

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 16/2017

**об определении рыночной стоимости
имущества принадлежащего ООО КХ «Надежденка»**

Заказчик: ООО КХ «Надежденка»

Исполнитель: В.А. Щанников

Дата составления отчета: 08 сентября 2017 года

2017 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
2.3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	7
2.4. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	8
2.5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
2.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	9
3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	10
3.1. ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	10
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	16
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ	17
4.1. 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	17
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	25
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	27
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	28
5.1. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК НЕОСВОЕННОГО.....	28
5.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ИМЕЮЩИМИСЯ УЛУЧШЕНИЯМИ	29
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	31
6.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	33
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	54
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
8. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ	57

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Оцениваемые объекты	Одноэтажный жилой дом литер А, общая площадь 41,8 кв.м., расположенный на земельном участке кадастровый номер 56:26:0901001:0039, площадью 2030 кв.м., предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Надеждинка, ул. Центральная, д. 37; ГАЗ-2705 регистрационный знак Н 219 СС 56 2006 г.в.; Жатка ЖВН-6 зав. № 2409 2010 г.в.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)	Объекты недвижимого имущества: Одноэтажный жилой дом литер А, общая площадь 41,8 кв.м., расположенный на земельном участке кадастровый номер 56:26:0901001:0039, площадью 2030 кв.м., предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Надеждинка, ул. Центральная, д. 37. Движимое имущество: ГАЗ-2705 регистрационный знак Н 219 СС 56 2006 г.в.; Жатка ЖВН-6 зав. № 2409 2010 г.в.
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (для объектов недвижимости)	- Свидетельство о государственной регистрации права 56 АА 510121 от 14.04.2008; - Свидетельство о государственной регистрации права 56 АА 510122 от 14.04.2008; - Выписка № 53:241/20 08:378 из технического паспорта на объект капитального строительства;
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки (для объектов недвижимости)	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок. Ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Нет данных;
Информация по учету нематериальных активов,	Отсутствует

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

необходимых для эксплуатации машин и оборудования	
Степень детализации работ по осмотру (для движимого имущества)	Осмотр произведен по фотоматериалам, предоставленных Заказчиком
Период проведения осмотра (для движимого имущества)	-
Собственник объектов оценки	ООО КХ «Надежденка»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения начальной цены в рамках конкурсного производства. Отчет не может использоваться в иных целях. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нём целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой в целях их возможной продажи, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Основание для проведения оценки	Договор №30/08/2017 от 30.08.2017г.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки	31 августа 2017 года
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	▪ Определение рыночной стоимости объектов оценки проводится исходя из предположений об отсутствии обременений для оцениваемых объектов; ▪ Документация и информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Исполнителя не входит проверка достоверности этой информации; ▪ Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объектов оценки; ▪ Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки должен быть приведен без указания возможных границ интервала рыночной стоимости, в котором, по мнению

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

	Оценщика, находится рыночная стоимость, т.к. полученное значение рыночной стоимости будет использоваться для определения начальной цены.
--	--

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценки объектов оценки является Договор №30/08/2017 от 30.08.2017 г.

Таблица 2.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Тип оцениваемого имущества	Недвижимое и движимое имущество
Оцениваемые объекты	Одноэтажный жилой дом литер А, общая площадь 41,8 кв.м., расположенный на земельном участке кадастровый номер 56:26:0901001:0039, площадью 2030 кв.м., предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Надеждинка, ул. Центральная, д. 37; ГАЗ-2705 регистрационный знак Н 219 СС 56 2006 г.в.; Жатка ЖВН-6 зав. № 2409 2010 г.в.
Оцениваемые права	Право собственности
Дата проведения оценки, дата определения стоимости	31 августа 2017 года

Таблица 2.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результаты расчета стоимости, с НДС, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Одноэтажный жилой дом литер А, общая площадь 41,8 кв.м., расположенный на земельном участке кадастровый номер 56:26:0901001:0039, площадью 2030 кв.м., предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Надеждинка, ул. Центральная, д. 37	не применялся	159 760	не применялся
ГАЗ-2705 регистрационный знак Н 219 СС 56 2006 г.в.	не применялся	17 742	не применялся
Жатка ЖВН-6 зав. № 2409 2010 г.в.	не применялся	6 362	не применялся

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Таблица 2.3

Итоговая величина стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
1	Одноэтажный жилой дом литер А, общая площадь 41,8 кв.м., расположенный на земельном участке кадастровый номер 56:26:0901001:0039, площадью 2030 кв.м., предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Надеждинка, ул. Центральная, д. 37	159 760
2	ГАЗ-2705 регистрационный знак Н 219 СС 56 2006 г.в.	17 742
3	Жатка ЖВН-6 зав. № 2409 2010 г.в.	6 362

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено в целях вступления в наследство. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нём целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 2.4

Заказчик	Организационно-правовая форма – общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование – общество с ограниченной ответственностью крестьянское хозяйство «Надежденка»; ОГРН – 1045616622556; Дата присвоения ОГРН – 24.12.2004; Место нахождения – 462117, Оренбургская обл., Саракташский район, с. Надеждинка, ул. Центральная, д. 55.
Оценщик	Щанников Вячеслав Александрович паспорт серия 22 02 №114863, выдан Арзамасским ГОВД Нижегородской обл., 23.03.2002г., действующий на основании свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 1001-07 от 15.11.2007 г., являющийся членом НП «СРО Ассоциации Российских магистров оценки», № по реестру 521 от 12.11.2007 года. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 450975 от 02 июля 2004 года, удостоверение о повышении квалификации 522403228050 регистрационный номер 33-945 от 30 июня 2016 года; стаж работы в оценочной деятельности – 13 лет. ОГРНИП – 307524327100012, дата присвоения ОГРНИП – 28.09.2007 г. Местонахождение: 607220, Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. Калинина, д. 39, кв. 24. Почтовый адрес: 607220, Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. Калинина, д. 39, кв. 24. Телефон: 8 905 190 86 77 Адрес электронной почты: schannikov@mail.ru Страхование: полис 433-542-066269/15 ОСаО «Ингосстрах», страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок страхования с

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

	18.10.2015 по 17.10.2017. Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.
Сведения о независимости оценщика	✓ Настоящим оценщик Щанников Вячеслав Александрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ✓ Оценщик Щанников Вячеслав Александрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. ✓ Оценщик Щанников Вячеслав Александрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. ✓ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.2. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328;
- «Требование к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» СТО АРМО 1.01-2008, утвержденный решением Президиума НП АРМО 16.01.2008.
- «Требование к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования» СТО АРМО 2.01-2008, утвержденный решением Президиума НП АРМО 16.01.2008.

Определение соответствующего вида стоимости объекта оценки указывается согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2 и №3, Ст. 11 135-ФЗ.

Обоснование применяемых стандартов оценки: Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, ФСО-10, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности; СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008 являются обязательными к применению для членов НП «АРМО».

2.3. Процесс оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

- заключение с Заказчиком договора об оценке;
- сбор информации для проведения работ по оценке;
- изучение документов, предоставленных Заказчиком;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка объекта оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

2.4. Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников информации.

Источники информации, использованные в настоящей работе:

- ❖ Информация, полученная от Заказчика;
- ❖ Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка.

ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА (ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ):

- Задание на оценку (приложение к договору №30/08/2017 от 30.08.2017г.);
- Свидетельство о государственной регистрации права 56 АА 510121 от 14.04.2008;
- Свидетельство о государственной регистрации права 56 АА 510122 от 14.04.2008;
- Выписка № 53:241/20 08:378 из технического паспорта на объект капитального строительства;
- Свидетельство о регистрации ТС 56 РВ 177453;
- Счет-фактура № 34 от 24.01.2011 г.;
- Информация, полученная в процессе личных бесед с Заказчиком.

ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ СУБЪЕКТОВ РЫНКА:

- Информация, размещенная на сайте «АВИТО» (www.avito.ru)
- Прочая справочная информация относительно макроэкономических показателей, показателей рынка объекта оценки и т.п.

2.5. Основные допущения и ограничивающие условия

Приведенные в отчете выводы и заключения по оценке стоимости ограничиваются следующими условиями и допущениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- экспертиза имеющихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводилась;
- вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов;

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

- от оценщика не требуется давать свидетельство или появляться в суде, вследствие проведения оценки данной собственности, иначе как по официальному вызову суда.
- информация, оценки и мнения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, достоверных согласно мнению Оценщика, у которого есть все основания полагаться на их верность. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных.
- в случае прямого пересчета по отраженным в отчете формулам, итоговые значения могут незначительно не совпадать со значениями, полученными Оценщиком, что связано с использованием для расчетов электронных таблиц, в которых промежуточные значения не округляются;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем указано в назначении оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего Отчета об оценке без предварительного письменного согласования.
- мнение оценщика относительно определяемого вида стоимости является действительным на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты, и таким образом, повлиять на суждение оценщика.
- дополнительные ограничивающие условия и сделанные допущения, специфические для каждого из примененных подходов в оценке имущества, приводятся в соответствующих разделах Отчета.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов, определенной для целей предусмотренных данным отчетом. Отчет не является гарантией того, что контрагенты согласятся со стоимостью, рассчитанной в данном Отчете.

