не рассчитываются.

2. Применение доходного подхода для оценки стоимости объекта требует наличия либо развитого рынка аренды аналогичных объектов, либо наличие достоверной информации о доходности владения аналогичными объектами. Объект оценки – фермерское хозяйство. Рынок аренды коровников отсутствует. Поэтому Оценщик считает, что использование данного подхода нецелесообразно.

3. Поскольку для расчета стоимости строительства зданий необходима или техническая документация, или технические данные строения (габариты, материал строения и пр.), а данная

информация имеется, применение затратного подхода Оценщик считает возможным.

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки может быть оценена: земельный участок - сравнительным подходом, строение коровника – затратным.

3.6. Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

На рынке недвижимости практически невозможно найти выставленные для продажи или передачи в аренду объекты недвижимости, идентичные по местоположению и техническим характеристикам объекту оценки, поэтому в расчете рыночной стоимости объекта оценки применяются поправки, учитывающие влияние ценообразующих факторов и позволяющие скорректировать расчет с учетом особенностей объекта с достаточной достоверностью. Обоснование значений или диапазонов значений корректировок, учитывающих влияние ценообразующих факторов, используемых Оценщиком в настоящем отчете для исчисления рыночной стоимости объекта оценки, приведено ниже.

Корректировка на состав продаваемых прав. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Значение поправки, как правило, равно стоимости оформления прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Корректировка на имущественные права: Значения корректировок для ЗУ определены на основе «Справочника оценщика недвижимости» под руководством Лейфера Л.А. 2020г. Ч2.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 13			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,84

Корректировка на условия продажи (уторговывание). Объекты-аналоги выставлены на продажу по цене предложения. Фактическая цена сделки купли-продажи может быть скорректирована в ходе предварительных переговоров между Покупателем и Продавцом в меньшую сторону. Значения скидок на торг определены на основе «Справочника оценщика недвижимости» под руководством Лейфера Л.А. 2018г. (неактивный рынок).

Сравнительные данные по скидкам на торг.
Активный рынок

Таблица 215

Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	11,0%	0,96
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	10,8%	9,7%	0,90
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,3%	0,89
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	13,4%	0,85
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	0,93
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,1%	0,83
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	9,2%	7,4%	0,78
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	8,5%	0,79
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	11,0%	0,79
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,7%	0,82

338

Сравнительные данные по скидкам на торг.
Неактивный рынок

Неактивный рынок

Таблица 216

Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	0,93
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	16,6%	15,3%	0,92
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	16,3%	0,89
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	19,0%	0,87
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	15,3%	0,91
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	12,6%	0,86
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	14,8%	11,8%	0,79
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	13,0%	0,82
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	15,9%	0,79
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,5%	0,84

339

Для земельных участков («Справочника оценщика недвижимости» под руководством Лейфера Л.А. 2018г. (неактивный рынок):

9.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 60

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	17,8%	21,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	18,8%	23,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	18,0%	21,5%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	21,6%	26,4%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 61

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	11,4%	27,4%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	12,6%	29,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	11,7%	27,8%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	15,0%	32,9%

Корректировка на условия рынка (время продажи). Данная корректировка производится для приведения стоимости 1 м² объектов недвижимости, выставленных некоторое время назад, к текущим стоимостям 1 м² объектов подобного рода. Величина корректировки может быть вычислена как коэффициент, учитывающий темп роста цен на рынке недвижимости на основании рыночных данных.

Корректировка на местоположение. Под месторасположением понимается степень привлекательности расположения объектов относительно удобства подъезда, транспортных потоков, близости деловых центров.

Как правило, для производственных баз месторасположение в одном населенном пункте не является первостепенным, так как все базы вынесены на окраины и за окраины города и имеют хорошую транспортную доступность, т.е. привлекательность производственных баз по местоположению сопоставимы в рамках одного населенного пункта.

При нахождении аналогов и объекта оценки в разных населенных пунктах, корректировка определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости» под руководством Лейфера Л.А. 2018г. (на основе численности населения).

Корректирующие коэффициенты для **удельной цены** при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

1. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 22

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400-2 100
	15-25	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47
	25-40	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50
	40-60	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54
	60-90	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58
	90-135	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62
	135-200	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66
	200-280	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71
	280-420	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76
	420-630	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81
	630-950	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87
	950 - 1 400	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93
	1 400-2 100	2,13	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00

Корректировка на площадь. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам. Корректировка определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости» под руководством Лейфера Л.А. 2018г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 79

производственно-складские объекты класса А, А+							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	0-300	1.00	1.13	1.23	1.47	1.66	1.72
	300-500	0.88	1.00	1.08	1.30	1.46	1.51
	500-1000	0.81	0.92	1.00	1.20	1.35	1.40
	1000-5000	0.68	0.77	0.84	1.00	1.13	1.17
	5000-10000	0.60	0.69	0.74	0.89	1.00	1.04
	>10000	0.58	0.66	0.72	0.86	0.96	1.00

Таблица 80

производственно-складские объекты класса В, В+							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
	1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
	>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Таблица 81

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Корректировка на техническое состояние. Корректировка на техническое состояние определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости» под руководством Лейфера Л.А. 2018г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 125

Таблица 1			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТРОЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости. В его основе лежит *принцип замещения*, согласно которому инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект недвижимости сумму большую, 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 подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта.

Для недвижимого имущества затратный подход показывает оценку *стоимости строительства (стоимость замещения / восстановительная стоимость)* объекта, за вычетом износа, увеличенную на рыночную стоимость земли.

При использовании данного подхода, процедура оценки состоит из следующих этапов:

1. Расчет рыночной стоимости имеющегося в распоряжении земельного участка как свободного от улучшений с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
2. Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта — определение восстановительной стоимости объекта на действительную дату оценки.
3. Определение величины общего накопленного износа зданий (сооружений).
4. Расчет остаточной восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта путем уменьшения полной восстановительной стоимости (стоимости замещения) на величину общего накопленного износа.
5. Добавление стоимости земельного участка к рассчитанной стоимости замещения объекта.

