Общество с ограниченной ответственностью
«Республиканское агентство независимой
экспертизы и оценки»
Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина, д. 1, пом. 9
e-mail: ooo.raneo@mail.ru, телефон: 8(834)31-28-48

ОТЧЕТ № 39/03/2018

об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Республика Мордовия, Старошайговский район,
с. Летки.

Дата оценки:	05 марта 2018 года
Дата составления отчета:	05 марта 2018 года
Заказчик:	**ООО Сельхозпредприятие «Леткинское»** Адрес: Республика Мордовия, Старошайговский район, с. Летки
Оценщик:	***Бельдяев Михаил Анатольевич*** Член Саморегулируемой организации Ассоциации «Кадастр оценка» регистрационный номер 00404

Саранск, 2018г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 1
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3
1 ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА И ДАТА ЕГО СОСТАВЛЕНИЯ 4
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 5
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 5
5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
6 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 6
7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
8 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7
9 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8
10 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 9
11 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 9
12 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
14 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 19
15 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
16 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 21
17 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 29
18 СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 30
19 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 31
20 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 32
21 ПРИЛОЖЕНИЕ 1. 33
22 ПРИЛОЖЕНИЕ 2 38
23 ПРИЛОЖЕНИЕ 3 39

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему
ООО Сельхозпредприятие «Леткинское»
Ерошкину Ю.В.

Уважаемый Юрий Владимирович!

В соответствии с договором об оказании услуг по оценке № 140/2017 от 28 ноября 2017 года была произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Мордовия, Старошайговский район, с. Летки.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, представленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее проверку и рассматривал ее как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Приведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов недвижимости (без учета стоимости прав на земельные участки), расположенных по адресу: Республика Мордовия, Старошайговский район, с. Летки по состоянию на дату оценки с учетом округлений составляет ***3 832 000,00 (три миллиона восемьсот тридцать две тысячи) рублей без учета НДС, в том числе:***

№	Наименование	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость округленно, руб. без НДС.
1	Здание склада №3	1958	618,30	325 000,00
2	Здание склада №2	1983	1 070,30	1 048 000,00
3	Здание склада №1	1985	823,90	1 076 000,00
4	Здание мастерской	1972	575,20	1 158 000,00
5	Коровник №2	1966	600,30	89 000,00
6	Навес	-	1 000,00	136 000,00
	ИТОГО			3 832 000,00

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Сводами Стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611,

С уважением,
Директор ООО «РАНЭО» ***М.А.Бельдяев***

1 ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА И ДАТА ЕГО СОСТАВЛЕНИЯ

Порядковый номер отчета: 39/03/2018

Дата составления отчета: 05 марта 2018 года

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки: объекты недвижимости.

Характеристики объектов оценки:

Таблица 1

№	Наименование	Год постройки	Общая площадь, кв.м.
1	Здание склада №3	1958	618,30
2	Здание склада №2	1983	1 070,30
3	Здание склада №1	1985	823,90
4	Здание мастерской	1972	575,20
5	Коровник №2	1966	600,30
6	Навес	-	1 000,00

Адрес: Республика Мордовия, Старошайговский район, с. Летки.

Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:

Вид права: право собственности

Собственник: ООО Сельхозпредприятие «Леткинское»

Адрес: Республика Мордовия, Старошайговский район, с. Летки

ОГРН 1031306001330, ИНН 1318107043

Правоудостоверяющие документы:

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 13ГА924366 от 05 ноября 2014 года.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 13ГА924368 от 05 ноября 2014 года.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 13ГА924367 от 05 ноября 2014 года.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 13ГА924369 от 05 ноября 2014 года.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 13ГА924370 от 05 ноября 2014 года.

Ограничения (обременения) права: сведения отсутствуют.

Цель оценки: определение стоимости объектов оценки

Предполагаемое использование объектов оценки: реализация имущества в рамках конкурсного производства.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Дата оценки: 05 марта 2018 года.

Дата проведения осмотра: 05 марта 2018 года.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: оценщику на дату заключения договора на оценку предоставлена вся имеющаяся в распоряжении заказчика оценки информация и материалы.

Допущения, на которых должна основываться оценка:

Оценка была проведена только для целей, указанных в задании на оценку. Настоящий отчет действителен только в полном объёме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на

источник информации.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчете.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

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

Мнение Оценщика относительно оценочной стоимости объекта оценки 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 оценочную стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, представленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее проверку и рассматривал ее как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Рыночная стоимость имущества, рассчитанная в настоящем отчете, может быть использована исключительно в целях, указанных в задании на оценку

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки): отсутствует

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 2

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ	
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.	Обусловлено обязательностью применения в соответствии с законодательством Российской Федерации
Стандарты и правила ассоциации «Кадастр-оценка».	Обусловлено обязательностью применения в соответствии с нормативными документами Ассоциации «Кадастр-оценка», членом которого является оценщик

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1.В настоящем отчете все расчеты выполнены исходя из того, что обременения права на объекты оценки (ипотека, аренда) отсутствуют, т.е. объекты не заложены, в спорах и под арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц.

2.На дату проведения оценки у оценщика отсутствует техническая, правоподтверждающая и правоустанавливающая документация на объекты оценки, поэтому все расчеты в настоящем отчете проведены на основании данных, предоставленных заказчиком оценки.

3. На дату оценки оценщику не предоставлены правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания, поэтому оценщик не располагает данными о категории земель, назначении и площади земельного участка. Учитывая цель оценки, в настоящем отчете расчет рыночной стоимости объектов проводится без учета стоимости прав на земельный участок.

5. В рамках настоящего отчета оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии предоставленных документов являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (данные заказчика, страницы интернет и т.п.) является достоверной.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью Сельхозпредприятие «Леткинское» в лице конкурсного управляющего Ерошкина Ю.В. действующего на основании Определения Арбитражного суда Республики Мордовия от 25.08.2014 г. (дело №А39-2747/2014)
Реквизиты	Адрес: Республика Мордовия, Старошайговский район, с. Летки ОГРН 1031306001330 ИНН 1318107043

Таблица 4

Фамилия, имя, отчество оценщика	Бельдяев Михаил Анатольевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации Ассоциация «Кадастр-оценка». Включен в реестр членов Ассоциации «Кадастр-оценка» 09.02.2011 г., регистрационный номер: 00404.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков	Полис № 9091R/776000001/7 на страховую сумму 3000000 (Три миллиона) рублей, выдан ОАО «Альфастрахование» Срок страхования: с 25.01.2017 г. по 24.01.2018 г.
Полное наименование юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Республиканское агентство независимой экспертизы и оценки»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1141326004049, 06 ноября 2014 года
Место нахождения юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор	430005, Республика Мордовия, г. Саранск, проспект Ленина, д. 1, пом. 9

6 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Сторонние организации и специалисты не привлекались.

7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики объекта определялись оценщиком на основании документов (копий), предоставленных заказчиком оценки:

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 13ГА924366 от 05 ноября 2014 года.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 13ГА924368 от 05 ноября 2014 года.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 13ГА924367 от 05 ноября 2014 года.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 13ГА924369 от 05 ноября 2014 года.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 13ГА924370 от 05 ноября 2014 года.

- Копия технического паспорта на здание арочного склада №3, инв. №3709, составлен по состоянию на 21.03.2008 г.

- Копия технического паспорта на здание арочного склада №2, инв. №3708, составлен по состоянию на 21.03.2008 г.

- Копия технического паспорта на здание арочного склада №1, инв. №3706, составлен по состоянию на 21.03.2008 г.