2.6. Сертификат качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям действующего федерального и местного законодательства, а также Федеральным стандартам оценки (ФСО-1, 2, 3, 7 и 10), утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297, 298, 299, от 25 сентября 2014г. № 611 и от 01 июня 2015 г. № 328;

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

3.1. Описание характеристик и местоположения

Жилой дом.

Объект расположен в Саракташском районе Оренбургской области на территории с.Надежденка. Расстояние до областного центра г. Оренбург – около 100 км. Коммуникации – газ, электричество. Все помещения имеют простой косметический ремонт. Подъездные пути удовлетворительные.



ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА:

Год постройки	1954	Год капремонта	нет данных	Группа капитальности	нет данных	Жилая площадь (м ²)	31,0
Объем, куб.м	-	Этажность	1	Высота, м	-	Общая площадь (м ²)	41,8
Фундамент				Ленточный каменный			
Долгоживущие элементы							
Стены	деревянные			Перекрытия	деревянные		
Перегородки	деревянные						
Короткоживущие элементы							
Полы	деревянные			Крыша	Асбестоцементные листы		
Окна	Деревянные рамы			Отделочные работы	окрашено, оклеено обоями		
Двери	деревянные						
Инженерное обеспечение (наличие)							
Газ, электричество							

Физическое состояние дома – удовлетворительное.

ГАЗ-2705, г/н Н 219 СС 56



Собственник	ООО КХ «Надежденка»
Остаточная стоимость	Нет данных
Регистрационный знак	Н 219 СС 56
Идентификационный номер VIN	X9627050070507658
Марка, модель	ГАЗ-2705
Тип ТС	Фургон грузовой
Год выпуска ТС	2006
Модель двигателя	405220
Двигатель №	63157238
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (коляска) №	27050070282769
Цвет кузова	Белый
Мощность двигателя	140 л.с.
Рабочий объем двигателя, см ³	2464
Паспорт ТС	52 МК 807014
Разрешенная максимальная масса, кг	3500
Масса без нагрузки, кг	2090

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович
Тел. 8 905 190 86 77

Место нахождения ТС	Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Надежденка
Информация об обременениях объекта оценки	Нет данных
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
ГАЗ-2705 — грузопассажирский (7 мест) автомобиль-фургон с цельнометаллическим кузовом и рамным шасси.	
Кузов — следы проникающей коррозии в нижней части кузова по всему периметру. Двигатель — в момент осмотра работоспособность не проверялась, при наружном осмотре выявлены многочисленные течи смазывающих материалов. Согласно данных Заказчика требует капитального ремонта.	
Салон — имеет следы сильного износа с порезами и разрывами, а также неустраняемыми пятнами.	
Шины — износ до 50 %.	
Наличие дополнительного оборудования: отсутствует.	
Информация о проведенных ремонтах и заменах агрегатов (согласно данных Заказчика): отсутствует.	
Вывод о техническом состоянии: визуально обнаруженные признаки физического износа соответствуют средней границе интервала для состояния неудовлетворительное.	

Жатка ЖНВ-6Б зав. №2409 2010 г.в.



Собственник	ООО КХ «Надежденка»
Остаточная стоимость	Нет данных
Заводской номер	2409
Год выпуска	2010

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович
Тел. 8 905 190 86 77

Марка, модель	ЖНВ-6Б
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
Жатка валковая навесная предназначена для скашивания зерновых, колосовых и крупяных культур при раздельном способе уборки с укладкой скошенной массы в одинарный валок. Используется во всех почвенно-климатических зонах. Жатка может использоваться в качестве прокосчика, обкосчика и для сдвоенных валков, для чего на левой боковине предусмотрен отводной щит.	
Оборудование бывшее в эксплуатации. Множественные следы проникающей коррозии на основных частях данного оборудования, нарушения лакокрасочного покрытия практически на всей поверхности, лопастное мотовило состоит только из вала, лучи и лопасти отсутствуют, цепь привода мотовило - отсутствует. Информация о проведенных ремонтах и заменах агрегатов: отсутствует. Вывод о техническом состоянии: визуально обнаруженные признаки физического износа соответствуют практически верхней границе интервала для состояния неудовлетворительное.	

3.2. Информация об износе и устареваниях.

Принято выделять три вида износа – физический износ, функциональное и экономическое устаревания (результат воздействия внешних экономических факторов).

Физический износ — это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов.

Функциональное устаревание — это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Оно включает такие факторы, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к появлению сверх мощностей, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание — это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и пр.

Физический износ оцениваемых объектов определен на основании следующей таблицы (Приказ Росстата №296 от 03.07.2015г.):

Табл. 3.2.1

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном	от 30 до 50

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

	косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	обслуживании или текущем ремонте.	
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

№	Наименование объекта	Техническое состояние	Физический износ
1	Одноэтажный жилой дом литер А, общая площадь 41,8 кв.м., адрес объекта: Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Надеждинка, ул. Центральная, д. 37	Неудовлетворительное	75%
2	ГАЗ-2705 регистрационный знак Н 219 СС 56 2006 г.в.	Неудовлетворительное	90%
3	Жатка ЖВН-6 зав. № 2409 2010 г.в.	Неудовлетворительное	90%

3.3. Определение оцениваемых прав

В настоящем отчете, при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества, оценивается право собственности на недвижимое имущество.

Под правом собственности понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его условиями, установленными государством в виде ограничений на права частной собственности, налоговой политики, норм гражданского права и других форм.

Оценка проводилась исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений для оцениваемого имущества.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

4.1. 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

4.1.1. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ¹

Розничная торговля и доходы населения

В мае 2017 г. продолжился небольшой рост оборота розничной торговли, однако в торговле продуктами питания темпы роста остались отрицательными

По данным Росстата, в мае 2017 г. оборот розничной торговли увеличился на 0,7% в годовом выражении. Таким образом, второй месяц подряд розничный товарооборот в целом немного увеличивается. Основной вклад в это увеличение вносит торговля непродовольственными товарами, оборот которой увеличился в мае 2017 г. на 1,8% в годовом выражении. При этом оборот розничной торговли продовольственными товарами продолжает непрерывно снижаться с апреля 2014 г. В мае 2017 г. его сокращение составило 0,4% в годовом выражении.

Объем покупок в интернет-магазинах продолжает расти

По оценке Ассоциации компаний интернет-торговли (АКИТ), объем покупок россиян, совершаемых через интернет, в I квартале 2017 г. вырос на 14% в годовом выражении и достиг 240 млрд. руб. При этом объемы покупок в российских интернет-магазинах выросли на 9%, а в зарубежных – на 26%. При этом ускоренными темпами увеличились покупки в европейских интернет-магазинах, что связано с увеличением курса рубля к евро, а также реализацией «отложенного спроса» определенной части российских покупателей. Согласно прогнозу АКИТ, по итогам 2017 г. стоимостной объем покупок, совершаемых через интернет, вырастет на 25% (по сравнению с ростом на 21% в 2016 г.).

Наряду с этим, продолжается снижение реальных доходов населения и усугубление проблемы бедности

В мае 2017 г. реальные располагаемые доходы населения сократились на 0,4% в годовом выражении. Таким образом, после увеличения, зафиксированного Росстатом в январе 2017 г., реальные доходы населения снижаются уже четвертый месяц подряд. Важно отметить, что это снижение сопровождается ростом реальной заработной платы (+3,7% в мае 2017 г. в годовом выражении) и замедлением потребительской инфляции (до 4,1% в годовом выражении). Это указывает на то, что негативные тенденции в динамике доходов населения связаны прежде всего с пенсиями и пособиями, доходами от собственности и т.д.

Результатом снижения реальных доходов населения стало усугубление проблемы бедности. По данным последнего опроса ВЦИОМ, в мае 2017 г. 10% населения с трудом могли позволить себе покупку продуктов питания, а еще 29% указали на материальные затруднения с покупкой одежды. При этом доля опрошенных, которым не хватает денег даже на еду, по сравнению с прошлыми годами увеличилась. Доля населения с доходами, недостаточными для покупки одежды, также сохраняется на высоком уровне.

Поддержка сельского хозяйства

Уровень поддержки сельского хозяйства в России отстает от ряда зарубежных стран

¹ - <http://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-23-30-iyunya-2017>

По предварительной оценке ОЭСР, в 2016 г. объем господдержки сельского хозяйства в России составил 927,9 млрд. руб., что на 37,2% больше, чем годом ранее. Однако соотношение объема поддержки к выпуску сельского хозяйства в России существенно отстает от многих зарубежных стран. Например, в Норвегии данный показатель составил 95,1%, в Японии – 64,2%, в странах ЕС – 28,1%, в США – 25,5%. В России же это соотношение достигло лишь 19,4%.

ОЭСР подразделяет государственную поддержку сельского хозяйства на три категории – поддержку самих сельхозпроизводителей, поддержку организаций, обеспечивающих закупки сельхозсырья, а также поддержку «услуг для сельского хозяйства» (к ним относятся разработка инноваций, развитие инфраструктуры, обеспечение контроля качества продукции и т.д.). В России в 2014-2016 г. 83,8% средств, направленных на господдержку сельского хозяйства, относились к поддержке сельхозпроизводителей, 3,0% – к поддержке закупочных организаций, а 13,2% – к поддержке услуг для сельского хозяйства. В целом такая структура расходов сходна со странами ЕС и с Китаем. Однако на разработку инноваций в сельском хозяйстве России направлялось только 2,2% средств господдержки. Для сравнения, аналогичный объем в странах ЕС составлял 5,5%, а в Китае – 3,7%.