4.1. Определение рыночной стоимости земельного участка.

В оценочной практике для определения стоимости земельного участка, как правило, используются следующие методические рекомендации:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 года № 1102-р;

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р.

В данном отчете стоимость земельного участка определена в соответствии с «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков».

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих подходах: на сравнительном подходе (метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения); на доходном подходе (метод капитализации ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования). Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельных участков используются в методе остатка и методе выделения.

При расчете права *аренды* на земельный участок использовался сравнительный подход.

4.1.1. Сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж)

Оценка рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода проводилась с использованием *метода сравнительного анализа продаж*. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен объектов - сравнения, соответствующих характеру и степени отличий каждого объекта – сравнения от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта - сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.

Выбор объектов – аналогов (сравнения)

В качестве объектов - сравнения были выбраны следующие земельные участки:

Описание объектов – сравнения

Наименование параметра	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Наименование объекта	земельный участок	не застроенный земельный участок	не застроенный земельный участок	земельный участок с фундаментом
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1114969525, т. 2758336017	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnevartovsk-1114969525, т. 9030428186	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nefteyugansk-3571200957, т. 9822103156
Местоположение	ХМАО, Октябрьский р-н, пгт Талинка	ХМАО, Ханты - Мансийский р-н	ХМАО, Нижневартовский р-н	ХМАО, Нефтеюганский р-н
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	аренда
Назначение	Сельскохозяйственное назначение	Сельскохозяйственное назначение	Сельскохозяйственное назначение	Сельскохозяйственное назначение
Площадь земельного участка, кв.м	38 123	300 000	590 000	149 500
Стоимость земельного участка, руб.		3 500 000	10 000 000	1 600 000
Стоимость земельного участка, руб./кв.м		11,7	17,0	11,0
Наличие улучшений	нет	нет	нет	нет
Стоимость земельного участка, руб./кв.м		11,7	17,0	11,0
Уторговывание		предложение	предложение	предложение

Определение корректировок значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Выбор единицы сравнения. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади объекта.

Расчет стоимости земельного участка представлен в виде таблицы. Таблица включает в себя характеристики объектов и поправки на разницу в стоимости объекта оценки и объектов, взятых для сравнения. По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже): отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество; положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу. Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта. Корректировки проводятся по следующим элементам сравнения

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения. Для расчетов были выбраны следующие ценообразующие факторы и корректировки:

Корректировка на вид права. Значения корректировок для ЗУ определены на основе «Справочника оценщика недвижимости» под руководством Лейфера, 2018г., С/Н, стр. 49 кормовые угодья: 0,83 (0,75-0,91). Для аналога №3 (аренда) поправка составляет 1,2 (коэфф.).

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 8

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,73	0,63	0,82
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,62	0,48	0,75
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,60	0,81
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,62	0,49	0,75

Корректировка на дату продажи. Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру. Поправка не применялась.

Корректировка на уторговывание. Объекты-аналоги выставлены на продажу по цене предложения. Фактическая цена сделки купли-продажи может быть скорректирована в ходе предварительных переговоров между покупателем и продавцом. Значения корректировок для ЗУ определены на основе «Справочника оценщика недвижимости» под руководством Лейфера Л.А. 2020г. Ч2.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

Учитывая неактивный рынок сельхоз участков, принимается значение 34,3%.

Корректировка на местоположение. Поправка применяется на основе «Справочника оценщика недвижимости» под руководством Лейфера Л.А. 2020г. Ч1. Так как объект оценки и аналоги расположены в сельскохозяйственных районах ХМАО, то корректировка не применяется

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

Территориальная зона: Область. Райцентр сельскохозяйственных районов. Типовой объект 6

Таблица 44

Город расположения объекта оценки	численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога								
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630
15-25	1,00	0,90	0,80	0,72	0,65	0,58	0,52	0,46	0,42	
25-40	1,12	1,00	0,90	0,80	0,72	0,65	0,58	0,52	0,46	
40-60	1,24	1,12	1,00	0,90	0,80	0,72	0,65	0,58	0,52	
60-90	1,39	1,24	1,12	1,00	0,90	0,80	0,72	0,65	0,58	
90-135	1,55	1,39	1,24	1,12	1,00	0,90	0,80	0,72	0,65	
135-200	1,73	1,55	1,39	1,24	1,12	1,00	0,90	0,80	0,72	
200-280	1,93	1,73	1,55	1,39	1,24	1,12	1,00	0,90	0,80	
280-420	2,15	1,93	1,73	1,55	1,39	1,24	1,12	1,00	0,90	
420-630	2,40	2,15	1,93	1,73	1,55	1,39	1,24	1,12	1,00	

Корректировка на площадь. Анализ рынка земельных участков показал, что при прочих равных условиях удельная стоимость земельных участков (цена единицы), имеющих большую площадь, ниже, чем соответствующая стоимость участков с меньшей площадью. Поправка применяется на основе «Справочника оценщика недвижимости» под руководством Лейфера Л.А. 2020г. Ч2.

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Корректировка на назначение. Назначение оцениваемого земельного участка – сельскохозяйственное использование. Объекты сравнения также предназначены для сельскохозяйственного использования, поэтому считаем возможным величину корректировки принять равной 0.