- Копия технического паспорта на здание мастерской, инв. №3707, составлен по состоянию на 21.03.2008 г.

- Копия технического паспорта на здание коровника №2, инв. №2787, составлен по состоянию на 10.10.2005 г.

8 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

8.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор оказания услуг по оценке имущества № 140/2017 от 28.11.2017 года

8.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 5

№	Наименование	Год постройки	Общая площадь, кв.м.
1	Здание склада №3	1958	618,30
2	Здание склада №2	1983	1 070,30
3	Здание склада №1	1985	823,90
4	Здание мастерской	1972	575,20
5	Коровник №2	1966	600,30
6	Навес	-	1 000,00

8.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты расчета приведены в таблице:

Таблица 6

№	Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб. без НДС.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. без НДС.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб. без НДС.
1	Здание склада №3	325 000,00	Не применялся	Не применялся
2	Здание склада №2	1 048 000,00	Не применялся	Не применялся
3	Здание склада №1	1 076 000,00	Не применялся	Не применялся
4	Здание мастерской	1 158 000,00	Не применялся	Не применялся
5	Коровник №2	89 000,00	Не применялся	Не применялся
6	Навес	136 000,00	Не применялся	Не применялся

8.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость объектов недвижимости (без учета стоимости прав на земельные участки), расположенных по адресу: Республика Мордовия, Старошайговский район, с. Летки по состоянию на дату оценки с учетом округлений составляет ***3 832 000,00 (три миллиона восемьсот тридцать две тысячи) рублей без учета НДС, в том числе:***

Таблица 7

№	Наименование	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость округленно, руб. без НДС.
1	Здание склада №3	1958	618,30	325 000,00
2	Здание склада №2	1983	1 070,30	1 048 000,00
3	Здание склада №1	1985	823,90	1 076 000,00
4	Здание мастерской	1972	575,20	1 158 000,00
5	Коровник №2	1966	600,30	89 000,00
6	Навес	-	1 000,00	136 000,00
	ИТОГО			3 832 000,00

8.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1.Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2.Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

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

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

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

6.Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

7.Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

9 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости, в общем случае, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Процедура оценки стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

Таблица 8

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3.Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его	Проведено

фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику отчета об оценке	Проведено

10 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим заявляет, что:

- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого – либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества;
- оценщик проводил обследование имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик _____ М.А. Бельдяев

11 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Таблица 9

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» и возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

12 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Описание местоположения объекта оценки

Республика Мордовия расположена в центральной части Русской равнины, в междуречье Оки и Суры. Особенностью ее положения является наличие общих границ с экономически более развитыми районами Центра и Поволжья. В физико-географическом отношении она находится на стыке лесной и степной природных зон. Территория республики составляет 26,2 тыс. кв. км. Протяженность с запада на восток около 280 км, с севера на юг до 55 км. Она граничит на севере с Нижегородской, на востоке - с Ульяновской, на юге - с Пензенской, на западе - с Рязанской областями, на северо-востоке - с Чувашией.

Республика разделена на 22 административных района. Столица - г. Саранск. На ее территории три города республиканского подчинения - Саранск, Рузаевка, Ковылкино и четыре районного подчинения - Ардатов, Инсар, Краснослободск и Темников, 19 поселков городского типа и 1387 сельских населенных пунктов.

Современное название - Республика Мордовия - территория получила в январе 1994 года.

Географическое положение Мордовии в регионе с достаточно благоприятным умеренно-континентальным климатом, сочетанием плодородных черноземных и менее качественных серых лесных почв способствуют развитию многоотраслевого сельского хозяйства с производством зерна, картофеля, сахарной свеклы, мяса крупного рогатого скота, свиней, молока.

Объект оценки расположен в Старошайговском районе Республики Мордовия.

Старошайго́вский райо́н (мокш. *Сире Шяйгавонь аймак* , эрз. *Ташто Шайгабуе*) — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Мордовия Российской Федерации.

Административный центр — село Старое Шайгово.

Старошайговский район имеет ярко выраженную сельскохозяйственную специфику. Кроме того, он известен как родина минеральной воды «Брадо», широко распространенной в Мордовии и за её пределами.

Культурным достоянием всей Мордовии стал Старотеризморгский центр мокшанской национальной культуры. При центре работают уникальные народные коллективы, музей быта и народной одежды, сельская библиотека: книжный фонд которой составляет 9 тысяч томов. На территории села Старая Теризморга установлен памятник народному поэту И. М. Девину.

В селе Старое Акшино находится Огарёвская аллея — историко-культурный памятник и туристическая база отдыха.

На базе Старошайговской средней школы № 2 базируется поисковый отряд «Эхо войны» который является неоднократным призёром республиканского конкурса «Лучший поисковый отряд года».

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Старошайговский_район

Местоположение объекта на карте:

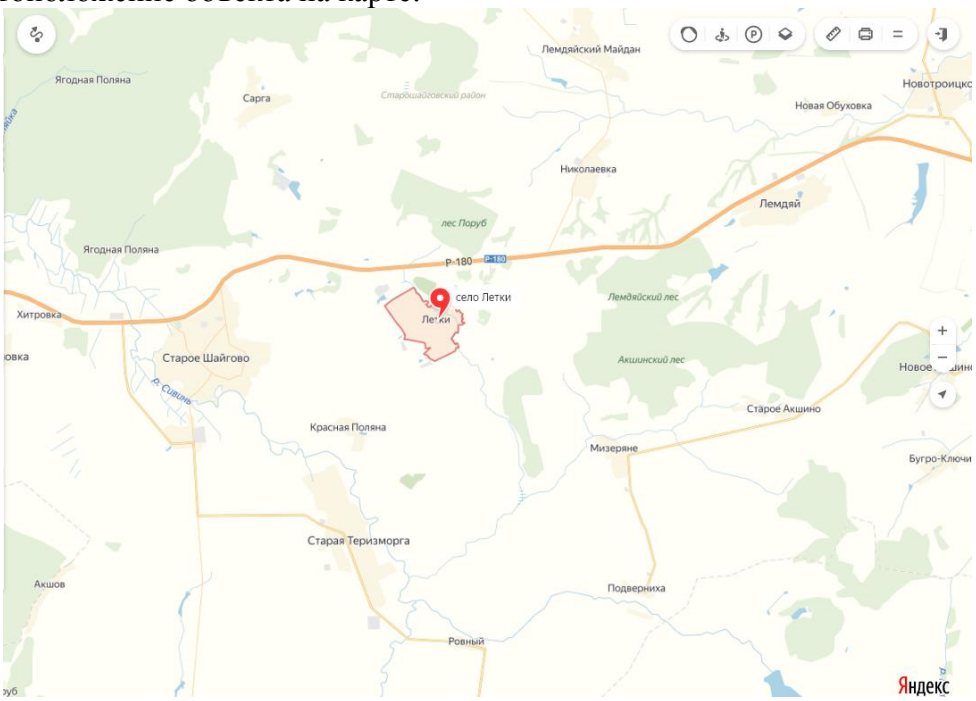


Таблица 10 Описание местоположения

Адрес Объекта оценки	Республика Мордовия, Старошайговский район, с. Летки.
Типичное использование окружающей застройки (жилая, административная, гаражи, склады, промышленная, парковая зона), ее качество и состояние	Окружающая застройка представлена сельскохозяйственными зданиями и сооружениями

12.2. Сведения о физических свойствах объектов оценки

Сведения о физических свойствах объектов оценки приведены в таблице 11.

