*Национальная коллегия специалистов - оценщиков*

Оценщик

*Иванов Олег Дмитриевич*

Зарегистрирован 22 января 2008 г., № 01227 в реестре НП «Саморегулируемая

организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

ИНН 221000136347

Полис страхования профессиональной ответственности оценщика

№ R391/776/500021/22 от 08 октября 2022 г. ОАО АльфаСтрахование

Квалификационный аттестат № 023332-1 от 02 июля 2021 г.

е-mail: [slaviv@bk.ru](mailto:slaviv@bk.ru) т. 8 906 943 76 97

|  |
| --- |
|  |

Отчет № 2029

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

|  |  |
| --- | --- |
| *Заказчик:* | Администрация Серебропольского сельсовета Табунского района Алтайского края |
| *Объект оценки:* | Земельный участок площадью 185916 кв. м |
| *Адрес объекта оценки:* | 250 м на юг от с. Успенка Табунского района |
| *Кадастровый номер:* | 22:46:060101:1361 |
| *Основание оценки:* | Договор |
| *Цель оценки:* | Определение рыночной стоимости аренды |
| *Дата оценки:* | 09 апреля 2024 г. |
| *Дата составления отчета:* | 09 апреля 2024 г. |

г. Барнаул

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факторы и выводы……………………………………………………….3
2. Задание на оценку……………………………………………………………………4
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике………………………………………5
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки…………………………………………………………………...6
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности………………………………...7
6. Описание объекта оценки……………………………………………………………7
7. Анализ рынка………………………………………………………………………….9
8. Анализ наилучшего наиболее эффективного использования…………………….10
9. Описание процесса оценки рыночной стоимости…………………………………11
10. Согласование результатов………………………………………………………..….15
11. Расчет рыночной арендной ставки………………………………………………….16
12. Список нормативных актов и литературы………………………………………….18
13. Фотографии объекта оценки…………………………………………………………19
14. Сертификат оценки…………………………………………………………………...20
15. Условия, допущения и ограничения………………………………………………...21
16. Приложения…………………………………………………………………………...
17. Основные факторы и выводы

В соответствии с договором № 2029 от 09 апреля 2024 г. между Администрацией Серебропольского сельсовета Табунского района Алтайского края в лице Главы администрации Цинко Т. Т. и оценщиком Ивановым О. Д., проведена оценка рыночной стоимости имущества по состоянию на 09 апреля 2024 г.

Необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость, рассчитанная по состоянию на 09 апреля 2024 г., составляет:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход | Рыночная стоимость |
| Земельный участок площадью 185916 кв. м., расположенный 250 м на юг от с. Успенка Табунского района | Нет | Нет | 31006 | 31006 |

Рассчитанная аренда составляет:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Рыночная  стоимость, руб. | Годовая арендная ставка по объекту оценки | Годовая арендная ставка за 1 га (с учетом округления) |
| Земельный участок площадью 185916 кв. м., расположенный 250 м на юг от с. Успенка Табунского района | 31006 | 5271 | 283,40 |

1. Задание на оценку

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки: | Земельный участок площадью 185916 кв. м., расположенный 250 м на юг от с. Успенка Табунского района |
| Имущественные права на объект оценки: | Муниципальная собственность |
| Собственник | Муниципальная собственность |
| Ограничения/ обременения права | Не зарегистрировано |
| Цель оценки: | Определение рыночной стоимости аренды имущества |
| Назначение оценки: | Определение величины рыночной стоимости аренды за объект оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: | Для сдачи в аренду под сельхозпроизводство   * настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных в отчете целях; * результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанным на профессиональном опыте и действителен в пределах оговоренных в отчете допущений и ограничивающих условий; * Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон; * вознаграждение Оценщика не зависит от суммы оценки и не связано с достижением заранее оговоренного результата; * задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата; * результат оценки признается действительным на дату оценки. |
| Вид стоимости: | Рыночная |
| Дата оценки: | 09 апреля 2024 г. |
| Срок проведения оценки: | До 5 рабочих дней с момента подписания и оплаты договора № 2029 от 09 апреля 2024 г. |
| Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: | * Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, полученной от Заказчика. * Сведения о конструктивных элементах, их состоянии, размерах и наименованиях объекта оценки представлены Заказчиком. * Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, который не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемый объект считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. * Все иллюстративные материалы использованы в отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия. * Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения представленной документации. * Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. * Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. * Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик исходил из предположения, что объект на день оценки и на день фактического осмотра имел одинаковое физическое состояние. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта. * Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки. * От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда. * Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. |
| Перечень предоставленной документации | Выписка из ЕГРН |