Согласование результатов корректировки значений единицы сравнения по выбранным объектам – аналогам (сравнения). Так как стоимость 1 кв.м объектов аналогов приводятся по всем параметрам к значению стоимости 1 кв.м объекта оценки, то Оценщик считает возможным применить для всех аналогов одинаковый весовой коэффициент.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

Наименование параметра	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	аренда
Корректировка на вид права, коэфф.		1,00	1,00	1,20
Цена после коррект., руб./кв.м		11,7	17,0	13,2
Дата продажи	сен.21	сен.21	сен.21	сен.21
Дата продажи, корректировка, %		0	0	0
Цена после коррект., руб./кв.м		11,7	17	13,2
Уторговывание		предложение	предложение	предложение
Уторговывание, корректировка, %		-34,3	-34,3	-34,3
Цена после коррект., руб./кв.м		7,7	11,2	8,7
Месторасположение	ХМАО, Октябрьский р-н, пгт Талинка	ХМАО, Ханты - Мансийский р-н	ХМАО, Нижневартовский р-н	ХМАО, Нефтеюганский р-н
Месторасположение, корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Цена после коррект., руб./кв.м		7,7	11,2	8,7
Площадь земельного участка, кв.м	38 123	300 000	590 000	149 500
Площадь земельного участка, корректировка, коэфф.		1,1	1,20	1,1

Цена после коррект., руб./кв.м		8,5	13,4	9,6
Назначение, корректировка, коэфф.		1	1	1
Цена после коррект., руб./кв.м		8,5	13,4	9,6
Суммарные значения корректировок, руб.кв.м		5	8	8
Весовые коэффициенты		0,500	0,250	0,250
Стоимость, руб./кв.м	10,0			
Стоимость зем.участка на сентябрь 2021г., руб.	381 230			

Для определения однородности совокупности цен аналогов определяется коэффициент вариации по формуле:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%, \text{ где}$$

где: V_{σ} - коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение, которое рассчитывается как корень квадратный из дисперсии D ;

$\bar{x}$ - среднеарифметическое значение стоимостей аналогов.

Дисперсия D - это средний квадрат отклонений значений X от среднего арифметического значения:

$$D = \frac{\sum (x - \bar{x})^2}{N}, \text{ где}$$

- $N = n-1$ - количество элементов выборки ($(n-1)$ – для малой выборки; $N=n$ - для генеральной выборки).

Критериальным значением квадратического коэффициента вариации служит 0,333 или 33,3%, то есть если коэффициента вариации меньше 33,3%, то выборка считается однородной и ее можно принимать к расчету.

Для объекта оценки рассчитанный коэффициент вариации по объектам сравнения составляет 13,5%, выборка однородная и может быть принята к расчету.

Значения весовых коэффициентов определены из принципа: «чем больше суммарная поправка, тем меньше коэффициент»

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет 381 230 руб.

4.1.2. Доходный подход с элементами затратного подхода

Оценка рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода проводилась с использованием *метода остатка для земли*. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка с улучшениями, приносящими доход.

Техника остатка для земли — универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности всего имущественного комплекса. В этом случае затратным подходом оценивается

стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для зданий определяется относящаяся к ним часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости.

Такой подход, сочетающий достоинства затратного и доходного подходов, вполне корректен, так как арендатор недвижимости оплачивает владельцу цену использования всего арендуемого имущества без различения его составляющих, а коэффициенты капитализации отдельно для земли и зданий могут быть получены по сравнимым объектам на местном рынке.

В соответствии с данной методикой оценка земельного участка производится в следующей последовательности:

1. Определяются характеристики здания, построенного, планируемого или уже запроектированного для постройки на данном земельном участке, в частности определяется полезная площадь – предмет оценки при ведении рыночных сделок с квартирами или нежилыми помещениями.

2. Определяется ожидаемый доход от всех источников для вычисления потенциального валового дохода.

В качестве показателя, описывающего будущие доходы, выбирается чистый операционный доход. Это одна из разновидностей денежного потока, который наилучшим образом описывает стоимость недвижимого имущества компаний, основной деятельностью которых является содержание застроенных объектов недвижимости и сдачи их в аренду. Стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$V = NOI / Ro, \text{ где}$$

V – текущая стоимость объекта недвижимости ;

NOI – величина ожидаемого чистого операционного годового дохода ;

Ro – ставка капитализации.

3. Определяются возможные потери от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для расчета действительного валового дохода.

4. Определяется чистый операционный доход на объект оценки (земля и улучшения) путем вычитания из действительного валового дохода всех расходов.

5. Определяется стоимость затрат на строительство имеющихся или планируемых улучшений, включая прибыль инвестора.

6. Определяется коэффициент капитализации для зданий и коэффициент капитализации для земельного участка.

7. Определяется доход, приходящийся на здание.

8. Определяется доход, приходящийся на земельный участок.

9. Определяется стоимость земельного участка.

Объект оценки – фермерское хозяйство. Информация по сдаче в аренду коровников на рынке недвижимости отсутствует. Поэтому Оценщик считает, что использование данного подхода нецелесообразно.

4.1.3. Согласование результатов расчетов рыночной стоимости земельного участка

Результаты подходов, использованных в отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода.

Для выбора конечной величины рыночной стоимости (наиболее вероятной), основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, используют, как правило, подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Описание процедуры согласования

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого объекта, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. (“Согласование результатов в отчете об оценке”, действительный член РОО Шаскольский А., руководитель группы оценки недвижимости Института проблем предпринимательства (г. Санкт-Петербург, http://www.valuer-cis.ru/files/ds/info_241002_.htm).

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Описание процедуры согласования:

- построение матрицы (таблицы) факторов путем присвоения каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- суммирование баллов каждого подхода;
- суммирование баллов всех используемых подходов;
- расчет веса подхода в процентах (отношение суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов);
- расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта на основе полученных весов.

Обоснование выбора используемых весов

Подход	Сравнительный	Затратный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	10	0	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	10	0	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	10	0	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	10	0	0
Итого сумма баллов для данного подхода	40	0	0
Подход применялся	Да	Нет	Нет
Сумма баллов	40		
Весовой коэффициент с учетом округления	100,00%	0,00%	0,00%

Согласование результатов расчетов

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовые коэффициенты
Сравнительный подход	381 230	1,0
Доходный подход	-	-
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	381 230	
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления, руб.	381 000	

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, по состоянию на дату оценки округленно составляет 381 000 руб.