Таблица 11

Наименование	Здание склада №3	Здание склада №2	Здание склада №1	Здание мастерской	Коровник №2	Навес
Год постройки	1958	1983	1985	1972	1966	-
Этажность	1	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв.м.	618,3	1070,3	823,9	575,2	600,3	1000,0
Площадь застройки, кв.м.	618,3	1070,3	823,9	663,8	718	1000,0
Высота , м	5,5	8,2	8,2	6,9	4	-
Объем, куб.м.	3 401,00	8 776,00	6 756,00	4 580,00	2 872,00	-
Фундамент	Ж/б блоки	Ж/б блоки	Ж/б блоки	Железобетонные блоки	Ленточные из кирпичного боя 0,4*0,5 (h)	Асфальтовая площадка
Стены и перегородки	Керамзитоблочный кирпич	Блочный кирпич	Блочный кирпич	Кирпичные, перегородки кирпичные	стены кирпичные, перегородки кирпичные	64 металлических столба
Перекрытия	-	-	-	Железобетонные плиты	перекрытия совмещенные	
Кровля	Металлическая	Шиферная	Шиферная		Шиферная	
Полы	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Цементно-заливные	Цементно-заливные	
Проемы	Ворота металлические	Ворота деревянные	Ворота металлические	Окна глухие, двери - ворота железные	Ворота	
Отделочные работы	-	-	-	-	-	
Внутренние сантехнические и электротехнические и слаботочные устройства	Электроэнергия, освещение	Электроэнергия, освещение	Электроэнергия, освещение	Электричество	Вода, электричество	
Состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное			
Документ, на основании которого приведено описание	Копия технического паспорта на здание арочного склада №3, инв. №3709, составлен по состоянию на 21.03.2008 г.	Копия технического паспорта на здание арочного склада №2, инв. №3708, составлен по состоянию на 21.03.2008 г.	- Копия технического паспорта на здание арочного склада №1, инв. №3706, составлен по состоянию на 21.03.2008 г.	Технический паспорт на здание мастерской, составлен по состоянию на 21.03.2008г.	Технический паспорт на здание коровника №2, составлен по состоянию на 10.10.2005г.	Инвентаризационная опись основных средств №3 от 16.10.1017 г.

12.3. Описание земельного участка

Не приводится, расчет рыночной стоимости проводится без учета стоимости прав на земельный участок.

12.4. Реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта оценки

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Сельхозпредприятие «Леткинское»

Адрес: Республика Мордовия, Старошайговский район, с. Летки.

ОГРН 1031306001330

ИНН 1318107043

Сведения о балансовой стоимости: сведения отсутствуют.

13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

13.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

13.1.1. Социально-экономическое положение Республики Мордовия.

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-ноябре 2017 года характеризовалась положительной динамикой промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов работ в строительстве, оборота розничной торговли, стабильной ситуацией на рынке труда.

Индекс промышленного производства составил 110,7 процента.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам деятельности по полному кругу предприятий на сумму 153,8 млрд. рублей – 108,3% к январю-ноябрю 2016 года в действующих ценах. Рост объемов отгруженной продукции в обработке древесины и производстве изделий из дерева составил 144,9%, в металлургическом производстве – 117,7%, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – 116,7%, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – 114,8%, в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – 113,2%, в производстве электрического оборудования– 112,3%,в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 110,9%, в производстве химических веществ и химических продуктов – 108,9%, в производстве пищевых продуктов –108%, в производстве автотранспортных средств,

прицепов и полуприцепов – 107,7%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 100,5 процента.

Крупными и средними промышленными предприятиями отгружено продукции на 133,5 млрд. рублей (107,2% к январю-ноябрю 2016 года в сопоставимых ценах), в том числе предприятиями обрабатывающих производств – на 123 млрд. рублей (108% в сопоставимых ценах).

Обеспечили положительную динамику предприятия: АО «Рузхиммаш», ПАО «Электровыпрямитель», ООО «Саранскккабель-Оптика», ООО «Саранскккабель», АО «Цветлит», ООО «ЭМ-КАБЕЛЬ», ООО «ЭМ-КАТ», ООО «ЭМ-ПЛАСТ», ООО «ВКМ – Сталь», ООО «Хелиос-ресурс», ПАО «Ковылкинский электромеханический завод», ОАО «Саранский завод «Резинотехника», ЗАО «Плайтерра», ПАО «Медоборудование», АО «Лидер-Компаунд», ПАО «Биохимик», ПАО «Мордовцемент», ООО «Магма», ООО «Саранский завод лицевого кирпича», ЗАО «МПК Атяшевский», ООО «Юбилейное», ФЛ «Молочный Комбинат «Саранский» АО «ДАНОН РОССИЯ», ООО «Мечта», ОАО «Консервный завод «Саранский», ООО «ЛВЗ «Саранский» и др.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-сентябрь 2017 года составил 30,9 млрд. рублей (101,1% к январю-сентябрю 2016 года).

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе-ноябре 2017 года составил 56,9 млрд. рублей – 101% к январю-ноябрю 2016 года.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы (в живом весе) 271,7 тыс. тонн (106,7% к соответствующему периоду прошлого года), молока – 387,9 тыс. тонн (102,8%), яиц – 1278,8 млн. штук (100%).

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 28,1 млрд. рублей (120,5% к аналогичному периоду прошлого года).

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 260,6 тыс. кв. м общей площади жилых домов (110,9% к аналогичному периоду прошлого года).

Оборот розничной торговли составил 78,7 млрд. рублей – 102,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Общий объем платных услуг в январе-ноябре 2017 г. по данным текущей отчетности составил 22 111,8 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,3% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают жилищно-коммунальные, транспортные и телекоммуникационные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 70,5% общего объема.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-октябре 2017 года составила 24273,4 рубля и увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 6,1 процента. Реальная заработная плата составила 103,5 процента.

Денежные доходы в расчете на душу населения в январе-октябре 2017 года составили 17 602,4 рубля (103,1% к январю-октябрю 2016 года), реальные располагаемые денежные доходы населения – 101,5 процента.

По состоянию на 20 декабря 2017 года численность безработных граждан, состоящих на регистрационном учете в учреждениях службы занятости, составила 3,7 тыс. человек, уровень регистрируемой безработицы – 0,8 процента.

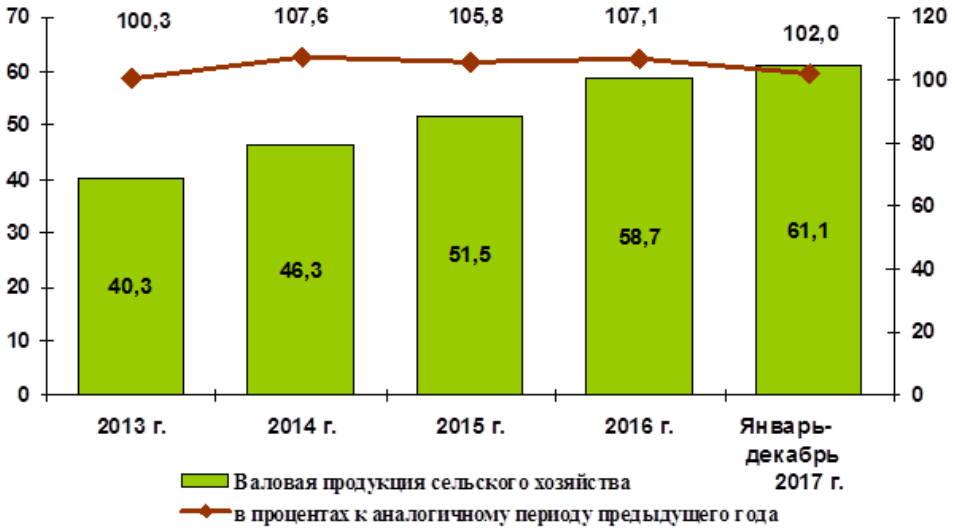
Источник: http://mineco.e-mordovia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=701&Itemid=496

13.1.2. Агропромышленный комплекс Республики Мордовия.