Внешняя торговля

Расширение экспорта в 2017 г. связано прежде всего с ростом цен на основные сырьевые товары

За первые четыре месяца 2017 г. в таможенной статистике РФ было отмечено существенное увеличение оборота внешней торговли. Так, в январе-апреле объем экспорта товаров РФ в долларовом выражении увеличился на 31,0% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Объем импорта за аналогичный период времени вырос на 23,7%. Более детальный анализ данных показывает, что основной вклад в увеличение стоимостного объема внешней торговли внес рост цен. Особенно это касается экспортных поставок. За январь-апрель 2017 г. средние цены на товары российского экспорта выросли на 29,3%, что практически соответствует темпам роста экспорта в стоимостном выражении. В то же время объем экспорта в физическом выражении за рассматриваемый период времени увеличился всего на 1,3%.

Исходя из текущей динамики цен на нефть, по итогам июня можно ожидать существенного замедления темпов роста российского экспорта

Увеличение средних цен российского экспорта связано с ростом цен на продукцию добывающей промышленности РФ на мировом рынке. В первом полугодии 2016 г. цены на сырьевые товары опустились до минимальных за последние 10 лет уровней, а затем начали постепенно восстанавливаться. Таким образом, текущий рост цен и увеличение экспорта в годовом выражении отражает прежде всего низкую базу 2016 г. Так, согласно данным МВФ, в январе-апреле 2017 г. цены на нефть в мировой экономике на 52,2% превышали уровень января-апреля 2016 г. Однако по итогам июня цены на нефть в целом вернулись к тому уровню, который был зафиксирован годом ранее. Таким образом, учитывая, что динамика стоимостного объема экспорта достаточно тесно коррелирует с изменением цен на нефть, можно предположить, что темпы роста российского экспорта по итогам июня не превысят 1-2%.

В структуре внешнеторгового оборота РФ продолжается рост доли Китая

Согласно данным ФТС, по итогам января-апреля 2017 г. доля КНР в общем объеме российского экспорта и импорта выросла до 14,3%. Таким образом, Китай продолжает укреплять свои позиции в качестве ведущего торгового партнера РФ. По сравнению с 2012 г. доля КНР в торговом обороте РФ выросла на 3,8 п.п., в то время как доля остальных крупных торговых партнеров снизилась или выросла незначительно. Основной вклад в увеличение торговли с Китаем в январе-апреле 2017 г. внесло увеличение российских поставок нефти и угля. Стоимостной объем экспорта сырой нефти в Китай увеличился за рассматриваемый период времени на 66,5%, а угля – в 2,4 раза. Кроме

поставок сырья, активизация торговли с Китаем произошла за счет увеличения закупок продукции машиностроения КНР. В частности по товарной позиции «машины для сжижения воздуха или газов» объем импорта из Китая в РФ в январе-апреле 2017 г. увеличился в 4,5 раза, до 640 млн. долл.

4.1.2. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ

Итоги социально-экономического развития Оренбургской области за 2016 год²

За 2016 год сохранилось снижение отдельных макроэкономических показателей социально-экономического развития Оренбургской области. На замедление динамики экономического роста основное влияние оказало уменьшение темпов роста в промышленном производстве до 94,2 %, строительстве – до 79,2%, розничной торговле – до 93,9 % к соответствующему периоду 2015года. Снизился ввод в действие жилых домов до 81,2 % (965,9 тыс. кв. м).

При этом, увеличилось производство продукции сельского хозяйства до 110,4 %.

За январь – ноябрь 2016 года снизились среднедушевые доходы населения до 98,4%, реальные располагаемые денежные доходы населения – до 94,3% к уровню января – ноября 2015 года.

Среднемесячная номинальная заработная плата 1 работника (по полному кругу предприятий) за январь – ноябрь 2016 года составила 25627,3 рубля с ростом на 6,4% к соответствующему периоду 2015 года, реальная заработная плата – 101,7%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в 2016 году по сравнению с 2015 годом составил 94,2%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» составил 94,9%, в том числе в «добыче топливно-энергетических полезных ископаемых» – 94,3%, в «добыче полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических» – 101,6%.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг в «добыче полезных ископаемых» за 2016 год на сумму 327030,4 млн. рублей, или 89,0% в действующих ценах к 2015 году.

Отмечалось снижение добычи нефти, включая газовый конденсат, на 5,9%, газа горючего природного – на 7,1%. Добыча газа нефтяного попутного увеличилась на 0,6%. Увеличилось производство асбеста на 16,2%, материалов строительных нерудных – на 10,6 %, поваренной соли – на 2,8%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «обрабатывающие производства» в 2016 году по сравнению с 2015 годом составил 96,3%.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по данному виду деятельности на сумму 265164,9 млн. рублей, или 105,4% в действующих ценах к 2015 году.

Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, составил 98,7% к 2015 году. Снизилось производство цельномолочной продукции на 0,2%, хлеба и хлебобулочных изделий – на 8,4 %, колбасных изделий – на 310,9 %, муки из зерновых культур – на 16,2 %, сливочного масла и паст масляных – на 19,3 %, кондитерских изделий – на 27,1%. Отмечалось увеличение производства растительных нерафинированных масел в 2,2 раза, сыров и продуктов сырных – на 18,3%, мяса и субпродуктов – на 11,9%.

Производство кокса, нефтепродуктов составило 91,2% к уровню 2015 года. Снизился выпуск стабильного газового конденсата на 2,2%, сухого отбензиненного газа – на 4,0 %, автомобильного бензина – на 8,9 %, дизельного топлива – на 33,4%. Производство топочного мазута составило 44,5% от уровня 2015 года. Увеличилось производство металлургического кокса на 20,6%.

² - <http://www.orenburg-gov.ru/upload/medialibrary/050/05017cbcc0e99aa83bb8c3469b3562df.pdf>

В химическом производстве индекс производства сложился на уровне 97,6%. Сократилось производство серной кислоты на 5,7%, ферментов и соединений органических прочих – на 21,5%. Увеличилось производство кислорода на 80,6%, материалов лакокрасочных – на 20,1%, циклических углеводов – на 6,6 %, технической газовой серы – на 0,9%.

Производство прочих неметаллических минеральных продуктов составило 85,3% к уровню 2015 года. Снизился выпуск готового бетона для заливки на 3,3%, сборных железобетонных конструкций и деталей – на 7,8%, цемента – на 14,4%, строительного раствора – на 32,5 %, керамического неогнеупорного строительного кирпича – на 34,9%.

В металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий индекс производства составил 101,7% к 2015 году. Увеличилось производство чугуна на 20,2%, радиаторов центрального отопления – на 10,0 %, готового проката – на 5,1 %, стали – на 3,1%. Снизился выпуск конструкций строительных сборных из стали на 37,4%.

Индекс производства машин и оборудования составил 85,9% к 2015 году. Выпуск кузнечно-прессовых машин сократился на 38,1%. Производство машин и оборудования специального назначения и их составных частей увеличилось в 2,3 раза, сталеплавильного оборудования и литейных машин – на 7,6%.

Производство транспортных средств и оборудования составило 121,5% к уровню 2015 года. Увеличилось производство частей и принадлежностей для автотранспортных средств и их двигателей на 22,3%, тракторных прицепов и полуприцепов – на 13,3%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в 2016 году по сравнению с 2015 годом составил 85,7%. Снизилось производство тепловой энергии на 1,6%, электроэнергии – на 18,4%.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по данному виду деятельности на сумму 53168,1 млн. рублей, или 100,1% в действующих ценах к 2015 году.

Агропромышленный комплекс

Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за 2016 год составил 17 335,6 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с 2015 годом составил 110,4%.

Валовой сбор зерна (в весе после доработки) в 2016 году в хозяйствах всех категорий составил 3133,9 тыс. тонн, или 145,3% к уровню 2015 года, се-мян подсолнечника – 662,5 тыс. тонн (125,4%), накопано 276,7 тыс. тонн картофеля 92,5%), собрано 214,3 тыс. тонн овощей (98,9%).

Состояние отрасли растениеводства области в последнее пятилетие, несмотря на аномальные погодные условия и нашествие вредителей, характеризуется постепенной стабилизацией производства. Ежегодно увеличиваются посевные площади, проводится сортосмена, сортовое обновление и совершенствуются технологии возделывания зерновых культур. В области все шире применяются энерго и влагосберегающие технологии, которые позволяют снижать себестоимость производства, а так же выращивание альтернативных культур, таких как озимый рыжик, нут, лен, горчица, сорго, сафлор.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за 2016 год снизился на 20,8% по сравнению с прошлым годом и составил 41841,9 млн. рублей. По состоянию на 1 января 2017 года сумма по заключенным договорам строительного подряда на последующие периоды составила 3 155,9 млн. рублей, обеспечивающая формирование производственной программы на 2 месяца.

В 2016 году организациями всех форм собственности построено 14170 квартир общей площадью 965,9 тыс. кв. метров, что составило 81,2% к 2015 году.

Индивидуальными застройщиками построено 373,3 тыс.кв. метров (69,8% к 2015 году), или 38,6% от общего объема жилья, введенного в 2016 году. В общем объеме введенного жилья 341,9 тыс.кв. метров построено в сельской местности (80,3% к 2015 году). В областном центре построено 494,5 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, из них индивидуальными застройщиками – 71,4 тыс. кв. метров.