4.2. Расчет стоимости строительства строений объекта оценки

В оценочной практике применяют четыре взаимосвязанных метода расчета стоимости строительства (восстановительной стоимости, стоимости воспроизводства или стоимости замещения) зданий и сооружений: количественный метод; метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ; метод сравнительных единиц; метод объектов-аналогов.

Для определения восстановительной стоимости оцениваемого объекта оценщиками применен метод сравнительных единиц (метод укрупненных обобщенных показателей стоимости).

Стоимость строительства оцениваемого строения определялась по данным Сборников

укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) (Серия «Справочник оценщика»). Корректировки показателей единичной стоимости на некоторые отличия объекта оценки и выбранного объекта-аналога были произведены в соответствии с Общей частью к сборникам УПСС.

В Сборниках УПСС содержатся стоимостные показатели возведения единицы измерения (1 кв.м площади, 1 куб.м строительного объема и т.д.) для различных типовых зданий и сооружений. Нормативы, включенные в УПСС, учитывают усредненные затраты в объеме всех глав сводного сметного расчета стоимости строительства, в том числе:

- накладные расходы и плановые накопления;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной системы оплаты труда строительно-монтажных рабочих (СМР) и набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика, учтены затраты на непредвиденные расходы и др.

Нормативы, включенные в УПСС, составлены в ценах базового года. Переход к ценам на дату оценки выполнялся с применением индексов цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе.

Формула расчета стоимости строительства нежилое здание магазина по Сборникам УПСС на дату оценки имеет следующий вид:

$$S_{\text{дата оценки}} = S_{\text{баз.}} * V * K * I_{\text{баз.-дата оценки}} * I_{\text{Моск.-Тюм.}} * I_{\text{клим}} + \text{ПП} + \text{НДС}$$

$S_{\text{баз.}}$ - стоимость строительства аналога на единицу строительного объема (площади) в ценах базового года (базисный стоимостной показатель по сборнику УПСС) для Московской области;

$S_{\text{дата оценки}}$ - стоимость объекта на дату оценки;

K - коэффициент корректировки на отличие характеристик объекта оценки и аналога;

$I_{\text{баз.-дата оценки}}$ - индексы пересчета стоимости строительства на дату оценки (Межрегиональный информационно - аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (Ко-Инвест);

$I_{\text{Моск. - Тюм.}}$ - регионально-экономический индекс пересчета стоимости строительства из цен Московской области в цены Тюменской области (Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (Ко-Инвест);

$I_{\text{Клим}}$ - регионально-климатический индекс (Сборник УПСС. Серия Справочник оценщика);

ПП - прибыль предпринимателя. Приобретение земельных участков, создание на нем улучшений и последующая продажа - это бизнес, требующий вознаграждения. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика. Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риски, связанные со строительством.

Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов, либо может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании ("Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков", утверждены распоряжением Минимущества России № 568 от 06.03.2002 г.).

Исходя из того, что строительство коровников для извлечения прибыли неактуально на неактивном рынке недвижимости при данной экономической ситуации в стране, то прибыль предпринимателя можно принять равным 0%.

НДС - налог на добавленную стоимость, на дату оценки равен 20%.

Расчет стоимости строительства нежилого строения

Наименование строения	Базовая дата	Класс конструктивных систем	Сборник УПСС и № таблицы и пр. источники	Ед. измер.	Стоимость строительства на 01.01.11, руб./10м3	Строительный объем, (куб.м)	Поправка на объем	Регионально-климатический коэффициент	Коэффициент пересчета на 01.09.2021	Поправка на удельные веса элементов	Стоимость строительства на дату оценки (руб.)	Сумма с НДС 18% (руб.)	Стоимость с прибылью предпринимателя (руб.)
Коровник	2020	КС-7	Сб. «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» (Коровники двурядные), таб. RUA3.01.007.0082, стр. 78	куб.м/10	3687,70	2 956,8	1,0	1,09	1,0	0,71	8 438 444	10 126 133	10 126 133

Значения удельных весов элементов приведены в расчетной таблице по определению степени износа строения ниже.

Определение величины накопленного износа

Затратный подход предполагает определение износов трех видов: физического, функционального, внешнего износа, которые в стоимостной форме будут вычтены из восстановительной стоимости.

Физический износ.

Под физическим износом конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом надо понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Расчет физического износа произведен на основании данных, полученных в результате визуального осмотра объекта оценки. Степени износа и повреждений конструкций и элементов назначены в соответствии с *Правилами оценки физического износа ВСН 53-86 (р)*, где перечислены визуальные признаки физического износа отдельных конструктивных элементов здания и дана их количественная характеристика. Удельные веса укрупненных конструкций элементов взяты из соответствующих *Сборников УПСС*.

Расчет физического износа здания магазина

Таблица 4.10

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по сборнику (%)	Готовность / наличие элементов (доля)	Удельный вес фактический (%)	Износ конструктивных элементов (%)	% износа к строению
Подземная часть, фундамент	6,97	1	6,97	70	4,879
Стены наружные с отделкой	15,75	1	15,75	70	11,025
Внутренние стены с перегородками	5,25	0,5	2,63	60	1,578
Перекрытия и покрытия	16	1	16	60	9,6
Кровля	16	1	16	80	12,8
Проемы	12	0,5	6	70	4,2
Полы	10,99	0,7	7,69	80	6,152
Внутренняя отделка	0,98				0
Прочие конструкции	7,96				0
Отопление и вентиляция	0,82				0
Водоснабжение и канализация	4,84				0
Электроосвещение	2,38				0
Итого:	99,94		71,04		50,23
Итого физич. износ, %:					70,71

Функциональное устаревание (износ) здания определяется потерей стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных норм, дизайна современным требованиям и вызываются:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- недостатками, требующими удаления элементов.

Функциональное устаревание связано в основном с избыточностью площадей и несоответствием объемно-планировочных и конструктивных решений оцениваемого объекта современным стандартам.

На дату оценки каких - либо факторов, влияющих на объект оценки, не обнаружено, следовательно, величина функционального устаревания равна 0.