Объем валовой продукции сельского хозяйства в январе – декабре 2017 года составил 61,1 млрд. рублей или 102% к уровню 2016 года.

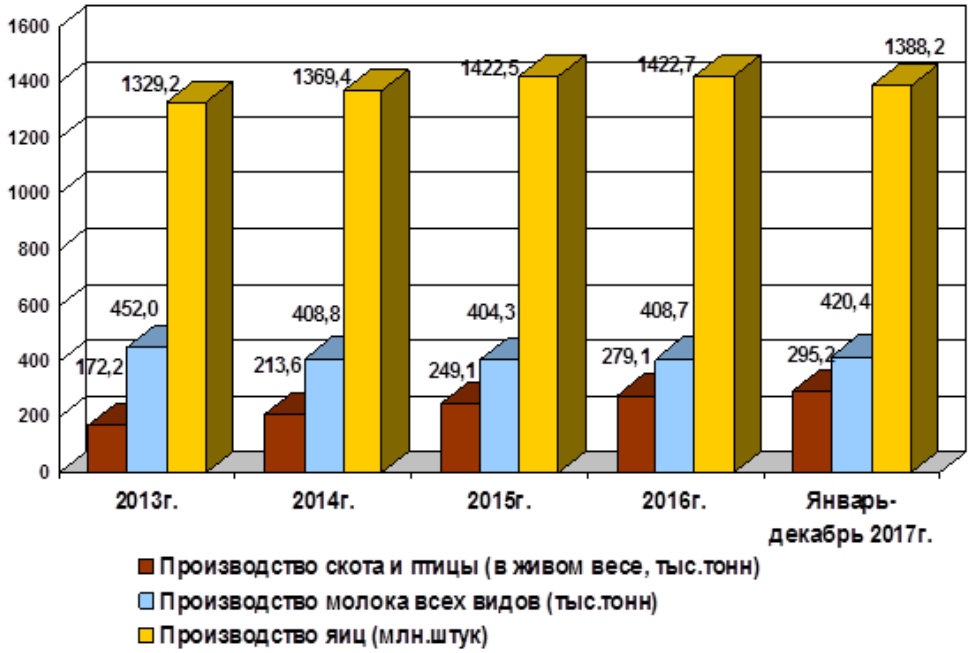
Валовая продукция сельского хозяйства

	млрд.руб.	***%***



В хозяйствах всех категорий за январь - декабрь 2017 года произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 295,2 тыс. тонн (темп – 105,7 % к уровню 2016 года), молока – 420,4 тыс. тонн (102,8%), яиц – 1388,2 млн. штук (97,6%).

Продукция животноводства в хозяйствах всех категорий



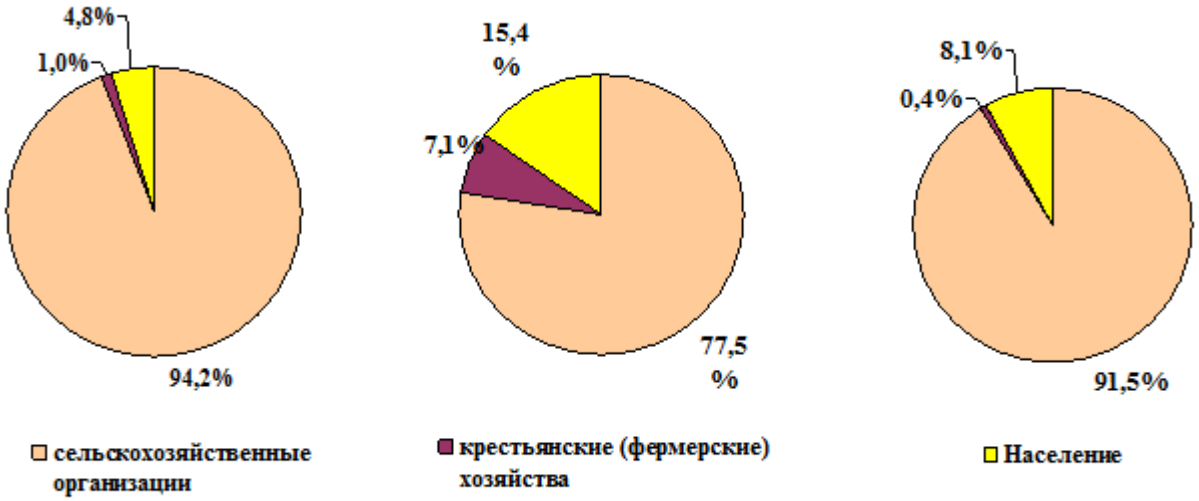
Республика в январе – ноябре 2017 года занимает лидирующие позиции среди регионов ПФО по объёму производства молока, яиц во всех категориях в расчете на одного жителя – 1 место, скота и птицы – 2 место.

Основными производителями продукции животноводства в республике являются сельскохозяйственные организации, за январь – декабрь 2017 года на их долю приходится свыше 90% производства скота и птицы (в живом весе), 77,5% производства молока, 91,5% производства яиц.

Производство основных продуктов животноводства по категориям хозяйств за январь-декабрь 2017 года

(в процентах к хозяйствам всех категорий)

	Производство скота и птицы (в живом весе)	Производство молока	Производство яиц



В сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах производство скота и птицы (в живом весе) увеличилось на 7,3% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года, в основном за счёт производства в сельскохозяйственных организациях мяса свинины в Ковылкинском районе (рост в 1,4 раза) и мяса птицы в Чамзинском районе (темп – 106,6%). Производство молока составило 355,5 тыс. тонн или 104,9% к соответствующему периоду 2016 года, производство яиц – 1269,7 млн. штук (97,2%).

Закупки продукции животноводства от сельскохозяйственных организаций и КФХ

Таблица 12

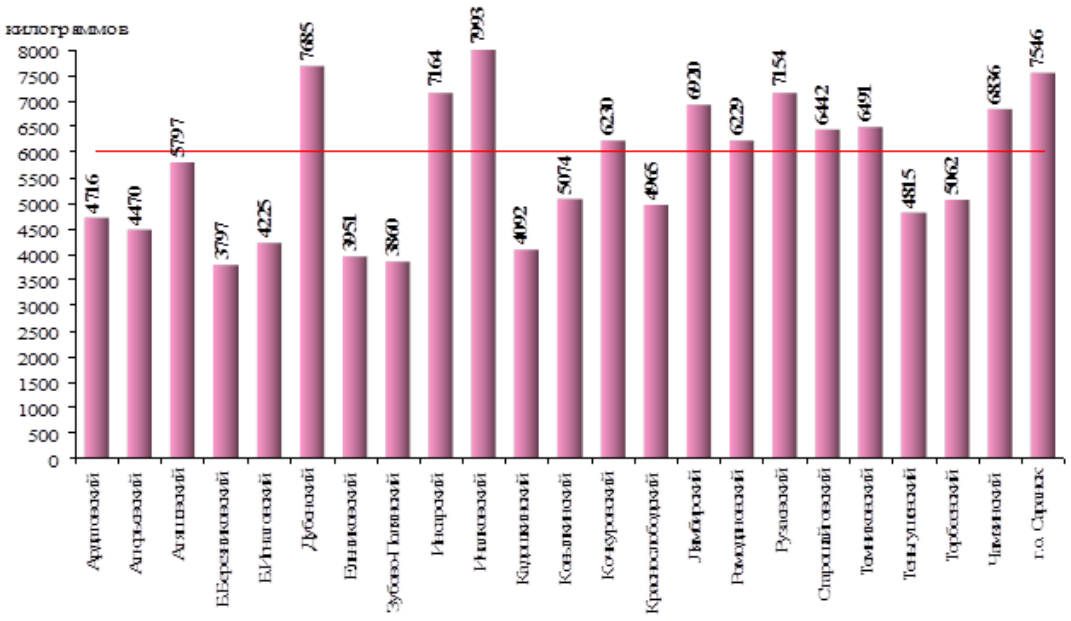
	январь-декабрь 2016 г.	январь-декабрь 2017 г.
Скот и птица, тыс. тонн	248,9	268,0
Молоко, тыс. тонн	325,9	335,6