В 2016 году введены в действие 3 солнечные электростанции мощностью 45 МВт, физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивный зал на 803 м2, торгово-развлекательный центр на 23,2 тыс. м2 общей площади.

Потребительский рынок

За 2016 год оборот розничной торговли составил 274944,3 млн. рублей, что к уровню 2015 года в товарной массе – 93,9%.

Оборот розничной торговли на 93,4% формировался за счет торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих свою деятельность вне розничных рынков.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий, составил 48,4%, непродовольственных товаров – 51,6%.

Населению области в 2016 году продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий, на сумму 133149,9 млн. рублей, непродовольственных товаров – на 141794,4 млн. рублей, что в товарной массе составило к уровню 2015 года 96,5% и 91,5% соответственно.

Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2017 года составили 10683,6 млн. рублей, уровень запасов – 41 день.

Розничные рынки остаются значимой структурой, обеспечивающей поку-пателей широким ассортиментом товаров с возможностью их выбора в соответствии с имеющимися доходами. Удельный вес продажи товаров на рынках и ярмарках составил 6,6% оборота розничной торговли.

По состоянию на 1 января 2017 года 18 управляющим рынками компаниям выданы разрешения на право организации розничных рынков. Розничные рынки имеют более 5,5 тыс. торговых мест.

В городах и районах области продолжается проведение ярмарок «выходного дня». По итогам 2016 года проведено около 3,1 тыс. таких ярмарок, где продано товаров на сумму свыше 1,4 млрд. рублей.

В 2016 году оборот общественного питания сложился в объеме 14 747,3 млн. рублей, или 95,5% к прошлому году.

Финансы

В 2016 году в бюджеты всех уровней поступило 212,6 млрд. рублей налоговых платежей и сборов, что на 18,8 млрд. рублей, или на 8,1% меньше, чем в 2015 году. Из общей суммы налоговых платежей в федеральный бюджет собрано 147,7 млрд. рублей, снижение к уровню 2015 года на 10,5%, в консолидированный бюджет области поступило 64,9 млрд. рублей, снижение к уровню 2015 года на 2,0%.

В доходах федерального бюджета консолидируется 69,5% всех собранных на территории области налогов, в бюджет области зачисляется 30,6%.

По состоянию на 01.01.2017 задолженность организаций области по налогам и сборам составила 7,4 млрд. рублей и за 2016 год увеличилась на 2,1 млрд. рублей, или на 39,6%.

По основным видам экономической деятельности крупных и средних организаций в январе – ноябре 2016 года получен положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убытки) в сумме 94,6 млрд. рублей, что на 56,1 млрд. рублей, или на 37,2% ниже показателя за аналогичный период 2015 года.

Снижение финансовых результатов произошло практически во всех отраслях, в том числе: «добыча полезных ископаемых» – на 45978,6 млн. рублей, или на 34,7%; «сельское

хозяйство, охота и лесное хозяйство» – на 1300,5 млн. рублей, или на 77,7%; «строительство» – на 454,1 млн. рублей, или на 36,9%; «оптовая и розничная торговля» – на 306,9 млн. рублей, или на 40,6%; «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» – на 442,6 млн. рублей, или на 43,5%. Кроме того, предприятия транспорта и связи получили убытки в сумме 5489 млн. рублей.

Прирост сальдированного финансового результата по отношению к соответствующему уровню 2015 года достигнут организациями вида деятельности: «образование» – в 2 раза; «здравоохранение и предоставление социальных услуг» – на 31%; «обрабатывающие производства» – на 18,5%.

Прибыль прибыльных организаций за январь – ноябрь 2016 года снизилась на 50,3 млрд. рублей, или на 32,1% к аналогичному уровню прошлого года и составила 106,5 млрд. рублей.

Общая сумма убытков в экономике области составила 11,8 млрд. рублей (увеличение на 5,8 млрд. рублей, или на 96,0 %). Удельный вес убыточных организаций вырос на 8,4 процентных пункта и составил 34,1% от их общего числа.

Количество убыточных организаций увеличилось на 46 единиц и составило 188.

Наибольшая сумма убытков получена организациями: транспорта и связи – 5743,6 млн. рублей; обрабатывающих производств – 2274,6 млн. рублей; сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства – 1403,2 млн. рублей; добывающими полезными ископаемыми – 1154,1 млн. рублей; строительства – 381,6 млн. рублей.

Уровень жизни населения

В декабре 2016 года в сравнении с декабрем 2015 года индекс потребительских цен по области составил 103,5%, в том числе на продовольственные товары – 103,2%, не продовольственные товары – 105,3%, платные услуги населению – 101,2%.

По данному показателю, как самому низкому, Оренбургская область находилась на 1 месте среди 14 субъектов Приволжского федерального округа. Самый высокий уровень инфляции отмечался в Ульяновской области (5,5%).

По продовольственной группе товаров по сравнению с декабрем 2015 года выросли цены на масло сливочное на 17,0 %, молоко и молочную продукцию – на 7,4 %, рыбопродукты – на 6,8%, кондитерские изделия, консервы овощные – на 5,1%, хлеб и хлебобулочные изделия – на 3,8%, масло подсолнечное – на 3,4 %, яйца куриные – на 3,2%, крупы и бобовые – на 2,1%, мясо и птицу – на 0,7%.

Снизилась цена на сахар - песок на 6,4%, плодоовощную продукцию, включая картофель, – на 5,8%, муку – на 3,1 %.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по области в конце декабря 2016 года составила 3270,9 рубля и за месяц выросла на 1,3%. В обследуемых городах области стоимость минимального набора продуктов питания составила: в г. Оренбурге – 3266,91 рубля, в г. Орске – 3232,31 рубля, в г. Бузулуке – 3361,73 рубля.

В январе–ноябре 2016 года денежные доходы населения, по оценке, сложились в сумме 483,8 млрд. рублей и снизились по сравнению с январем – ноябрем 2015 года на 1,9%, денежные расходы населения – соответственно 461,1 млрд. рублей и на 2,9%. Превышение денежных доходов над расходами составило 22,7 млрд. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе–ноябре 2016 года, по оценке, снизились на 5,7% по сравнению с январем–ноябрем 2015 года. Среднедушевые денежные доходы в ноябре 2016 года составили 22773,7 рубля.

Среднемесячная заработная плата 1 работника (по полному кругу предприятий) за январь – ноябрь 2016 года составила 25627,3 рубля, или 106,4% к январю–ноябрю 2015 года.

Высокие темпы роста заработной платы к январю–ноябрю 2015 года отмечались по следующим видам экономической деятельности: производство электрооборудования,

электронного и оптического оборудования (114,1%), производство кожи, изделий из кожи и производство обуви (113,7%), добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических (112,3%), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (111,8%).

Сохраняется достаточно высокой дифференциация среднемесячной заработной платы в различных секторах экономики области.

Наиболее высокий уровень заработной платы отмечался в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых – 52155,2 рубля, химическом производстве – 42552,3 рубля, финансовых организациях – 40631,1 рубля, добыче полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических – 38258,4 рубля.

Низкий уровень среднемесячной заработной платы сохраняется в текстильном и швейном производстве – 11243,0 рубля, рыболовстве, рыбоводстве – 12190,0 рубля, сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве – 13 358,4 рубля, обработке древесины и производстве изделий из дерева – 14628,0 рубля.

Суммарная задолженность предприятий по заработной плате по состоянию на 1 января 2017 года составила 19 844 тыс. рублей и по сравнению с 1 января 2016 года уменьшилась на 0,4%, по сравнению с 1 декабря 2016 года – на 7,1%. Просроченная задолженность по заработной плате возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

ВЫВОДЫ: На дату оценки в регионе расположения объекта оценки существовала стабильно устойчивая политическая и социально-экономическая ситуация, умеренные политические и финансовые риски делают регион умеренно привлекательным для инвесторов.

4.2. Анализ первичного рынка грузовых автомобилей

(по данным статьи «Российский рынок новых грузовых автомобилей в 1 полугодии 2017 года»)

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/30929/>

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в первом полугодии 2017 года объем рынка новых грузовых автомобилей в России составил 31,5 тыс. единиц, что на 44,5% больше, чем годом ранее. При этом в июне рынок вырос еще сильнее – на 62,8% до 6,6 тыс. экземпляров.

Лидером рынка грузовиков по-прежнему остается российский производитель КАМАЗ, на долю которого по итогам января – июня пришлось 35% от общего объема. В количественном выражении это соответствует 11,2 тыс. штук – на 26,5% выше результата годичной давности. На втором месте располагается другой отечественный бренд – GAZ, показатель которого составил 3,5 тыс. автомобилей (+5%). Замыкает первую тройку шведский Volvo (2,1 тыс. шт.), объем рынка которого вырос в 4,1 раза.

В пятерку лидеров с практически равными показателями также попали шведская Scania (1,9 тыс. шт.; +156,3%) и немецкий Mercedes-Benz (1,9 тыс. шт.; +309,1%). Стоит отметить, что в первой десятке все бренды по итогам полугодия демонстрируют положительную динамику. Причем у многих марок в этом плане отмечен трехзначный показатель (Volvo, Scania, Mercedes-Benz, DAF).