Внешнее / экономическое устаревание (износ) характеризует ущерб, нанесённый стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Внешний износ обуславливается местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за

изменений в рыночном окружении (общий упадок района, квартала и т. п.). Настолько же изменятся и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

На дату оценки каких - либо факторов, влияющих на объект оценки, не обнаружено, следовательно, величина функционального устаревания равна 0.

Величина общего износа определяется по формуле:

$$I = (1 - (1 - I_{\text{Физ}} / 100) * (1 - I_{\text{Функ}} / 100) * (1 - I_{\text{ВН}} / 100)$$

Расчет стоимости объекта оценки с учетом общего накопленного износа

Наименование	Стоимость строительства (руб.)	Физический износ (%)	Функциональное устаревание (%)	Внешнее устаревание (%)	Суммарный износ (руб.)	Стоимость с учетом износа, руб.
Коровник	10 126 133	70,71	0	0	7 160 189	2 965 944

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Показатель	Значение
Стоимость строительства здания, руб.	2 965 944
Стоимость земельного участка, руб.	381 000
Стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб.	3 346 944

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, по состоянию на дату оценки составляет 3 346 944 руб.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты использованных в настоящем отчете подходов могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода.

Для выбора конечной величины рыночной стоимости (наиболее вероятной), основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, используют, как правило, подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В связи с тем, что в отчете применяется один затратный подход, то в качестве рыночной стоимости принимаются результаты, полученные в сравнительный подходе.

Стоимости строений рассчитаны на основе долей каждого строения в общей площади объектов. Земельные участки, согласно цели оценки, не учитываются:

Местоположение	Стоимость, руб.	Вес
Затратный подход	3 346 944	1,000
Сравнительный подход	Не применялся	0,000
Доходный подход	Не применялся	-
Рыночная стоимость ЕО, руб.	3 346 944	
Рыночная стоимость ЕО округленно, руб.	3 347 000	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	381 000	
Рыночная стоимость здания, руб.	2 966 000	-

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, принятых ограничений и допущений, по состоянию на 24 сентября 2021 года составляет
3 347 000 (Три миллиона триста сорок семь тыс.) руб.

6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

В соответствии с договором на проведение оценки №86/21 от 22 сентября 2021г. специалистами ООО «Тюменская недвижимость» проведена оценка рыночной стоимости земельного участка площадью 38123 кв.м., кадастровый номер: 86:07:0101010:3499, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, пгт. Талинка, Октябрьский район, ул. Промышленная, 21, с учетом строения для размещения 100 овец и 50 коров.

Дата проведения оценки: 24 сентября 2021 года.

Рыночная стоимость определена в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27.07.2006 г. N 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки (ФСО): ФСО-1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. N 256, ФСО-2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. N 255, ФСО-3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. N 254, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, стандартами и правилами оценочной деятельности (СПОД) Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29

Принимая во внимание все содержащиеся в отчете допущения и ограничения, проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость земельного участка площадью 38123 кв.м., кадастровый номер: 86:07:0101010:3499, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, пгт. Талинка, Октябрьский район, ул. Промышленная, 21, с учетом строения для размещения 100 овец и 50 коров, с учетом, принятых ограничений и допущений, по состоянию на 24 сентября 2021 года составляет
3 347 000 (Три миллиона триста сорок семь тыс.) руб.;
в том числе:

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Земельный участок	381 000
2	Строение коровника	2 966 000
	ИТОГО	3 347 000

Директор
ООО «Тюменская недвижимость»

/А.Н.Холоша/

Оценщик
ООО «Тюменская недвижимость»