В сельскохозяйственных организациях и КФХ средний надой молока на одну корову за январь – декабрь 2017 года составил 6010 кг или 107,4% к соответствующему периоду 2016 года.

Более 7000 кг получен надой молока от одной коровы в Ичалковском (7993 кг), Дубенском (7685 кг), Инсарском (7164 кг), Рузаевском (7154 кг) муниципальных районах и городском округе Саранск (7546 кг).

Средний надой молока от 1 коровы в сельхозорганизациях и КФХ за январь-декабрь 2017 года

Среднереспубликанский уровень - 6010 кг



На 1 января 2018 года в сельскохозяйственных организациях и КФХ насчитывалось около 171,2 тыс. голов крупного рогатого скота (темп – 98,5%), в том числе 65,2 тыс. голов коров (98,2%), поголовье свиней составило 332,0 тыс. голов (106,7%), птицы - 16,2 млн. голов (99,8%).

Индекс производства пищевых продуктов за январь – декабрь 2017 года к соответствующему периоду прошлого года составил 108,2 процента.

Увеличение объёмов продукции перерабатывающей промышленности в январе – декабре 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года произошло за счет производства колбасных изделий (темп – 126,7%), мяса и субпродуктов 1 категории (119,8%), сыров (106,%), цельномолочной продукции (122,5%).

Источник: http://mineco.e-mordovia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=958&Itemid=378

13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Источник: http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm

Вывод: Сегмент рынка, к которому принадлежат объекты оценки: учитывая техническое состояние зданий (их непригодность для эксплуатации), рыночную стоимость может создать лишь стоимость материалов, которые можно извлечь после разбора зданий. Таким образом, сегментом рынка, к которому можно отнести оцениваемые объекты - это рынок строительных материалов, извлеченных в результате разбора зданий.

13.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

13.3.1. Вторичный рынок строительных и отделочных материалов

Цены на бой кирпича, как и на многие виды лома, зависят от качества, состава лома, от объема. Средняя цена – это 200 рублей за тонну.

На рынке больше предложений продажи нежели от покупке боя кирпича. И тут вырисовывается такая картина: продавцы стремятся как можно дороже продать, а покупатели как можно дешевле купить (впрочем как и в любой сфере рынка). И выходит, что цена на продажу – 400 рублей за тонну, а цена покупки – 100 рублей за тонну. Естественно, речь идет о бое, не дробленном на фракции и не о готовом продукте типа теннисита (кирпичной крошке).

Случается и так, что крупная строительная компания выкупает территории под строительство больших многоэтажных домов –целых кварталов. На этой территории расположены постройки, которые в спешном порядке приходится демонтировать и вывезти. В таком случае находятся подрядчики, кто занимается демонтажом по договору, и чтобы не выйти за сроки и не нарушить договор – от строительного лома – железобетонного и кирпичного боя приходится избавляться, отдавая его бесплатно. Такие случаи есть, многие демонтажники, например, кто занимается демонтажом металлоконструкций – не будут искать покупателей на лом кирпича (если такой лом появился в процессе) – им проще разместить объявления на доске авито с таким содержанием: «отдам лом кирпича бесплатно, самовывоз». Поэтому перед покупкой такого лома стоит потратить пару часов на поиск предложений о бесплатном ломе кирпича, а уж вывезти его не составит проблем.

Источник: http://xlom.ru/nemetal-lom/lom-kirpicha-vidy-loma-pererabotka-boya-kirpicha/

13.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.

Высокий спрос кирпичного боя обусловлен рядом факторов, к которым относится высокая стоимость щебня, прочих заполнителей, а также качественные характеристики исходного продукта. Это: прочность, устойчивость к морозам, тепло и шумоизоляция.

Исходя из перечисленных качеств, лом применяют для следующих видов работ:

- отсыпка грунтовых дорого, а также временных подъездов к строительным объектам,
- декоративная засыпка основания дорожек, украшение клумб, альпийских горок,

- засыпка теннисных кортов кирпичной крошкой- так называемый теннисит,
-заполнение искусственных выемок, включая колодцы, траншеи или котлованы, а так же зазоров между фундаментом и грунтом,
-улучшение звукоизоляционных характеристик, особенно в строениях, где имеются деревянные перекрытия между этажами,
- приготовление бетона под фундамент, кирпичный лом используется как заполнитель,
- улучшение теплоизоляции стен,
- укрепление грунтов на склоне,
- сооружение дренажного слоя на заболоченной местности.

14 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

В общем случае определение НЭИ должно отвечать следующим критериям:
- юридическая разрешенность;
- физическая возможность;
- экономическая целесообразность;
- максимальная доходность.

Каждый из потенциально возможных способов использования имущества должен быть рассмотрен с точки зрения приведенных критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальный способ использования не отвечает какому-либо из них, такой способ отбрасывается.

14.1. Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов были учтены четыре основных критерия:

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая местоположение оцениваемых зданий, единственным возможным использованием зданий является их использование по прямому функциональному назначению Здание коровника №2 находится в аварийном состоянии, основные несущие элементы здания разрушены, поэтому данное здание подлежит разбору и продажа по стоимости материалов, которые можно извлечь после разбора зданий

15 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода:

- затратный
- сравнительный
- доходный.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Согласно этому принципу разумный покупатель не будет платить за объект недвижимости больше той суммы затрат, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью и функциональностью без неоправданной задержки. Старые объекты недвижимости также могут быть заменены на оцениваемый объект, при этом их стоимость определяется относительно стоимости нового оптимального объекта недвижимости.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

1) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;

2) определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;

3) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;

4) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки.

К недостаткам затратного подхода следует отнести следующее:

1) Не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход;

2) Большие трудности и неопределенности с расчетом износа, особенно если зданию более 10 лет;

3) Не учитывает возможности применения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка;

4) Трудно реализуем для оценки зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность, а также зданий с чрезмерным физическим, функциональным и внешним износом.

Затратный подход нецелесообразно использовать, если здание старое, либо представляет наиболее эффективный вид использования участка как незастроенного. В таком случае сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ старения.

Затратный подход сложно использовать, если полностью отсутствуют или неоднородны данные для оценки предпринимательской прибыли.

Затратный подход будет применен.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Основой доходного подхода является принцип ожидания, согласно которому стоимость создается в результате ожидания выгод, которые должны быть получены в будущем.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определённый доход, который обычно выражается в форме дохода от

эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Отказ от применения доходного подхода.