В модельной структуре по итогам полугодия лидером является КАМАЗ 43118 (2,6 тыс. шт.; +29,4%). Следом идут GAZ Gazon Next, объем рынка которого составил 2,2 тыс. шт. (+14,9%) и КАМАЗ 65115 (2 тыс. шт.; +11,3%). В пятерку лидеров также входят КАМАЗ 6520 (2 тыс. шт.; +59,7%) и Mercedes-Benz Actros (1,8 тыс. шт.; +389,8%).

ТОП-10 МАРОК РОССИЙСКОГО РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ* В 1 ПОЛУГОДИИ (шт.)

№	Марка	Июнь 2017	Июнь 2016	Изм., %	6 мес. 2017	6 мес. 2016	Изм., %
1	KAMAZ	2 086	1 562	33,5	11 197	8 849	26,5
2	GAZ	696	654	6,4	3 532	3 360	5,1
3	VOLVO	536	110	387,3	2 095	505	314,9
4	SCANIA	497	189	163,0	1 943	758	156,3
5	MERCEDES	554	149	271,8	1 939	474	309,1
6	MAZ	275	289	-4,8	1 649	1 389	18,7
7	ISUZU	323	211	53,1	1 564	896	74,6
8	MAN	397	131	203,1	1 521	833	82,6
9	DAF	407	60	578,3	1 409	217	549,3
10	URAL	155	175	-11,4	1 296	1 279	1,3
	Всего по России	6 649	4 083	62,8	31 545	21 835	44,5

ТОП-10 МОДЕЛЕЙ РОССИЙСКОГО РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ* В 1 ПОЛУГОДИИ (шт.)

№	Модель	Июнь 2017	Июнь 2016	Изм., %	6 мес. 2017	6 мес. 2016	Изм., %
1	KAMAZ 43118	368	323	13,9	2 589	2 001	29,4
2	GAZ GAZON NEXT	459	411	11,7	2 209	1 922	14,9
3	KAMAZ 65115	367	399	-8,0	2 038	1 831	11,3
4	KAMAZ 6520	374	203	84,2	1 971	1 234	59,7
5	MERCEDES ACTROS	517	126	310,3	1 778	363	389,8
6	VOLVO FH	408	85	380,0	1 583	314	404,1
7	KAMAZ 5490	376	192	95,8	1 466	915	60,2
8	DAF TRUCKS XF SERIES	389	57	582,5	1 357	209	549,3
9	MAN TGS	263	108	143,5	1 184	747	58,5
10	GAZ 3308	148	136	8,8	837	679	23,3
	Всего по России	6 649	4 083	62,8	31 545	21 835	44,5

* Транспортное средство полной массой более 3,5 тонны, предназначенное для перевозки грузов, за исключением ряда моделей, относящихся к LCV.

Цены на объекты подобные оцениваемому на первичном рынке:

Табл. 3.1

Наименование объекта	Диапазон цен, руб.	Источник информации цены
А/м ГАЗ 2705	От 884 000	http://www.gazavtomir.ru/catalogue/gaz/gazel_biznes/gaz2705
Жатка ЖНВ-6Б	От 275 000	https://tiu.ru/p6727529-zhatka-zhvn-dlya;all.html

4.3. Вторичный рынок объектов (для движимого имущества)

При анализе вторичного рынка объектов аналогичных оцениваемым, оценщиком обнаружено следующее:

Таблица 3.2

Наименование объекта	Диапазон цен предложений
А/м ГАЗ 2705	95 000 – 155 000
Жатка ЖНВ-6	25 000 – 50 000

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

В общих случаях главными ценообразующими факторами при купле/продаже объектов на вторичном рынке, с учетом особенностей оцениваемых объектов (универсальность, специализация и т.д.), выступают:

- общее техническое состояние объекта, его комплектность, состояние основных узлов и агрегатов;
- возраст объекта (для объектов, возраст которых более 10 лет, год выпуска не является ценообразующим фактором, в этом случае ценообразующий фактор – техническое состояние);

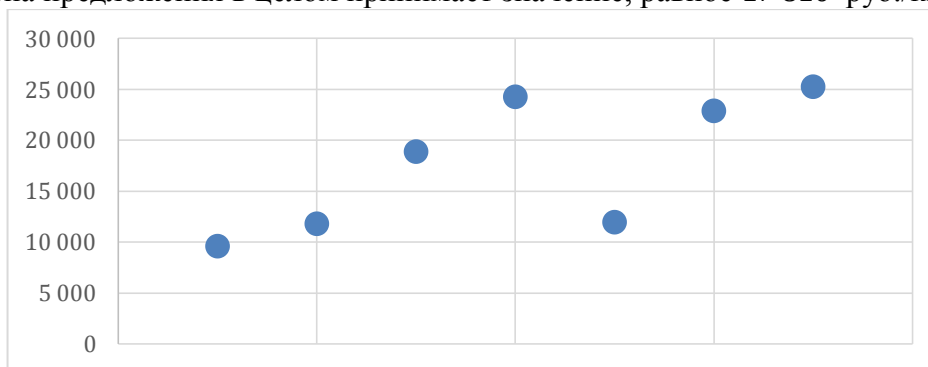
4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости

Объект оценки жилой дом – относится к сегменту жилой недвижимости, а именно жилые дома. Рынок данных объектов в основном представлен объектами предлагаемыми к продаже частными лицами.

4.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

Для проведения качественного анализа рынка жилых домов были использованы данные по объектам, расположенные в Саракташском районе Оренбургской области.

Цены предложений к продаже жилых домов расположенных в Саракташском районе Оренбургской области варьируются в диапазоне от 9 600 руб./кв.м. до 25 263 руб./кв.м. Средняя цена предложения в целом принимает значение, равное 17 810 руб./кв.м.



Основными ценообразующими факторами влияющими на стоимость продажи объекта подобного назначения являются: общее и локальное местоположение, общая площадь, материал стен, наличие коммуникаций, физическое состояние объекта, наличие и тип отделки.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости (жилые дома)

Ориентир местоположения	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения, руб.	Ссылка на источник
с. 2-ая Александровка, Саракташского района, Оренбургской области	62,5	600 000	https://www.avito.ru/saraktash/domachi_kottedzhi/dom_62.5_m_na_uchastke_9.7_sot._898560420

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Ориентир местоположения	Площадь объекта, кв.м	Цена предло- жения, руб.	Ссылка на источник
Оренбургская область, Саракташ, с. Кабанкино, Саракташского р-на, ул Мичурина	50,0	590 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchast_ke_20_sot.1187267448
Оренбургская область, Саракташ, с.Черный Отрог, ул.Дорожная	180,0	3 400 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_180_m_na_uchastke_16_sot.1168469176
Оренбургская область, Саракташ, Саракташский р-н, с. Черкасы, ул. Молодёжная, дом 9	61,8	1 500 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_61.8_m_na_uchastke_10.9_sot.1163990822
Оренбургская область, Саракташ, п. Яковлеа, ул.Вертякова	92,0	1 100 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_92_m_na_uchastke_20_sot.1035898554
Оренбургская область, Саракташ, с. Черкасы, ул Озерная, 40	41,5	950 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_41.5_m_na_uchastke_15_sot.980827299
Оренбургская область, Саракташ, ул Славянская	95,0	2 400 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_95_m_na_uchastke_14_sot.600983384

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

Основные ценообразующие факторы для жилых домов.

Общее и локальное местоположение Важным ценообразующим фактором является местоположение объекта недвижимого имущества, так же характеризующегося транспортной доступностью к оцениваемому объекту.

Масштаб объекта Чем больше площадь объекта, тем меньше удельный показатель его стоимости в предположении его продажи целиком.

Наличие коммуникаций Данный фактор влияет на стоимость жилых домов.

Материал стен Дома со стенами из кирпича стоят дороже чем дома с бревенчатыми стенами (при прочих равных характеристиках).

Физическое состояние объекта Данный фактор влияет на стоимость жилых домов.

Наличие и тип отделки Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Скидка на торг

1. Величина уторгования при реализации жилых домов составляет 8,5% (активный рынок) (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2016» Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. – стр.324).

4.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки.

В результате исследования и анализа рынка, проведенного оценщиком, было выявлено следующее:

- Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость показал: регион местоположения оцениваемого имущества - Нижегородская область обладает стабильной социально-политической ситуацией, существует стабильно хорошая инвестиционная привлекательность за счет близкого расположения объекта оценки относительно с.Дивеево;
- Основными факторами, влияющими на формирование стоимости объектов, являются - 1 группа факторов - характеристики сделок (условия финансирования и условия продажи, фактор времени продажи, вид и объем передаваемых прав); 2 группа факторов - характеристики самого объекта (местоположение, физические характеристики);
- Цены предложений по продаже жилых домов находятся в диапазоне от 9 600 руб./кв.м. до 25 263 руб./кв.м., цена предложения зависит от количественных и качественных характеристик выставленных на продажу объектов.

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- оно должно быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *законодательно разрешенным*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *приносить максимальную прибыль*.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование земли как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Исходя из этого, мы будем анализировать с точки зрения оптимальности два состояния объекта:

- сначала, анализ участка земли как незастроенного;
- затем, анализ земли с существующими улучшениями.

5.1. Использование земельного участка как неосвоенного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях служит для корректного применения затратного подхода.

5.1.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНО РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Рассматриваемый объект расположен в черте населенного пункта – с. Надежденка, Саракташского района Оренбургской области, в зоне индивидуальной жилой застройки. Согласно правовому зонированию, разрешенное использование земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства.