1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

|  |  |
| --- | --- |
| Сведения о Заказчике оценки | |
| Заказчик | Администрация Серебропольского сельсовета Табунского района Алтайского края |
| Реквизиты Заказчика | 658860, Алтайский край, Табунский район, с. Сереброполь, ул. Ленина, 75  ИНН/КПП 2276001051/227601001 |
| ОГРН Заказчика | 1022202238497 |

Сведения об Оценщике:

|  |  |
| --- | --- |
| Оценщик: | Иванов Олег Дмитриевич |
| Паспорт | 01 04 533233 выдан 29.07.2004 ОВД г. Славгорода |
| Информации о членстве в СРО | НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», выписка из реестра № 00567 от 28 января 2008 года, регистрационный номер в реестре № 01227, дата включения в реестр оценщиков 22 января 2008 г. |
| №, дата документа, подтверждающего получение проф-ных знаний в обл. оценоч. Деятельности | * Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 717191, рег. № 538, выданный АГТУ им. И. И. Ползунова 10 июня 2005 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Начиная с 2005 г. |
| Фактический адрес и контакты Оценщика | 658825, Алтайский край, г. Славгород, ул. Сибирская, 63.  Тел. 8 906 943 76 97. Эл. Почта [slaviv@bk.ru](mailto:slaviv@bk.ru) |
| Полное наименование | Оценщик Иванов Олег Дмитриевич |
| Реквизиты | ИНН 221000136347  р/с 40817810918071002794 в Алтайском  РФ ОАО «РоссельхозБанк» г. Барнаул |
| Сведения о страховании профессиональной ответственности Оценщика | |
| Наименование страховой компании | ОАО «АльфаСтрахование» |
| Реквизиты страхового свидетельства | Полис № R391/776/500021/22 от 08 октября 2022 г. |
| Сумма страхования гражданской ответственности | 1. 000 (триста тысяч) рублей |

1. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут наступить после даты оценки.

1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» Оценщик в своей деятельности руководствуется общеобязательными федеральными стандартами оценки, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является, а именно:

1. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержденный приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 14 апреля 2022 г. № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержденный приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержденный приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденный приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержденный приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 14 апреля 2022 г. № 200.
6. Описание объекта оценки

Оценке подлежит Земельный участок площадью 185916 кв. м., расположенный 250 м на юг от с. Успенка , Табунского района Подъезд к объекту осуществляется по грунтовой дороге.

6.1.Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки: | Земельный участок площадью 185916 кв. м., расположенный 250 м на юг от с. Успенка , Табунского района |
| Имущественные права на объект оценки: | Муниципальная собственность |
| Собственник: | Муниципальная собственность |
| Балансодержатель: | н/д |
| Ограничения/ обременения права: | Не зарегистрировано |
| Балансовая стоимость, руб. |  |
| Дополнительная информация | Общий вид представлен на фото |

* 1. 6.2 Характеристика местоположения

Табунский район — расположен в западной части [Алтайского края](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BB%D1%82%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9).

Площадь — 1960 км². Образован в [1944 году](http://ru.wikipedia.org/wiki/1944_%D0%B3%D0%BE%D0%B4).

Административный центр — село [Табуны](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B0%D0%B1%D1%83%D0%BD%D1%8B), расположенное в 370 км от [Барнаула](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BB).

История

Образован в [1944 году](http://ru.wikipedia.org/wiki/1944_%D0%B3%D0%BE%D0%B4).