Состояние объектов оценки не позволят использовать их по назначению либо сдавать в аренду, соответственно, в существующем виде объекты не могут приносить доход, поэтому доходный подход в настоящем отчете применяться не будет.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В методе сравнения продаж рыночная стоимость определяется посредством сравнения объектов, схожих с оцениваемым объектом, которые были недавно проданы, предлагаются на продажу, или есть предложения на покупку, и деньги уже переведены на счет владельца. В основе метода сравнения продаж лежит то, что рыночная стоимость объекта непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты.

*На дату оценки оценщик не располагает данными о предложениях продажи подобных объектов, поэтому применить сравнительный подход невозможно***.**

16 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Метод базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Этапы затратного подхода:

1. Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования.
2. Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости.
3. Расчет совокупного износа.
4. Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа (остаточной стоимости).
5. Определение итоговой стоимости.

16.1. Анализ методов расчета восстановительной стоимости объектов недвижимости

Метод сравнительной единицы. Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 куб.м, то формула расчета будет иметь следующий вид:

Со=Скм*So*Кп*Кн*Км*Кв*Кпз,

где

Со - стоимость оцениваемого объекта;

Скм - стоимость 1 куб.м. типичного здания на базовую дату;

So - протяженность оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

Кп - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по протяженности объекта и строительной площади;

Кн - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

Км - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

Кв - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой

на момент оценки;

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

Метод разбивки по компонентам. Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_н$$

где

Сзд – стоимость строительства объекта в целом;

Vj – единица измерения j-го компонента;

Cj – стоимость единицы измерения;

n – количество выделенных компонентов объекта;

Кн – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Метод количественного обследования. Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

В настоящем отчете восстановительная стоимость объекта оценки определялась методом сравнительной единицы.

16.2. Расчет восстановительной стоимости объектов оценки

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки будет произведен путем расчета стоимости нового строительства по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

При использовании сборников УПВС полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$\mathbf{ПВС = УС_{69} \times V \times И_{69\text{-}84} \times И_{84\text{-}эдо}}$$

где:

$УС_{69}$ - стоимость строительства на единицу измерения в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

V – количество единиц измерения;

$И_{69\text{-}84}$ - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента (индекс изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства -1,17, территориальный коэффициент – 1,01).

$И_{84\text{-}эдо}$ - индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1984г. в цены на дату оценки принимается согласно данным Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия (по данным Приложения № 2 к письму Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия № 1913 от 29.09.2017г. “Об определении стоимости строительства в 3 кв. 2017 года. – 108,7 – «Агропромышленный комплекс»).

Расчет восстановительной стоимости объектов оценки приведен в таблице 11:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Описание аналога	Стоимость строительства, руб./1 куб.м. (1 кв.м.)	Номер сборника и таблицы УПВС	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Восстановительная стоимость в ценах 1981 года, руб.	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки, руб. без НДС.
1	Здание склада №3	618,30	3 401,00	ЗЕРНОХРАНИЛИЩА НЕМЕХАНИЗИРОВАННЫЕ Здания кирпичные, с асбестоцементной кровлей, с асфальтовыми полами, оборудованием деревянными щитами и электроосвещением; фундаменты ленточные. Группа капитальности III.	6,2	Сборник 26, том 1, таб.170	21 086,00	24 917,00	2 708 478,00
2	Здание склада №2	1 070,30	8 776,00		6,2	Сборник 26, том 1, таб.170	54 411,00	64 297,00	6 989 084,00
3	Здание склада №1	823,90	6 756,00		6,2	Сборник 26, том 1, таб.170	41 887,00	49 498,00	5 380 433,00
4	Здание мастерской	575,20	4 580,00	МАСТЕРСКИЕ МАШИННО-ТРАКТОРНЫЕ Характеристика Тип II. С железобетонными перекрытиями. Группа капитальности II. Учтены центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция и электроосвещение.	12,30	Сборник 26, том 1, отдел 2, таб.99	56 334,00	66 570,00	7 236 159,00
5	Коровник №2	600,30	2 872,00	КОРОВНИКИ ДВУХРЯДНЫЕ Характеристика Тип I. Здания с чердачным помещением; фундаменты ленточные бутовые; стены кирпичные, бутовые или из легкобетонных камней; перекрытия железобетонные; кровля асбестоцементная или черепичная; полы бетонные или асфальтовые и дощатые. Группа капитальности II. Учтены центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация,	17,20	Сборник 26, том 1, отдел 1, таб.3	49 398,00	58 374,00	6 345 254,00

				горячее водоснабжение, электроосвещение и бетонные кормушки с деревянной стойловой 'рамой.					
6	Навес	1 000,00	-		1900	https://agroserver.ru/b/naves-iz-metallokonstruktsiy-338938.htm	-	-	847 457,00

Восстановительная стоимость объектов оценки составит:

Таблица 12

№	Наименование	Восстановительная стоимость, руб. без НДС
1	Здание склада №3	2 708 478,00
2	Здание склада №2	6 989 084,00
3	Здание склада №1	5 380 433,00
4	Здание мастерской	7 236 159,00
5	Коровник №2	6 345 254,00
6	Навес	847 457,00

16.3. Расчет физического износа объектов

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в результате эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ определяется методом разбивки на конструктивные элементы и оценивается экспертным методом с использованием "Правил оценки износа зданий" ВСН-53-86 (р) Госгражданстроя. Согласно Правилам, износ здания равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей восстановительной стоимости здания:

$$\Phi_з = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} \times l_i ,$$

где $\Phi_з$ – физический износ здания, %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, % ;

l_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Расчет физического износа представлен в таблицах:

Таблица 13 Расчет физического износа для здания склада №3

Конструктивный элемент	***Удельный вес конструктивных элементов***	***Поправочный коэффициент к удельным весам***	***Удельный вес конструктивных элементовпосле применения поправочного коэффициента***	***Физический износ элемента, %***	***Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %***
Фундамент	17	1	17	65	11,05
Стены	45	1	45	65	29,25
Крыша	15	1	15	60	9,00
Полы	10	1	10	80	8,00
Проемы	6	1	6	80	4,80
Отделочные работы	1	1	1	80	0,80
Оборудование производственное - деревянные щиты и электроосвещение	6	1	6	80	4,80
Итого	***100***		***100***		***68,00***

Таблица 14 Расчет физического износа для здания склада №2

Конструктивный элемент	***Удельный вес конструктивных элементов***	***Поправочный коэффициент к удельным весам***	***Удельный вес конструктивных элементовпосле применения поправочного коэффициента***	***Физический износ элемента, %***	***Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %***
Фундамент	17	1	17	55	9,35
Стены	45	1	45	55	24,75
Крыша	15	1	15	65	9,75
Полы	10	1	10	80	8,00
Проемы	6	1	6	80	4,80
Отделочные работы	1	1	1	80	0,80
Оборудование производственное - деревянные щиты и электроосвещение	6	1	6	80	4,80
Итого	***100***		***100***		***62,00***

Таблица 15 Расчет физического износа для здания склада №1

Конструктивный элемент	***Удельный вес конструктивных элементов***	***Поправочный коэффициент к удельным весам***	***Удельный вес конструктивных элементовпосле применения поправочного коэффициента***	***Физический износ элемента, %***	***Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %***
Фундамент	17	1	17	45	7,65
Стены	45	1	45	45	20,25
Крыша	15	1	15	50	7,50
Полы	10	1	10	50	5,00
Проемы	6	1	6	50	3,00
Отделочные работы	1	1	1	80	0,80
Оборудование производственное - деревянные щиты и электроосвещение	6	1	6	80	4,80
Итого	***100***		***100***		***49,00***