5.1.2. ФИЗИЧЕСКИ ВОЗМОЖНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Рельеф земельного участка достаточно ровный. Физико-механические характеристики грунта удовлетворяют требованиям безопасного строительства объектов недвижимого имущества.

5.1.3. ФИНАНСОВО ЦЕЛЕСООБРАЗНОЕ И МАКСИМАЛЬНО ПРОДУКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

В качестве наилучшего варианта использования земельного участка должно быть принято такое его использование, при котором отдача от его эксплуатации максимально превысит величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Как отмечалось выше, земельный участок расположен в черте села, в окружении жилых домов, транспортная доступность удовлетворительная, конфигурация участка – многоугольной формы. Указанные факторы ограничивают возможное использование данного земельного участка: офисные и торговые помещения в районе расположения земельного участка будут мало привлекательны к тому же не соответствуют законодательной разрешенности как и организация производственной деятельности. Учитывая текущую конъюнктуру рынка недвижимости, а также состояние финансового рынка, финансово целесообразным признается использование оцениваемого объекта под индивидуальное жилищное строительство (личное подсобное хозяйство).

5.2. Анализ наилучшего использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Учитывая общую конфигурацию земельного участка, его местонахождение, конструктивные особенности оцениваемого объекта – одноэтажный жилой дом с надворными постройками, принимая во внимание законодательную разрешенность и физически возможное использование с учетом финансовой целесообразности и максимальной продуктивности, единственным вариантом использования имеющихся улучшений будет использование в качестве жилья с ведением подсобного хозяйства, что не требует дополнительных инвестиций на освоение участка и реконструкцию существующих улучшений.

Оценщик пришел к выводу, что на дату оценки наиболее эффективное использование оцениваемого объекта возможно по прямому назначению в качестве жилого дома.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования имущества, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения. При оценке машин и оборудования анализ наиболее эффективного использования носит ограниченное применение. В рамках анализа наиболее эффективного использования при оценке машин и оборудования обычно рассматривается два альтернативных варианта:

- продолжение эксплуатации машин и оборудования в соответствии с их текущим использованием;
- утилизация машин и оборудования и реализация на рынке скрапа и вторичного сырья.

Табл. 4.1

№ п/п	Вариант использования	Юридическая разрешенность	Физическая осуществимость	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность	Вывод о наиболее эффективном использовании
ГАЗ-2705 гос номер Н219СС56						
1	В качестве транспортного средства (по прямому назначению)	Какие-либо ограничения отсутствуют	Существует	Финансово целесообразен	Является максимально эффективным	Использовать в качестве предложенного варианта
2	Утилизация (реализация на рынке скрапа и вторичного сырья)	Какие-либо ограничения отсутствуют	Существует	Финансово целесообразен	Не является максимально эффективным, поскольку согласно анализа рынка стоимость объекта при сдаче в лом будет ниже чем при реализации в качестве транспортного средства	Не является наиболее эффективным использованием
Жатка ЖНВ-6Б зав. №2409						
1	В качестве оборудования (по прямому назначению)	Какие-либо ограничения отсутствуют	Существует	Финансово целесообразен	Является максимально эффективным	Использовать в качестве предложенного варианта
2	Утилизация (реализация на рынке скрапа и вторичного сырья)	Какие-либо ограничения отсутствуют	Существует	Финансово целесообразен	Не является максимально эффективным, поскольку согласно анализа рынка стоимость объекта при сдаче в лом будет ниже чем при реализации в качестве транспортного средства	Не является наиболее эффективным использованием

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.» (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98).

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

затратный подход;

сравнительный подход;

доходный подход.

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

7.1. Обзор подходов при оценке рыночной стоимости объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. **Метод дисконтирования денежных поступлений** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Доходный подход в данном случае не использовался, т.к. расчеты, полученные при использовании данного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не

будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В данном случае объект оценки жилой дом, цель приобретения которого - проживание, а не извлечение дохода. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижают достоверность определяемого значения стоимости, поэтому доходный подход был исключен Специалистами из расчетов.

Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов моделируется рыночная стоимость. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка соответствует условиям свободной конкуренции, и не претерпел существенных изменений, аналогичное право собственности земельного участка будет продано приблизительно за ту же цену.

Данные о сопоставимых участках при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого объекта. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Поэтому данный подход предусматривает использование открытой информации по купле-продаже сопоставимых объектов.

Практическое применение рыночного подхода возможно при наличии развитого рынка земли.

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

Затратный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.

Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход в отношении недвижимого имущества не применялся, поскольку применение данного подхода целесообразно в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Также следует отметить, этот подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому даже при условии использования этого подхода в расчетах, при согласовании результатов ему бы был придан наименьший вес, что незначительно сказалось бы на результатах оценки.

Затратный подход в отношении движимого имущества так же не применялся, поскольку вторичный рынок подобных объектов достаточно развит и активен.

7.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (для недвижимого имущества)

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен **принцип замещения**, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

В рамках сравнительного подхода наиболее часто используется метод сравнительного анализа продаж (предложений).

Метод прямого сравнительного анализа продаж (предложений) является наиболее «рыночным» из основных методов оценки недвижимости. Использование этого метода позволяет определить наиболее вероятную цену объекта на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, которые были проданы (или выставлены на продажу) за сопоставимый период времени. Оценка методом прямого сравнительного анализа продаж (предложений) является, пожалуй, наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж (предложений) предполагает использование данных о тех объектах, которые можно сравнить между собой, то есть, о *сопоставимых* объектах. Количество этих объектов должно быть достаточным (как правило, не менее трех) для того, чтобы использовать известные способы внесения поправок при корректировке продажных цен сравниваемых объектов.

Применение метода сравнительного анализа продаж (предложений) заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью поиска достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения (аналогами) с целью корректировки их продажных цен;
- приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к показателям оцениваемого объекта путем применения стоимостных корректировок и поправок.

Выбор единицы сравнения осуществляется на основании анализа рынка сходных объектов. В результате анализа рынка недвижимости выявлено, что единицей сравнения для жилых домов является 1 кв. м. общей площади, поскольку указанная единица фигурирует в рыночных предложениях и является универсальной при сопоставлении объектов различной площади.

Оценщиком были выделены семь объектов сравнения, сопоставимых по назначению (жилые дома) с оцениваемым объектом. Ниже приведены параметры и данные о ценах предложения аналогичных объектов.

№ об. ср.	Местоположение	Текст объявления	Дата предложения	Площадь ЗУ, кв.м.	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	с. 2-ая Александровка, Саракташского района, Оренбургской области	Продается дом в с. 2-ая Александровка, Саракташского района, Оренбургской области. Все коммуникации заведены в дом (газ, свет, вода, канализация). На участке находится сарай, баня, гараж, летняя кухня, три больших огорода. На участке имеются насаждения малины, клубники, вишни, винограда, яблони. Торг уместен.	Июль 2017	970	62,5	600 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_62.5_m_na_u_chastke_9.7_sot._898560420
2	Оренбургская область, Саракташ, с. Кабанкино, Саракташского р-на, ул Мичурина	Продается деревянный дом 50 кв.м. в с.Кабанкино Саракташского рна. (7 км от жд станции Черный Отрог). В доме 3 комнаты, газ, свет, вода. участок 20 соток, Есть летняя кухня. Рядом озеро. В селе есть школа (9кл), детсад, почта, медпункт, молочно-товарная компания. Возможен обмен на жильё в городе. Торг.	Июль 2017	2 000	50,0	590 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_20_sot._1187267448
3	Оренбургская область, Саракташ, с.Черный Отрог, ул.Дорожная	Продается новый кирпичный дом 180м, полностью готов к проживанию, заходи и живи. Шикарная большая кухня с встроенной техникой на полу плитка, просторные изолированные комнаты, Во дворе баня, летняя беседка, все что нужно для отличного отдыха. Плодоносящий сад и участок под огород. Общая площадь участка 16 соток. Газ, вода - своя скважина,	Июль 2017	1 600	180,0	3 400 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_180_m_na_uchastke_16_sot._1168469176

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

№ об. ср.	Местоположение	Текст объявления	Дата предложения	Площадь ЗУ, кв.м.	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Источник информации
		канализация, свет все это есть. Звоните!!! Показ в любое удобное для Вас время. Торг реальным покупателям.					
4	Оренбургская область, Саракташ, Саракташский р-н, с. Черкасы, ул. Молодёжная, дом 9	Продается панельный, одноэтажный, уютный, теплый, в отличном состоянии дом в с. Черкасы Саракташского р-на на ул. Молодёжной. Площадь дома 61,8 кв.м., жилая – 38,2 кв.м. Дом с коммуникациями: газ, водоснабжение, канализация, ухоженный участок с насаждениями, летняя беседка, гараж, сарай, площадь земельного участка более 10 соток.	Июль 2017	1 090	61,8	1 500 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_61.8_m_na_u_chastke_10.9_sot._1163990822
5	Оренбургская область, Саракташ, п. Яковлека, ул. Вертякова	п.Яковлевка Большой и уютный дом с просторными и светлыми 4 комнатами, большая кухня, ванна и туалет в доме, пластиковые окна, забор из металла. Дом очень теплый. Дом расположен на углу, рядом магазин, ФАП. Есть гараж, сарай, скотный двор огромный.	Июль 2017	2 000	92,0	1 100 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_92_m_na_uchastke_20_sot._1035898554
6	Оренбургская область, Саракташ, с. Черкасы, ул. Озерная, 40	Продается дом, 41,5 кв.м., газ, слив. Во дворе летняя кухня из шпал, баня, сарай. Большой участок 15 соток. Цена 950 тыс, торг.	Июль 2017	1 500	41,5	950 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_41.5_m_na_u_chastke_15_sot._980827299
7	Оренбургская область, Саракташ, ул	Продается новый дом с отдельно стоящим гаражом. Участок огорожен. Газ, свет, вода, канализация. Чистовая	Июль 2017	1 400	95,0	2 400 000	https://www.avito.ru/saraktash/doma_dachi_kottedzhi/dom_95_m_na_uchastke_14_sot._600983384

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Отчет об оценке №16/2017 об определении рыночной стоимости имущества ООО КХ «Надежденка»

№ об. ср.	Местоположение	Текст объявления	Дата предло- жения	Площадь ЗУ, кв.м.	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Источник информации
	Славянская	отделка, теплый пол. Возможен торг при осмотре.					