География

Район расположен на западе края. Граничит с [Благовещенским](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%90%D0%BB%D1%82%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%8F), [Кулундинским](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D0%BB%D1%83%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%90%D0%BB%D1%82%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%8F) и [Славгородским районами](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%90%D0%BB%D1%82%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%8F) [Алтайского края](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BB%D1%82%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9), а также с [Казахстаном](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%85%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD).

Площадь — 1960 км².

Рельеф равнинный. Добываются песок, глина. Климат резко континентальный. Средняя температура января −18,5°С, июля +20,5°С количество атмосферных осадков — 230—250 мм. Почвы каштановые.

Население

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Численность населения | | | | | | | | | |
| 1959[[2]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1959B-2) | 1996[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 1997[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 1998[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 1999[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2000[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2001[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2002[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2003[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2004[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) |
| 15 532 | ↘13 000 | ↘12 700 | ↗12 900 | ↘12 800 | ↘12 700 | ↘12 300 | ↘11 900 | ↘11 884 | ↘11 766 |
| 2005[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2006[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2007[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2008[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2009[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2010[[4]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-2010S-4) | 2011[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2012[[3]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-1996A-3) | 2013[[1]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D2%E0%E1%F3%ED%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED#cite_note-2013W-1) |  |
| ↘11 733 | ↘11 667 | ↘11 636 | ↘11 419 | ↗11 421 | ↘10 057 | ↘10 014 | ↘9695 | ↗9890 |  |

Экономика

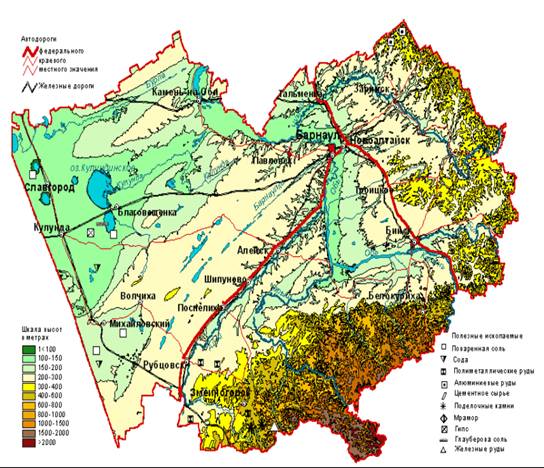
Основное направление экономики — сельское хозяйство. В последние годы оперативными темпами развивается переработка и размол зерна. Развито производство зерна, на территории района расположены элеватор.

Транспорт

По территории района проходит автомобильная трасса «[Кулунда](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D0%BB%D1%83%D0%BD%D0%B4%D0%B0_(%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE)) — [Табуны](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B0%D0%B1%D1%83%D0%BD%D1%8B) — [Славгород](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4_(%D0%90%D0%BB%D1%82%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9))».

Табуны связаны прямым железнодорожным сообщением с [Барнаулом](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BB), [Новосибирском](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA) и [Москвой](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0).

Объект оценки расположен на территории сельсовета с. Сереброполь. Окружение объекта оценки представлено землями с/х назначения



Местоположение с. Табуны на карте Алтайского края

1. Анализ рынка

Формирование рынков коммерческой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы. На начальном этапе развития рынки были закрытыми, данные об объектах – непубличными.

С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынки коммерческой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены и ставки аренды постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую недвижимость, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса.

С 2000 г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости (темпы роста цен и ставок то ускорялись, то снижались). Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок.

Экономический кризис 2008 г. впервые за последние 10 лет вновь привел к снижению спроса и существенной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008 г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией рынка, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений – как на продажу, так и в аренду). Однако, в первой половине 2009 г. существенная коррекция цен стала очевидной: пошло массовое снижение цен и ставок во всех городах Сибири. Со второй половины 2009 г. снижение цен и ставок в большинстве городов Сибири прекратилось, рынок находится в состоянии депрессивной стабильности.

Среди населенных пунктов Алтайского края наиболее развитым рынком коммерческой недвижимости является рынок краевого центра. Он в наибольшей степени отражает основные тенденции на рынке деловой недвижимости, происходящие на дату оценки.