Таблица 16 Расчет физического износа для здания склада №1

Конструктивный элемент	***Удельный вес конструктивных элементов***	***Поправочный коэффициент к удельным весам***	***Удельный вес конструктивных элементовпосле применения поправочного коэффициента***	***Физический износ элемента, %***	***Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %***
Фундамент	6	1	6	60	3,60
Стены и перегородки	17	1	17	60	10,20
Полы	7	1	7	65	4,55
Покрытия и кровля	26	1	26	65	16,90

Проемы	11	1	11	90	9,90
Отделочные работы	3	1	3	90	2,70
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	23	0,38	8,74	80	6,99
Прочие работы	7	1	7	80	5,60
Итого	***100***		***85,74***		***60,00***

16.4 Функциональный износ (устаревание)

Функциональный износ (устаревание) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Обычно устаревание вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер помещений, стиль, качество коммуникаций, отделки, и т.д.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым. Функциональный износ проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка.

В связи с тем, что оцениваемые объекты не утратили технологического соответствия, значение функционального износа определено оценщиками равным нулю.

16. 5 Внешний износ

Внешний (экономический) износ-это снижение стоимости объекта, вызванное разнообразными внешними факторами, в число которых можно отнести изменение законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, занятости населения, создание новых промышленных зон, также внешний износ может быть обусловлен трудностями экономики.

Учитывая местоположение объектов оценки, (удаленность от развитых транспортных магистралей), а также степень использования и загрузки объектов оценки, было выявлено что имеются признаки наличия внешнего, экономического, устаревания.

Расчет величины внешнего устаревания произведен на основании сведений Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru) о величине средней заработной платы в регионах:

Таблица 17

№	Наименование	Показатель	Величина внешнего устаревания, %.
1	Средняя номинальная заработная плата по России, руб.	38 848	61 ((1-(стр.2/стр.1)х(стр.3/стр.1))*100
2	Средняя номинальная заработная плата по Республике Мордовия, руб.	25 282	
3	Средняя номинальная заработная плата в отрасли, руб.	23 239	

Таким образом, совокупный износ объектов оценки составит:

Таблица 18

Объект оценки	***Физический износ, %***	***Функциональное устаревание, %***	***Внешнее устаревание, %***	***Совокупный износ, %***
Здание склада №3	68,00	0	61	88,00
Здание склада №2	62,00	0	61	85,00
Здание склада №1	49,00	0	61	80,00
Здание мастерской	60,00	0	61	84,00
Коровник №2	80,00	0	-	-
Навес	60,00	0	61	84,00

16.6. Расчет стоимости материалов, получаемых при сносе зданий

Для расчета стоимости материалов, получаемых при разборке зданий при их сносе использовались «Строительными нормами 436-72» Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые здания.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

- первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2- деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;
- второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;
- третий индекс шифра обозначает категорию износа здания:

1 - до 20 %;
2 - от 21 до 40 %;
3 - от 41 до 60 %;
4 - от 61 до 80 %;

- четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

Учет, хранение и реализация материалов, полученных от разборки, производятся организациями-заказчиками в соответствии с действующими положениями.

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Таблица 19

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в $м^3$, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м^3, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Стоимость материалов, получаемых при сносе объектов оценки, рассчитана в таблице:

Таблица 20

№	Наименование	Год постройки	Физический износ, %	Материал стен	% от восстановительной стоимости	Восстановительная стоимость, руб. без НДС	Стоимость материалов, получаемых при сносе объектов, руб., без НДС
1	Здание коровника №2	1966	80,00%	кирпичные	1,40	6 345 254,00	89 000,00

16.7 Расчет остаточной стоимости

Остаточная стоимость объектов оценки (ОС) равна полной восстановительной стоимости объектов оценки за вычетом совокупного износа:

Таблица 21. Расчет остаточной стоимости объектов оценки

№	*Наименование*	*Восстановительная стоимость одного объекта на дату оценки, руб., без учета НДС*	*Совокупный износ, %*	Рыночная стоимость, руб. без НДС.	Рыночная стоимость (округленно), руб. без НДС.
1	Здание склада №3	2 708 478,00	88,00	325 017,00	325 000,00
2	Здание склада №2	6 989 084,00	85,00	1 048 363,00	1 048 000,00
3	Здание склада №1	5 380 433,00	80,00	1 076 087,00	1 076 000,00
4	Здание мастерской	7 236 159,00	84,00	1 157 785,00	1 158 000,00
5	Коровник №2	6 345 254,00	80,00	88 834,00	89 000,00
6	Навес	847 457,00	84,00	135 594,00	136 000,00

17 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В рамках настоящего отчета расчет рыночной стоимости проводился затратным подходом. Сравнительный и доходный подходы не применялись.

Результаты расчета приведены в таблице:

Таблица 22

№	Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб. без НДС.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. без НДС.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб. без НДС.
1	Здание склада №3	325 000,00	Не применялся	Не применялся
2	Здание склада №2	1 048 000,00	Не применялся	Не применялся
3	Здание склада №1	1 076 000,00	Не применялся	Не применялся
4	Здание мастерской	1 158 000,00	Не применялся	Не применялся
5	Коровник №2	89 000,00	Не применялся	Не применялся
6	Навес	136 000,00	Не применялся	Не применялся

18.1.Описание процедуры соответствующего согласования

Поскольку в настоящем отчете расчет рыночной стоимости проводился одним подходом (затратным), согласование результатов не проводится. В качестве рыночной стоимости принята стоимость, полученная затратным подходом.

Таблица 23

№	Наименование	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. без НДС.	Рыночная стоимость округленно, руб. без НДС.
1	Здание склада №3	1958	618,30	325 017,00	325 000,00
2	Здание склада №2	1983	1 070,30	1 048 363,00	1 048 000,00
3	Здание склада №1	1985	823,90	1 076 087,00	1 076 000,00
4	Здание мастерской	1972	575,20	1 157 785,00	1 158 000,00
5	Коровник №2	1966	600,30	88 834,00	89 000,00
6	Навес	-	1 000,00	135 594,00	136 000,00

18 СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором по мнению оценщика может находиться рыночная стоимость объектов недвижимости. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 24 и рис. 1 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.:

Таблица 24

Показатель		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

1. Объекты оценки удалены от региональных центров, в соответствии с таблицей 25 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является низкой.

2. Объекты оценки являются коммерческими объектами низкого масштаба (низкая частота сделок с объектами).

3. Согласно таблице 21 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом ±30%.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,7 - 1,3 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k - значение критерия 3 (0,8; 1,0; или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы - рис. 1

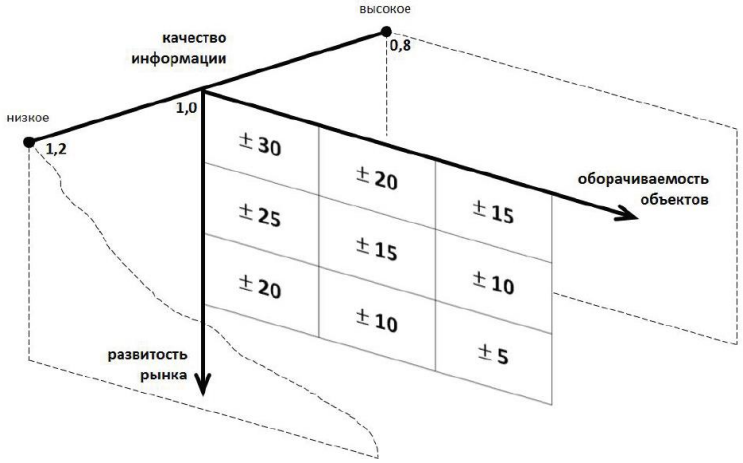


Рис. 1 3D-матрица интервалов стоимости

4. В данном случае в расчетах использованы аналоги схожие с Объектами оценки по своим качественным и количественным характеристикам, качество исходной информации можно оценить как низкое, в связи с этим согласно рис. 1 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1,0.