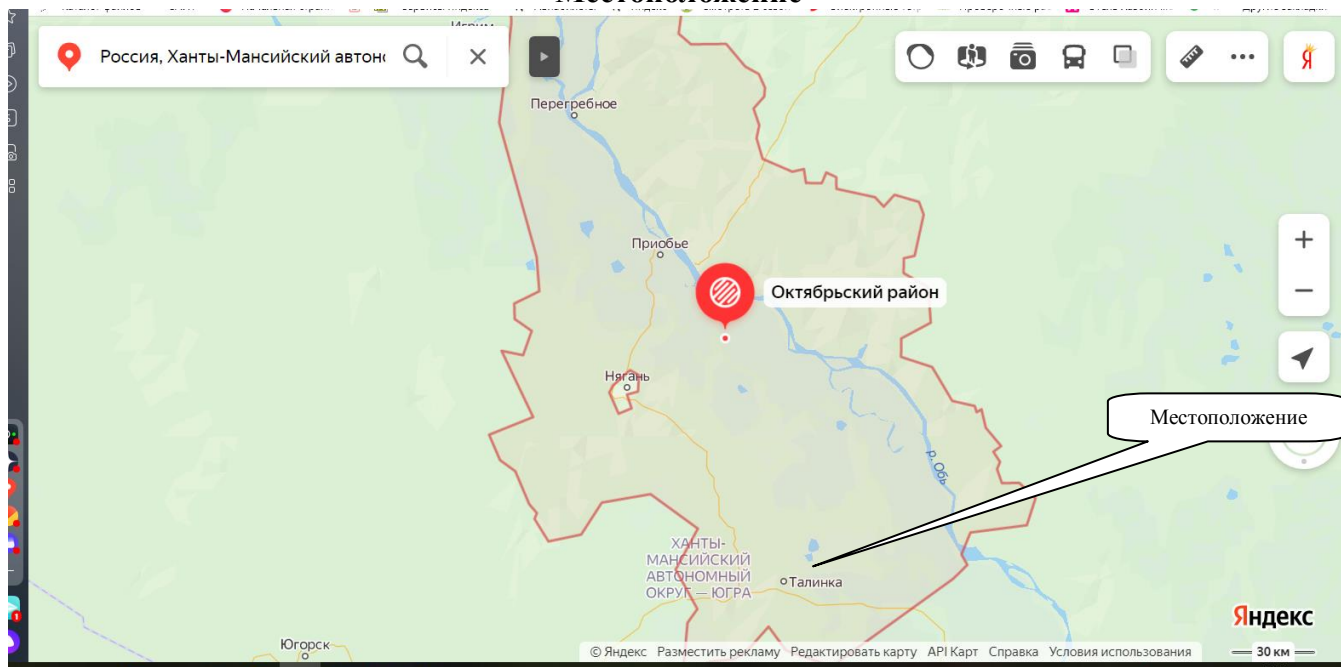
/А.А.Ардашев/

7. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Закон российской Федерации «Об оценочной деятельности в российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО-1,2,3).
4. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 года № 568-р.
5. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права собственности земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 09 декабря 2003 года № 1102-р.
6. Оценка недвижимости, учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.
7. Е.И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПбГТУ, СПб., 1997 г.
8. Харрисон Генри С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие. Пер. с англ. – М.:РИО Мособлупрполиграфиздата.
9. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости», Москва, 1995 г.
10. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Пер. с англ., — М.: "Дело Лтд", 1995 г.
11. Крафт-Волков-Фелькер-Шифнер «Оценка недвижимости», учебное пособие, ТРАКО Издательство Берлин.
12. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Серия «Оценочная деятельность». Учебное пособие, М., Дело, 1998 г.
13. Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости».- СПб: Питер, 2001. – 336 с.: ил. – (Серия «Учебники для вузов»).
14. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. М.: ИНФРА-М, 1997 г.
15. Егерев И. Определение размера надбавок за риск при кумулятивном построении ставки дисконта // Рынок ценных бумаг, 00, №1, С. 52-56.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Местоположение



Фотографии объекта оценки











Аналоги земельных участков

668 · Входящие — Яндекс · продажа сельскохозяйст · Земли сельскохозяйст · Земли сельскохозяйст · Купить земельный участ · 385 отзывов

www.domofond.ru Земли сельскохозяйст, 3000 соток на продажу — гор...

Отзывы

3 500 000 Р
В ипотеку за 30 174 Р/б.мес.
% Выбрать ипотечную программу

Земли сельскохозяйст, 3000 соток
Ханты-Мансийский автономный округ, Ханты-Мансийский район, урочище Таволожное, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО

☆ В избранное
↑ Получать похожие объявления

Стоимость недвижимости: 3 500 000 Р
Первоначальный взнос: 525 000 Р
Срок кредита, в годах: 15

Ставка по ипотеке: 9 %

Ипотечные программы

Название кредита, банк	Мин. ставка	Макс. сумма, Р	Мин. взнос	Подтв. дохода	Рассмотрение заявки
Гараж/машиноместо Росбанк	от 7.40%	до 3 млн	25%	да	от 1 до 3 дней Оформить заявку
Ваша дача Росбанк	от 7.40%	до 120 млн	0%	да	от 1 до 3 дней Оформить заявку

✉ Написать владельцу объявления

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

О нас · Дать или найти свое объявление · Качество · Застройщикам
Дополнительные услуги · Связаться · Помощь · Мобильная версия

Условия · Дополнительные услуги · За о данных пользователей · Информация о cookies

© 2014 - 2021 ООО «КЕХ еКоммерц»

Загрузите в App Store · Доступно в Google Play

https://www.domofond.ru/dopolnitelnye-uslugi/

668 · Входящие — Яндекс · продажа сельскохозяйст · Земли сельскохозяйст · Земли сельскохозяйст · Купить земельный участ · 885 отзывов

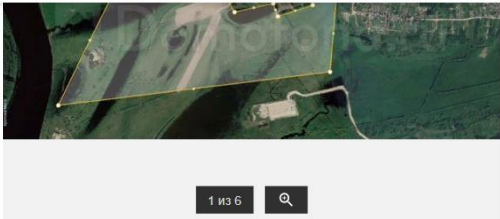
www.domofond.ru Земли сельскохозяйст, 5900 соток на продажу — гор...

Отзывы

10 000 000 Р
В ипотеку за 86 213 Р/б.мес.
% Выбрать ипотечную программу

Земли сельскохозяйст, 5900 соток
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, район РЗБ Флота, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО

☆ В избранное
↑ Получать похожие объявления



1 из 6

Связаться с владельцем +79030428186

Земли сельскохозяйст, 5900 соток

СРОЧНО Продам земельный участок!
Ранее участок использовался для посадки картофеля и сенокоса. Реальному покупателю хороший торг!

- Участок расположен по адресу: г. Нижневартовск, Район РЗБ Флота, СОНТ "Надежда", рядом с территорией КФХ "ДРОЗД"
- Площадь участка 59 га.
- На территории участка расположены:
Поля для проведения сенокоса;
Пруды (подойдут как для рыбалки, так и для охоты на уток);
Обрабатываемая земля размером 5 га для выращивания сельскохозяйственных культур;
Линии электропередач (Есть возможность подключить электричество);
- К участку идет грунтовая дорога.
- Участок граничит с землями КФХ "ДРОЗД", Городскими землями и землями ОАО "Тюменьэнерго"
- Расстояние от города 8 км.
- Бюро технической инвентаризации оценило участок на сумму 19000000.
- Имеются все документы о правах собственности а так же план границ земельного участка

668 · Входящие — Яндекс · продажа сельскохозяйст... Земли сельскохозяйственн... Земли сельскохозяйственн... Купить земельный участ...

www.domofond.ru Земли сельскохозяйственного назначения, 1495 соток на продажу — гор...