Расположение Алтайского края на юге Западной Сибири и высокая межрегиональная транспортная доступность делают его привлекательным для всего макрорегиона с точки зрения использования туристско-рекреационного потенциала (ни один регион Западной Сибири не обладает такими благоприятными для человека климатическими и лечебными ресурсами).

Приграничное положение Алтайского края создает возможности для его межгосударственного сотрудничества со странами Азиатского региона (Казахстан, Китай, Монголия и др.).

Наряду с позитивными факторами экономико-географическое положение Алтайского края характеризуется удаленностью от западных и восточных границ Российской Федерации, что сказывается прежде всего на транспортных тарифах. Частично такое положение Алтайского края компенсируется наличием транзитных путей: автомагистралей, соединяющих Россию с Монголией и Казахстаном, железной дороги, связывающей Среднюю Азию с Транссибирской магистралью, международных авиалиний.

Динамика изменения цен на рынке недвижимости населенных пунктов Алтайского края характеризуется хронической ограниченностью и существенным недостатком предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости, дисбалансом объемов спроса и предложения, влияющим лишь на локальную динамику изменения цен.

Цена на объекты коммерческой недвижимости во многом зависит от:

* месторасположения объекта в том или ином районе населенного пункта,
* от его транспортной доступности и близости к деловому центру (особенно это актуально для офисных помещений),
* от физического состояния здания/помещения,
* наличия необходимых коммуникаций и дополнительных улучшений (охранная и пожарная сигнализация, видеонаблюдение, парковка и т.д.).

Дополнительным фактором в случае установления цены на объекты административного и торгового назначения, помимо упомянутых выше, также является положение данных помещений в здании. К ним можно отнести: этаж, на котором расположены данные помещения, пути следования к помещению, наличие лифта (особенно для высотных зданий) и т.д., т.е. факторы, препятствующие или упрощающие доступ к помещениям работникам и клиентам магазина/офиса.

Для производственно-складских помещений существенное влияние на формирование цены предложения и арендной ставки оказывают также такие факторы, как наличие отопления и других коммуникаций, накладывающих ограничения на возможное использование такого помещения, а также конструктивные особенности здания (высокие потолки, наличие больших металлических ворот для въезда грузового транспорта, погрузочно-разгрузочных пандусов) и оснащенность грузоподъемным оборудованием (кран-балками, лебедками и т.п.), а также близость к автомобильным и железнодорожным подъездным путям.

Вследствие существования большого количества ценообразующих факторов на данном сегменте рынка, разброс цен на коммерческую недвижимость достаточно велик.

Кроме того, на вторичном рынке и рынке аренды деловой недвижимости прослеживается четкая зависимость цены предложения/арендной ставки на объект в зависимости от общей площади сдаваемого/продающегося помещения (чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 кв.м. при прочих равных условиях).

Наиболее развитым рынком коммерческой недвижимости Алтайского края является рынок краевого центра – г. Барнаула.

В с. Табуны количество предложений по продаже и аренде недвижимости ограничено, срок экспозиции объектов на рынке достаточно велик.

Наиболее развитым сегментом рынка недвижимости в г. Славгороде, как и в других малых городах и сельских населенных пунктах края, является сегмент жилой недвижимости, который представлен, в основном, малоэтажными жилыми домами индивидуальной застройки. По состоянию на дату оценки были выявлено, что средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости в г. Славгороде и близлежащих районных центрах края колеблется от 7 до 22 тыс. рублей, в зависимости от удаленности объекта от центральной части населенного пункта, физического состояния объекта, площади дома, наличия/отсутствия тех или иных коммуникаций и улучшений. Наиболее высокая стоимость жилья характерна для домов, расположенных в центре города или села.

Рынок купли-продажи и аренды земли по состоянию на дату оценки в г. Славгороде, а также Табунском районе, развит слабо, предложения к сделкам ограничены небольшим количеством таковых.

1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

* соответствие всем правовым требованиям и ограничениям;
* физическая возможность;
* экономическая осуществимость;
* максимальная продуктивность, т.е. обеспечение наивысшей стоимости объекта на дату оценки.