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Выбор единицы сравнения Объектом оценки является жилой дом, на рынке недвижимости указанные объекты предлагаются к продаже как правило исходя из стоимости объекта на 1 кв.м. общей площади. На основании вышесказанного за единицу сравнения принималась цена 1 м² общей площади жилого дома.

Поправка на условия финансирования. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных или заемных средств на дату продажи, поэтому данная поправка не вводится.

Поправка на реальную цену сделки

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен предложений при выявлении отклонений от рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В данном случае предполагается, что все сделки проводятся в рыночных условиях, в связи с чем, поправка не вводится.

Поправка на торг для всех объектов сравнения принята равной верхней границе расширенного интервала 13,6% (активный рынок, дома) (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2016» Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. – стр.324).

Поправка на дату предложения (продажи) не вводилась, поскольку все предложения актуальны на дату оценки (либо прошел небольшой период времени – менее шести месяцев).

Поправка на объем передаваемых прав. В случае реализации объектов аналогов передается право собственности, оцениваемый объект оценки принадлежат Заказчику так же на праве собственности. Корректировка не требуется.

Поправка на близость к остановкам общественного транспорта Оцениваемый объект и объекты сравнения имеют сопоставимое расположение относительно остановок общественного транспорта. В связи с этим корректировка не требуется.

Поправка на наличие огороженной придомовой территории Оцениваемый объект и объекты сравнения имеют огороженную придомовую территорию - корректировка не требуется.

Поправка на наличие парковки у дома Оцениваемый объект и объекты сравнения имеют парковку (место для парковки) у дома - корректировка не требуется.

Поправка на близость к объектам повышающим стоимость жилой недвижимости Для объектов жилой недвижимости важное значение имеют такие факторы как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность, природные объекты. Поскольку объекты сравнения №2 и №6 расположены рядом с водоемами, а объект оценки не обладает таким расположением – требуется корректировка. Корректирующий коэффициент согласно «Справочник оценщика недвижимости 2016» Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. – стр.167 принимаем равным отношению 1 к среднему значению расширенного интервала – 0,88 ($1,00 / 1,14 = 0,88$). Для остальных объектов сравнения корректировка не требуется.

Поправка на близость к объектам нарушающим экологию местности

Оцениваемый объект и объекты сравнения не имеют близости к подобным объектам – корректировка не требуется.

Поправка на качество подъездных путей

Оцениваемый объект и объекты сравнения обладают идентичными подъездными путями - корректировка не требуется.

Поправка на наличие ландшафтного дизайна

Оцениваемый объект и объекты сравнения не имеют ландшафтного дизайна – корректировка не требуется.

Поправка на площадь («Фактор масштаба»). Как правило, большие по размеру дома стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру дома, поэтому при расчете необходимо применить корректировку. Данная корректировка определена согласно «Справочник оценщика недвижимости 2016» Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. – стр.194

<i>Аналог №</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Коэффициент корректировки</i>
1	62,5	1,07
2	50,0	1,07
3	180,0	1,19
4	61,8	1,07
5	92,0	1,07
6	41,5	Не требуется
7	95,0	1,07
<i>Объект оценки</i>	<i>41,8</i>	

Поправка на материал стен

Как правило, дома с кирпичными стенами стоят дороже в расчете на единицу площади, чем дома с бревенчатыми либо каркасными стенами, поэтому при расчете необходимо применить корректировку. Данная корректировка определена согласно «Справочник оценщика недвижимости 2016» Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. – стр.212

<i>Аналог №</i>	<i>Материал стен</i>	<i>Коэффициент корректировки</i>
1	бревенчатые	Не требуется
2	бревенчатые	Не требуется
3	кирпичные	0,84
4	ж/б панели*	0,84
5	кирпичные	0,84
6	бревенчатые	Не требуется
7	пеноблоки	0,95
<i>Объект оценки</i>	<i>бревенчатые</i>	

* допущение – стены из ж/б панелей приравниваются к кирпичным.

Поправка на физическое состояние объекта

Объекты сравнения №1, 3, 4, 5, 7 используемые в расчетах, по данным продавцов, имеют хорошее физическое состояние, объекты сравнения №2 и №6 – удовлетворительное, а объект оценки - неудовлетворительное. Требуется корректировка. Данная корректировка определена

согласно «Справочник оценщика недвижимости 2016» Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. – стр.235

<i>Аналог №</i>	<i>Физическое состояние</i>	<i>Коэффициент корректировки</i>
1	хорошее	0,78
2	удовлетворительное	0,93
3	хорошее	0,78
4	хорошее	0,78
5	хорошее	0,78
6	удовлетворительное	0,93
7	хорошее	0,78
<i>Объект оценки</i>	<i>неудовлетворительное</i>	

Поправка на потребность в ремонте Объекты сравнения №2, 3, 4, используемые в расчетах, по данным продавцов, имеют свежий ремонт, а объект оценки – требует косметического ремонта. Требуется корректировка. Данная корректировка определена согласно «Справочник оценщика недвижимости 2016» Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. – стр.245

<i>Аналог №</i>	<i>Потребность в ремонте</i>	<i>Коэффициент корректировки</i>
1	Свежий ремонт	0,73
2	Требуется косметического ремонта	0,84
3	Свежий ремонт	0,73
4	Свежий ремонт	0,73
5	Свежий ремонт	0,73
6	Требуется капитального ремонта	Не требуется
7	Свежий ремонт	0,73
<i>Объект оценки</i>	<i>Требуется капитального ремонта</i>	

Поправка на систему отопления дома Объекты сравнения и объект оценки обладают идентичными система отопления дома (газовое отопление). Корректировка не требуется.

Поправка на систему водоснабжения дома Объекты сравнения №1, 2, 4, 7 обладают данной коммуникацией, а объект оценки - нет. Требуется корректировка. Данная корректировка определена согласно «Справочник оценщика недвижимости 2016» Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. – стр.271.

<i>Аналог №</i>	<i>Система водоснабжения в доме</i>	<i>Коэффициент корректировки</i>
1	Центральное	0,87
2	Центральное	0,87
3	Водоснабжение от скважины	0,9
4	Центральное	0,87
5	Центральное	0,87
6	Без водоснабжения	Не требуется
7	Центральное	0,87
<i>Объект оценки</i>	<i>Без водоснабжения</i>	

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Поправка на систему канализации дома Объекты сравнения №1, №3, №4, №5 и №7 обладают данной коммуникацией, объект сравнения №2, №6 и объект оценки – не обладают данной коммуникацией. Требуется корректировка. Данная корректировка определена согласно «Справочник оценщика недвижимости 2016» Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. – стр.277

<i>Аналог №</i>	<i>Система канализации в доме</i>	<i>Коэффициент корректировки</i>
1	Имеется	0,87
2	Без канализации	Не требуется
3	Имеется	0,87
4	Имеется	0,87
5	Имеется	0,87
6	Без канализации	Не требуется
7	Имеется	0,87
<i>Объект оценки</i>	<i>Без канализации</i>	

Итоговая корректировка рассчитывалась как произведение корректировок по каждому параметру сравнения.