Отзывы

1 600 000 Р
В ипотеку за 13 794 РУБ/мес.
Выбрать ипотечную программу

Земли сельскохозяйственного назначения, 1495 соток
Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганский район, садоводческое некоммерческое товарищество Островной, Нефтеюганск, Ханты-Мансийский АО

В избранное
Получать похожие объявления

8 982 210-31-56

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 15

Связаться с владельцем 8 982 210-31-56

Земли сельскохозяйственного назначения, 1495 соток

Земельный участок в районе ДНТ Ясная поляна по дороге ул.Объездной на 103 куст кооператива Островной, с кадастровым номером 86-08-020801:13657, площадью 1495 кв.м., с видом разрешенного использования под Садоводство. Участок высокий, отсыпается дорога ведущая к нему, на участке деревья выкопаны, завезен песок, с обратной стороны протока, участок не топтит.Смежный участок используется, охрана на территории, расположен в черте города, удобно под строительство садового дома, бань. В перспективе при желании формируется смежный. Через дорогу территория города, по проекту земля отменяется под строительство спортивного комплекса. Находится на праве аренды, оформление через переуступку права.

Создать заметку · Распечатать · Получать похожие · Пожаловаться

RU 14:01 24.09.2021

Документы

Лист 1

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

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

№ КУВИ-002/2021-76853674

4 июня 2021г.

на основании запроса от 22.06.2021, поступившего на рассмотрение 23.06.2021, сообщаем, что правообладателю Кучкаров Рашид Айназарович; дата рождения: 24.11.1968; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 67 13 № 323877 от 20.12.2013 выдан: П В ПОС.ТАЛИНКА ОУФМС РОССИИ ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АВТОНОМ.ОКР.-ЮГРЕ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ; три места жительства или места пребывания: 628195, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н. Октябрьский, пгт. Талинка, мкр. 1-й, д. 13, кв. 14., в период с 01.01.2018 по 22.06.2021 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		86:07:0101010:3499
	Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		сельскохозяйственное использование в т.ч. скотоводство, птицеводство, свиноводство
	Местоположение:		Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, пгт. Талинка, улица Промышленная, 21
	Площадь:		38123 +/- 68
1.2	вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		08.06.2016
	номер государственной регистрации:		86-86/011-86/011/055/2016-217/1
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, № 05, выдан 17.05.2016
1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/051/2020-11
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/051/2020-10
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/051/2020-9
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/051/2019-8
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/051/2019-7

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	Имя, фамилия
Сертификат: 99767757135744003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Сканировано с CamScanner

1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/051/2019-6
1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/051/2019-5
1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/137/2019-4
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/137/2019-3
1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/137/2019-2
1.3.11	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	86:07:0101010:3499-86/011/2017-1
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2	Получатель выписки	Саньков Евгений Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	Инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744863515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № 05
земельного участка

пгт. Талинка

«17» мая 2016 года

Администрация муниципального образования г.п.Талинка, именуемая в дальнейшем «Продавец», в лице главы муниципального образования г.п.Талинка **Шевченко Сергея Борисовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Кучиков Рашид Габдуллович, 24.11.1968 года рождения, паспорт 67 13 323877 выдан ТП в пос. Талинка ОУФМС России по Ханты - Мансийскому автономному округу – Югре в Октябрьском районе 20.12.2013, код подразделения 860-043, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, с учетом опубликования извещения о предоставлении земельного участка в собственность на информационном стенде в здании администрации г.п. Талинка и в библиотеке МКУ «Центра культуры и спорта г.п. Талинка, на официальном сайте муниципального образования Талинка www.admtalinka.ru, официальном сайте www.torgi.gov (извещение №130416/0103219/02), на основании единственной заявки заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность по цене и на условиях настоящего Договора земельный участок площадью 38123 кв.м., именуемый в дальнейшем Участок, кадастровый номер 86:07:0101010:3499, с разрешенным использованием: сельскохозяйственное использование в т.ч. скотоводство, свиноводство, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Октябрьский район, пгт.Талинка, ул. Промышленная,21.

1.2. Участок относится к категории земель населенных пунктов.

1.3. Участок расположен в границах, указанных в кадастровой выписке Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.4. Участок не имеет обременений.

1.5. На момент подписания Договора стороны не имеют претензий к состоянию Участка и его характеристикам.

2. Цена и порядок расчета

2.1. Выкупная цена Участка устанавливается согласно статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ и равна кадастровой стоимости земельного участка, что составляет **31 642,09** (тридцать одна тысяча шестьсот сорок два рубля 09 копеек).

2.2. Покупатель одновременно уплачивает цену Участка, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения Договора и перечисляет ее на счет Продавца: Банк получателя: р/с 40101810900000010001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска УФК РФ по ХМАО - Югре БИК 047162000, получатель ИНН 8614001650 КПП 861401001 (Комитет по управлению муниципальной собственностью) ОКТМО 71821157, КБК 07011406013130000430.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Представить сведения, необходимые для исполнения условий, установленных настоящим Договором.

3.1.2. Принять оплату стоимости Участка.



SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

3.1.3. Передать Участок по подписанному сторонами передаточному акту, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору, после исполнения Покупателями условий п. 2.2 настоящего Договора.

3.2. Продавец вправе при неисполнении или ненадлежащем исполнении Покупателем п. 2.2 настоящего Договора, в одностороннем порядке отказаться от его заключения, направив соответствующее уведомление Покупателю.

3.3. Покупатель обязан:

3.3.1. Оплатить цену Участка в сроки и порядке, установленными п. 2.2 настоящего Договора.

3.3.2. Известить Продавца об осуществлении платежа по Договору путем направления платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

3.3.3. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования, установленным п. 1.1 настоящего договора.

3.3.4. Соблюдать градостроительные нормы и правила, требования о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка при необходимости нового строительства, реконструкции здания или изменении его функционального назначения.

3.3.5. В течение 30 дней с даты заключения Договора, за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Участок в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

3.3.6. Представлять информацию о состоянии Участка по запросам соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, создавать необходимые условия для контроля за надлежащим выполнением условий Договора и установленного порядка использования Участка, а также обеспечивать доступ и проход на Участок их представителей.

3.3.7. С момента подписания Договора и до момента регистрации права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее ему недвижимое имущество, расположенное на данном Участке, полностью или по частям.