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

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может добавлять или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать оптимальным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из его оптимального назначения, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В целом, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного, должен проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

В силу этого анализ оптимального использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

* анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
* анализ земельного участка с существующими строениями с учетом возможностей их развития.

Исходя из анализа рынка недвижимости Табунского района, и Алтайского края в целом, учитывая социально-экономическое развития населенного пункта, а также конструктивные особенности, тип земельного участка, его местоположения, Оценщик придерживается мнения, что максимально эффективный способ использования объекта оценки будет достигаться при сохранении текущего функционального назначения – в целях сельскохозяйственного производства.

9. Описание процесса оценки рыночной стоимости

9.1 Затратный подход

Настоящий подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при приобретении, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости с учетом ее износа и других характеризующих факторов на момент оценки.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость улучшений, минус, накопленный износ.

Вместе с тем применение затратного подхода является нецелесообразным в связи с тем, что в силу специфичности объекта, он не может быть воспроизведен, а расчет с точки зрения кадастровое стоимости в рамках затратного подхода не рассматривался в связи с невозможностью определения наилучшего, наиболее эффективного использования. Следовательно, и применение затратного подхода невозможно

9.2 Доходный подход

На доходном подходе основан метод капитализации земельной ренты. Метод *капитализации дохода* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. *Условие применения метода* - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого эксплуатацией земельного участка при наиболее эффективном использовании земельного участка;
* определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным объектом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. При этом основная формула расчета имеет вид:

,

где

V – рыночная стоимость, руб.,

R – ставка капитализации,

NOI – доход от земельного участка, руб.

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого земельным участком, следует учитывать:

* безрисковую ставку отдачи на капитал;
* величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;
* наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды – учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

Доходный подход может быть основан и на методе остатка. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
* расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
* расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
* расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Для целей настоящего отчета процедура капитализации земельной ренты, равно как и метод остатка, не применялись, исходя из того, что фактов сдачи в аренду земельных участков в г. Славгороде Алтайского края, по стоимости, превышающей арендные ставки, установленные местными властями, не выявлено: рынок земли находится в начальной стадии развития. Кроме того, отказ от использования методов оценки, на которых основан доходный подход, обусловлено и невозможностью определения чистого операционного дохода от деятельности единого объекта недвижимости и соответственно операционного дохода, приходящегося на земельный участок. Использовать в качестве земельной ренты кадастровую стоимость земельного участка не представляется целесообразным в виду того, что кадастровая стоимость не отражает в действительности полезность и ценность земельного участка, приносящего доход, а лишь используется для целей налогообложения.

9.3 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Учитывая результаты анализа рынка земельных участков, в рамках данного подхода расчет стоимости земельного участка производился по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При проведении оценки рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж рекомендуется учитывать следующие особенности.

Метод сравнения продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При использовании сравнительного подхода обычно предпринимаются следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Однако на этапе сбора информации Оценщику *не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных* о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик может тогда использовать данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо может сделать вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов могут быть использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) может предположить, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В результате проведенного исследования было выявлено, что на момент проведения оценки на рынке аналогичные земельные участки в достаточном количестве, на продажу не выставлялись, а по имеющимся фактам получение достоверной информации не представляется возможным в силу различных факторов*.* Поэтому в рамках данного отчета расчет стоимости объекта оценки производился на основе среднерыночной стоимости аналогичных земельных участков и с учетом возможности получения относительно достоверной информации.

В связи с этим, расчет стоимости объекта оценки производился по *методу прямого сравнительного анализа продаж,* с применением процентных корректировок по основным ценообразующим факторам, действующим на рынке земли.

При этом положительная (повышающая) поправка применяется в случае, если аналог уступает объекту оценки по данному параметру. Понижающая (отрицательная) поправка используется тогда, когда аналогичный объект превосходит оцениваемый по анализируемому параметру.

*Поправка на местоположение* учитывает месторасположение аналогов относительно объекта оценки и "красной линии"; на величину поправки влияют такие факторы, как удаленность (близость) к крупным жилмассивам деловым центрам, близость к центральной части города, транспортная доступность и ее развязка и др.