Таким образом, согласно формуле рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом ±30%, т.е.

Таблица 26

№	Наименование	Рыночная стоимость объектов недвижимости, руб. без НДС.	Диапазон стоимости (руб. без НДС)	
			Нижняя граница	Верхняя граница
1	Здание склада №3	325 000,00	228 000,00	423 000,00
2	Здание склада №2	1 048 000,00	734 000,00	1 362 000,00
3	Здание склада №1	1 076 000,00	753 000,00	1 399 000,00
4	Здание мастерской	1 158 000,00	811 000,00	1 505 000,00
5	Коровник №2	89 000,00	62 000,00	116 000,00
6	Навес	136 000,00	95 000,00	177 000,00

19 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Приведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов недвижимости (без учета стоимости прав на земельные участки), расположенных по адресу: Республика Мордовия, Старошайговский район, с. Летки по состоянию на дату оценки с учетом округлений составляет ***3 832 000,00 (три миллиона восемьсот тридцать две тысячи) рублей без учета НДС, в том числе:***

Таблица 27

№	Наименование	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость округленно, руб. без НДС.
1	Здание склада №3	1958	618,30	325 000,00
2	Здание склада №2	1983	1 070,30	1 048 000,00
3	Здание склада №1	1985	823,90	1 076 000,00
4	Здание мастерской	1972	575,20	1 158 000,00
5	Коровник №2	1966	600,30	89 000,00
6	Навес	-	1 000,00	136 000,00

Оценщик ***М.А. Бельдяев***

20 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015;
3. Кодекс профессиональной этики членов Российского Общества оценщиков;
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости.-М.:Финансы и статистика, 2007.-562с.;
9. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков.-М.:КНОРУС, 2007.-208 с.;
10. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.;
11. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994;
12. Цымбаленко С,В., д. т. н., профессор, директор Ставропольского филиала НП «СМАОс», Цымбаленко Т.Т., к. э. н., профессор, Ставропольский государственный аграрный университет, Погорелов В.Н., директор консалтинговой группы «Юг-оценка», г. Краснодар. «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости в АПК».

21 ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Фотографии объектов оценки

Здание склада №3






Здание склада №2








Здание склада №1











Здание мастерской













Здание коровника №2









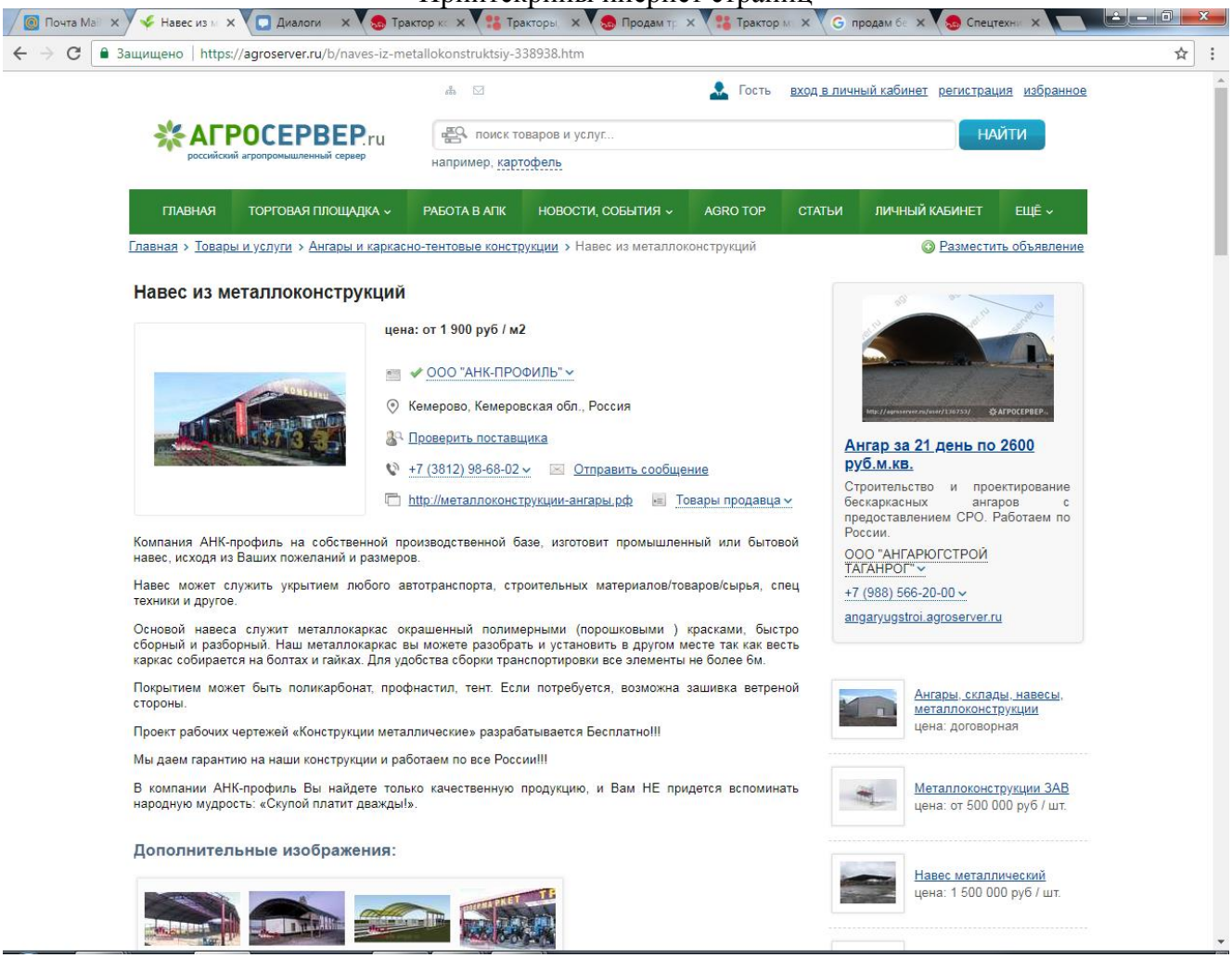
Навес





22 ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Прнитскрины инернет страниц



23 ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы, на основании которых действует оценщик

ПАУ ЦФО

АССОЦИАЦИЯ

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ
ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

внесена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций арбитражных управляющих
20 декабря 2002 года за № 002

СВИДЕТЕЛЬСТВО
об аккредитации

ООО «РАНЭО»

аккредитовано при ПАУ ЦФО и внесено в реестр

аккредитованных организаций и индивидуальных предпринимателей, предоставляющих услуги арбитражным управляющим по сопровождению процедур банкротства

за № 838-П на основании протокола заседания

Совета ПАУ ЦФО от 04.08.2016 г. № 13

Директор ПАУ ЦФО И.С. Фокина

Серия АО № 838

Действительно до
04.08.2019 г.