3.3.8. Выполнять требования, вытекающие из установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации ограничений прав на Участок, сервитуты.

4. Возникновение прав на землю

4.1. Право собственности на Участок возникает у Покупателей с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, а также настоящим Договором.

5.2. Покупатели несут ответственность перед третьими лицами за последствия отчуждения недвижимого имущества, принадлежавшего ему на праве собственности и находящегося на Участке с момента подачи заявления на выкуп Участка до государственной регистрации перехода права собственности на Участок.

5.3. Покупатель отвечает по своим, неисполненным им до перехода к нему права собственности на Участок обязательствам по оплате платежей за землю.

5.4. За нарушение сроков внесения платежа, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, Покупатели выплачивает Продавцу неустойку в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от стоимости Участка за каждый календарный день просрочки.

6. Особые условия

6.1. Изменение указанного в пункте 1.1 настоящего договора целевого назначения и разрешенного использования Участка допускается в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.



SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

6.2. Все изменения и дополнения к договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

6.3. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых первый, второй выдан Покупателю, третий хранится у Продавца, четвертый в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.4. К договору прилагаются:

- передаточный акт земельного участка (Приложение № 1);
- кадастровый паспорт земельного участка (Приложение № 2);

Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

7. Юридические адреса и реквизиты Сторон:

Продавец:
Администрация муниципального
образования городское поселение
Талинка

Юридический адрес:
628195, Россия, Тюменская область,
Ханты-Мансийский автономный
округ - Югра, Октябрьский район,
пгт. Талинка, мкр. Центральный, д. 27

Банковские реквизиты:
р/с 40101810900000010001 в РКЦ
Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийска
УФК по ХМАО-Югре (Администрация
МО гп.Талинка)
БИК 047162000 ИНН 8614006619,
КПП 861401001 ОКТМО 71821157
КВК 65011109045130000120

Покупатель:
Кучкаров Ринат Гайназарович

Дата рождения: 24.11.1968г.

Адрес:
628195, Россия, Тюменская область,
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Октябрьский район, пгт.Талинка, микрорайон
дом 13, квартира 14

Паспортные данные:
67 13 323877 выдан ТП в пос. Талинка ОУФМ
Россия по Ханты - Мансийскому автономном
округу - Югре в Октябрьском районе
20.12.2013, код подразделения 860-043

Подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

Глава муниципального
образования гп.Талинка



/С.В. Шевченко

/Р.Г. Кучкаров



SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ИП – главы КФХ Кучкарова Рашида Гайназаровича
арбитражный управляющий Саньков Евгений Николаевич
350053, г. Краснодар, а/я 3467., тел.8 9048724861, эл.почта: sen.san@mail.ru

Исх.№ 28 от 16.09.2021

ООО "Тюменская недвижимость"

625003, Тюменская область, г. Тюмень,
ул. Володарского д. 17/6
Тел. (908) 874-19-03, tn1993_3@mail.ru

Сведения о строении на территории земельного участка Кучкарова Р.Г.

Сообщаю дополнительно сведения о размерах и материалах строения, расположенного на земельном участке общей площадью 38 123+/-68 кв.м. по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Октябрьский район, пгт. Талинка, ул. Промышленная, 21, кадастровый номер 86:07:0101010:3499.

Строение под названием «коровник» :

- ширина 22 метра, высота потолка 2.8 метра.

Материал стен - брус. Материал крыши - металлический профлист. Пол – частично деревянные доски, частично – земля. Перегородки – деревянные доски.

Рассчитан на 150 овец и 100 коров.

Конкурсный управляющий
КФХ Кучкарова Р.Г.



Е.Н. Саньков



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 7591R/776/00819/1

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7591R/776/00819/1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **ООО «Тюменская недвижимость»**
Местонахождение: **625003, г. Тюмень, ул. Володарского, 17/6**
ИНН **7203322334**

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «07» марта 2021г. и действует до «06» марта 2022г. включительно. По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные сотрудникам Страхователя или Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее сроков исковой давности, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Тюменский филиал
для заключения договоров страхования
М.П. /Сазонова А.Л./

Страхователь:
ООО «Тюменская недвижимость»
М.П. /Холоша А.Н./

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень «05» марта 2021 г.

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2069301-0425571/21 00

«30» мая 2021 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2069301-0425571/21 00 от «26» мая 2021 г. (далее – Договор страхования) с **Ардашевым Анатолием Анатольевичем** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «30» мая 2021 года до 24 часов 00 минут «29» мая 2022 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Директор агентства в г. Тюмень
должность
действующий на основании Доверенности № 6480 от «26» мая 2021г.



/Апрышкин В.И./
М.П. подпись



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Ардашев Анатолий Анатольевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 720207299780

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

25 сентября 2007 года, регистрационный № 000976

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.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



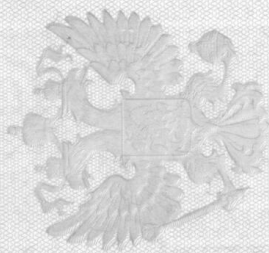
Ю.В. Козырь

0000397 *

ООО «НТГРАФ», г. Москва, 2020 г., урочный В

А4792

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1876-34



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 541513

Настоящий диплом выдан

Анатолию

Анатолиевичу

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "15" июня 2003 г. по "15" декабря 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международная школа
новости квалификации и переподготовки руководящих кадров и
специалистов Российской экономической академии (в г. Москва)
по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов
и прав собственности. Специализация "Бизнес-стоимости
предприятий (бизнес)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "15" декабря 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Анатолиевича

(фамилия, имя, отчество)

Анатолия

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная
оценка и экспертиза объектов и прав собственности

Специализация "Бизнес-стоимости предприятий (бизнес)"

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Россию

(директор)

Город Москва

1876-34

МФР Госплана 1396

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024425-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ардашеву Анатолию Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -6л., Т3 № 484

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020614-2

« 04 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Ардашеву Анатолию Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 20 21 г. № 202

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., -Б- ТЗ № 677.