Исследования рынка земли показывают, что цена земельного участка, находящегося в собственности сравнительно не отличается от стоимости земельного участка, находящегося на праве долгосрочной аренды. Поэтому, учитывая целевое назначение и правовой статус земельных участков-аналогов и объекта оценки, в рамках данного подхода *поправка на правовой статус, назначение* не производилась.

В результате исследования местного рынка, и на основании информации полученной от предпринимателей работающих в сфере сельскохозяйственного производства Ротт А. А., Тищенко Л, А., Ветров В., Кривохатько В. А., Шипулин И. Т., а также бесед с местными жителями продававшими в недавней ретроспективе земельные участки, (паи) установлено, что стоимость земельного пая, площадью 24 га составляет 40 000 рублей. Следовательно, рыночная стоимость 1 га земли сельскохозяйственного назначения составляет:

*40 000 : 24 = 1667 рублей*

Таким образом, исходя из расчетов, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость

оцениваемого земельного участка с учетом округления составляет:

1667 \* 18,6 = 31 006 руб.

*(тридцать одна тысяча, шесть)*

10. Согласование результатов

В процессе оценки Оценщик должен применить/обосновать отказ от использования методы трех оценочных подходов: затратного, доходного, сравнительного. При этом в условиях несовершенного рынка, каковым на современном этапе развития экономики является большинство сегментов рынка недвижимости, результаты, полученные в процессе применения трех оценочных подходов, не всегда совпадают.

Для вынесения итогового заключения о рыночной стоимости объекта Оценщик должен провести процедуру согласования полученных результатов, руководствуясь степенью доверия исходной информации, использованной для расчетов по каждому из подходов. При этом если применяется процедура математического взвешивания с присвоением весовых коэффициентов, величина таких коэффициентов должна быть обоснована и отражать степень полноты и достоверности исходной информации, близости основных характеристик объектов-аналогов оцениваемому объекту. С учетом вышеизложенного при согласовании результатов оценки используются удельные веса, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход. Рыночная стоимость, полученная с применением затратного подхода, несмотря на то, что обоснована расчетами, считается недостаточно точной, т.к. расчеты производятся преимущественно на основе среднестатистических показателях, исчисление и опубликование которых производится на дату, предшествующую дате оценки объектов недвижимости. Кроме того, его недостатком является то, что он не в полной мере учитывает местоположение объекта оценки и ситуацию на рынке недвижимости как на рынке купле-продаже, так и на рынке аренды нежилых помещений. Учитывая вышесказанное, величине стоимости, рассчитанной по затратному подходу, присвоен вес 0.

Доходный подход. Доходный подход подразумевает долгосрочную мотивацию потенциального покупателя по возмещению затрат на приобретение недвижимости посредством сдачи помещений в аренду на длительный срок. Метод капитализации считается более надежным методом доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов, приносящих доход. Сложной проблемой при использовании данного метода также является выявление чистого операционного потока дохода объекта. При качественном анализе рынка аренды соответствующей недвижимости результаты, полученные с использованием метода капитализации, являются достаточно надежными. Однако сопоставление проводилось также и с объектами, предлагаемыми к найму в краевом центре, а не в месте непосредственного расположения объекта оценки, что потребовало введения дополнительных поправок. Поэтому величине стоимости, определенной с использованием метода капитализации, присвоен вес 0.

Сравнительный подход. Метод сравнительного анализа продаж основывается на реальных фактах купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемым, т.е. исходит из сложившегося уровня цен предложения на рынке коммерческой недвижимости на текущий момент и в полной мере отражает ожидания потенциальных покупателей. Данный подход считается наиболее надежным методом определения рыночной стоимости при условии существования развитого и прозрачного рынка недвижимости. В ходе изучения и анализа рынка Оценщику удалось собрать информацию, которую можно считать достаточно достоверной, однако часть объектов-аналогов, отобранных для проведения расчетов по методу САП, находится в краевом центре (ввиду неразвитости локального рынка торговых помещений). Учитывая вышесказанное, величине рыночной стоимости, рассчитанной по сравнительному подходу, присвоен весовой коэффициент 1.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице № 2

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки, определенная на дату оценки, составила округленно с учетом НДС:

Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Стоимость по затратному подходу с НДС, руб. | Стоимость по доходному подходу с НДС, руб. | Стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб. | Согласованная рыночная стоимость НДС, руб. |
| Земельный участок площадью 185916 кв. м., расположенный 5,15 км. на юго-восток от с. Сереброполь,  Табунского района | Не определялась | Не определялась | 31006 | 31006 |
| Весовой коэффициент | 0 | 0 | 1 | 31006 |

11. Расчет рыночной арендной ставки

Учитывая отсутствие рынка аренды земельных участков, Оценщик пришел к мнению, что единственно возможным методом определения арендной ставки для объекта оценки является метод рекапитализации стоимости объекта оценки.

Метод рекапитализации заключается в выведении ставки арендной платы из стоимости имущества с помощью коэффициента капитализации и рассчитывается по формуле:

Ар ст = 

где Ар ст – арендная ставка;

Рст – рыночная стоимость объекта;

Стрк – ставка рекапитализации

Определение ставки капитализации в рамках данного Отчета производилось по методу кумулятивного построения, т.к. использовать иные методы определения ставки капитализации не представляется возможным в виду отсутствия массового предложения земельных участков к продаже и соответственно предложений по аренде: рынок земли находится в стадии становления.

Условие применения метода рекапитализации- возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого имущества.

Под рекапитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки рыночной стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем умножения рыночной стоимости объектов оценки на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При расчете коэффициента капитализации следует учитывать:

- безрисковую ставку отдачи на вложенный капитал;

- поправку на низкую ликвидность рынка.

Расчет коэффициента рекапитализации

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование компонентов ставки | Ставка % | Обоснование |
| Безрисковая ставка по депозитам сбербанка | 3,4 | Официальная информация |
| Поправка на инвестиционный менеджмент | 6,6 | Мнение оценщика |
| Поправка на низкую ликвидность рынка | 7,0 | Мнение оценщика |
| Ставка рекапитализации | 17,0 |  |
| Коэффициент рекапитализации | 0,17 |  |

Расчет арендной ставки методом рекапитализации

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес объекта | Площадь, га | Рыночная стоимость земельного участка | Годовая арендная плата за зем. участок | Годовая арендная ставка за 1 га (с учетом округления) |
| Земельный участок площадью 185916 кв. м., расположенный 250 м на юг от с. Успенка , Табунского района | 18,6 | 31006 | 5271 | 283,40 |

Оценщик Иванов О. Д.

12. Список литературы

1. ФЗ 135 от 16.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ»;

6. Грязнова А. Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика, 2004.

8. Учетные и регистрационные материалы по объекту оценки.

9. Материалы информационной сети «ИНТЕРНЕТ».

10. Постановление администрации Алтайского края от 28.12.2009 г. № 546 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земли на территории Алтайского края»

11. Справочник оценщика недвижимости /Л.А. Лейфер, Шегурова Д. А. Нижний Новгород. 2011

12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков"

13. Фотографии объекта

Фотографирование не производилось ввиду нецелесообразности

14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Я, Оценщик Иванов Олег Дмитриевич, утверждаю, что:

1. результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанным на профессиональном опыте и действителен в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий;
2. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
3. вознаграждение Оценщика не зависит от суммы оценки и не связано с достижением заранее оговоренного результата;
4. оценка была проведена в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., .
5. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Утверждено: Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года.
6. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» Утверждено: Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года.
7. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» Утверждено: Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года.

15. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГPАНИЧЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных в отчете целях;
2. оценщик исходил из того, что сведения об объектах оценки, полученные им от заказчика и содержащиеся в настоящем отчете, заслуживают доверия. Тем не менее, он не несет ответственности за точность этих сведений;
3. оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения представленной документации;
4. мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик исходил из предположения, что объект на день оценки и на день фактического осмотра имел одинаковое физическое состояние. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта.

|  |  |
| --- | --- |
| Оценщик | Иванов О. Д. |

Приложения

1. Копия выписки из ЕГРН;
2. Свидетельство, диплом, полис (копии)