Поправка на тип отделки Объекты сравнения и объект оценки обладают различными типами отделки. Требуется корректировка. Данная корректировка определена согласно «Справочник оценщика недвижимости 2016» Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. – стр.255

<i>Аналог №</i>	<i>Тип ремонта</i>	<i>Коэффициент корректировки, руб.</i>
1	косметический	Не требуется
2	косметический	Не требуется
3	комфортный	- 6 921
4	эконом	- 3 498
5	эконом	- 3 498
6	косметический	Не требуется
7	комфортный	- 6 921
<i>Объект оценки</i>	<i>косметический</i>	

Таблица корректировок цен аналогов

Элементы сравнения и корректировки	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5	Объект сравнения №6	Объект сравнения №7
Местоположение	Оренбургская обл, Саракташский р-н, с.Надеждинка, ул. Центральная, д. 37	с. 2-ая Александровка, Саракташского района, Оренбургской области	Оренбургская область, Саракташ, с. Кабанкино , Саракташского р-на, ул Мичурина	Оренбургская область, Саракташ, с. Черный Отрог , ул. Дорожная	Оренбургская область, Саракташ, Саракташский р-н, с. Черкасы, ул. Молодёжная, дом 9	Оренбургская область, Саракташ, п. Яковлека, ул.Вертыкова	Оренбургская область, Саракташ, с. Черкасы, ул Озерная, 40	Оренбургская область, Саракташ, ул Славянская
Цена предложения, руб.		600 000	590 000	3 400 000	1 500 000	1 100 000	950 000	2 400 000
Площадь дома, кв.м.	41,8	62,5	50,0	180,0	61,8	92,0	41,5	95,0
Площадь земельного участка, кв.м.	2 030,0	970,0	2 000,0	1 600,0	1 090,0	2 000,0	1 500,0	1 400,0
Цена, руб./кв.м.		9 600	11 800	18 889	24 272	11 957	22 892	25 263
Корректировка на торг		0,879	0,879	0,879	0,879	0,879	0,879	0,879
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Близость к остановкам общественного транспорта	1	1	1	1	1	1	1	1
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие огороженной придомовой территории	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие парковки у дома	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	нет	нет	рядом озеро	нет	нет	нет	рядом озеро	нет
Корректировка		1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	0,88	1,00

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Элементы сравнения и корректировки	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5	Объект сравнения №6	Объект сравнения №7
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Качество подъездных путей	хор	хор	хор	хор	хор	хор	хор	хор
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие ландшафтного дизайна	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь (фактор масштаба)	41,8	62,5	50,0	180,0	61,8	92,0	41,5	95,0
Корректировка		1,07	1,07	1,19	1,07	1,07	1,00	1,07
Материал стен	бревно	бревно	бревно	кирпич	ж/б панели	кирпич	бревно	пеноблоки
Корректировка		1,00	1,00	0,84	0,84	0,84	1,00	0,95
Физическое состояние объекта	неудовл	хор.	удовл.	новый	хор	хор	удовл.	новый
Корректировка		0,78	0,93	0,78	0,78	0,78	0,93	0,78
Потребность в ремонте	требуется капитальный ремонт	свежий ремонт	требуется косметический ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	требуется капитальный ремонт	свежий ремонт
Корректировка		0,73	0,84	0,73	0,73	0,73	1,00	0,73
Отопление жилого дома	газовое	газовое	газовое	газовое	газовое	газовое	газовое	газовое
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Водоснабжение жилого дома	нет	центральное	центральное	скважина	центральное	центральное	нет	центральное
Корректировка		0,87	0,87	0,90	0,87	0,87	1,00	0,87
Канализация жилого дома	нет	есть	нет	есть	есть	есть	нет	есть
Корректировка		0,87	1,00	0,87	0,87	0,87	1,00	0,87

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Элементы сравнения и корректировки	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5	Объект сравнения №6	Объект сравнения №7
Итоговая корректировка		0,41	0,56	0,39	0,34	0,34	0,72	0,39
Удельная цена, руб./кв.м.		3 891	6 617	7 399	8 264	4 071	16 415	9 728
Тип отделки	косметический	косметический	косметический	комфорт	эконом	эконом	косметический	комфорт
Корректировка		0	0	-6 921	-3 498	-3 498	0	-6 921
Скорректированная единица сравнения		3 891	6 617*	478*	4 766	573*	16 415*	2 807
Среднее значение единицы сравнения, руб./кв.м.	3 822							

- Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.³

* В связи с тем, что коэффициент вариации для полученных данных составил 107,56%, оценщиком принято решение исключить по два аналога с наименьшим и наибольшим значениями скорректированной единицы сравнения (в таблице выделены красным цветом). После исключения мин. и макс. значений коэффициент вариации составил 25,68%, в связи с этим оценщик решил принять значение величины скорректированной единицы сравнения как среднее арифметическое. Значение скорректированной единицы сравнения составит: **3 822 руб./кв.м.**

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

$$41,8 * 3\,822 = 159\,760 \text{ руб.}$$

³<http://rudocs.exdat.com/docs/index-510629.html?page=10>

7.3. Расчет стоимости объектов сравнительным подходом движимого имущества

Сравнительный подход применяется, как правило, для оценки объектов массового и серийного производства, а также для объектов с наличием достаточного количества достоверной информации о сделках купли-продажи или ценах предложений на вторичном рынке движимого имущества.

В оценочной практике принято считать, что оценка на основе данного подхода дает наиболее достоверные результаты при условии достаточно развитого рынка сопоставимых объектов и наличии доступной и проверяемой информации о ценах предложений и/или совершенных сделках.

Определение стоимости имущества

Метод прямого сравнительного анализа продаж (предложений) предполагает использование данных о тех объектах, которые можно сравнить между собой, то есть, о *сопоставимых* объектах. Количество этих объектов должно быть достаточным (как правило, не менее трех) для того, чтобы использовать известные способы внесения поправок при корректировке цен сравниваемых объектов. К дате проведения оценки нами выявлено достаточное количество объектов, предлагаемых к продаже, которые являются сопоставимыми с оцениваемым имуществом. Следовательно, в данном случае применение метода прямого сравнительного анализа продаж (предложений) целесообразно.

Применение метода сравнительного анализа продаж (предложений) заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью поиска достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения (аналогами) с целью корректировки их продажных цен;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к показателям оцениваемого объекта путем применения стоимостных корректировок и поправок.

Оцениваемые объекты сравниваются с выставленными на продажу сопоставимыми объектами, которые были выявлены в результате проведенного анализа рынка.

В результате анализа вторичного рынка были обнаружены предложения к продаже подобных объектов оценки, данные о полученной информации рынка приведены в Таблице 3.2 Анализа рынка настоящего отчета.

а/м ГАЗ - 2705 г/н Н219СС56

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Марка объекта	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705
Год выпуска	2006	2006	2006	2006	2006	2006
Местоположение	с. Надежденка Оренбургской обл.	г.Оренбург	г.Зеленодольск	г.Ижевск	г.Вологда	г.Чебоксары
Цена предложения, руб.		155 000	95 000	110 000	99 990	110 000
Пробег / наработка, т.км./м-ч	-	150000	55000	100000	160000	120000
Источник информации		https://www.avito.ru/orenburg/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_1067397409	https://www.avito.ru/kazan/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_977129629	https://www.avito.ru/izhevsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_1171965501	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_953504590	https://www.avito.ru/cheboksary/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_1053661041
Дата предложения		июль 2017г.	август 2017г.	август 2017г.	июль 2017г.	июль 2017г.
Условия финансирования сделки	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Время продажи	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение
Наличие дополнительного оборудования	не установлено	не установлено	не установлено	не установлено	не установлено	не установлено
Техническое состояние	Визуально обнаруженные признаки физического износа соответствуют средней границе интервала для состояния неудовлетворительное	Визуально обнаруженные признаки физического износа соответствуют нижней границе интервала для состояния удовлетворительное	Визуально обнаруженные признаки физического износа соответствуют средней границе интервала для состояния удовлетворительное	Визуально обнаруженные признаки физического износа соответствуют верхней границе интервала для состояния удовлетворительное	Визуально обнаруженные признаки физического износа соответствуют верхней границе интервала для состояния удовлетворительное	Визуально обнаруженные признаки физического износа соответствуют средней границе интервала для состояния удовлетворительное
Вывод о техническом состоянии	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Износ, %	90,00%	30,00%	40,00%	49,00%	49,00%	40,00%
Технические характеристики	ГАЗ 2705, 7 мест, задний привод, цельнометаллический фургон	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Физический износ аналогов определяется в соответствии с таблицей 3.2.1, указанной в п. 3.2 данного отчета.

Выбор единицы сравнения

При оценке транспортных средств общепринятой единицей сравнения является транспортное средство. Иных единиц сравнения на рынке не выявлено.

Элементы сравнения:

по экономическим характеристикам: условия финансирования сделки; время продажи; вид права; условия продажи.

по физическим характеристикам: марка, модель объекта; год выпуска; техническое состояние; технические характеристики (определяются индивидуально); наличие / отсутствие дополнительного оборудования.

Корректировка значения единицы сравнения по каждому элементу сравнения и определение стоимости объекта.

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Марка и модель объекта	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705
Цена предложения, руб.		155 000	95 000	110 000	99 990	110 000
Корректировка на экономические характеристики						
Условия финансирования сделки	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования сделки		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		155 000	95 000	110 000	99 990	110 000
Время продажи	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции
Корректировка на время продажи		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		155 000	95 000	110 000	99 990	110 000
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		155 000	95 000	110 000	99 990	110 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение
Корректировка на условия продажи (корректировка на торг)		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Отчет об оценке №16/2017 об определении рыночной стоимости имущества ООО КХ «Надежденка»

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Цена с учетом корректировки, руб.		141 050	86 450	100 100	90 991	100 100
Корректировки на физические характеристики						
Марка и модель объекта	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705	ГАЗ-2705
Корректировка на марку, модель объекта		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		141 050	86 450	100 100	90 991	100 100
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Физический износ, %	90,00%	30,00%	40,00%	49,00%	49,00%	40,00%
Корректировка на техническое состояние		0,143	0,167	0,196	0,196	0,167
Цена с учетом корректировки, руб.		20 150	14 408	19 627	17 841	16 683
Технические характеристики	ГАЗ 2705, 7 мест, задний привод, мощность двиг. 140 л.с.	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка на технические характеристики		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		20 150	14 408	19 627	17 841	16 683
Корректировка на наличие дополнительного оборудования		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		20 150	14 408	19 627	17 841	16 683
Среднеквадратическое отклонение значений выборки		2 324				
Среднеарифметическое значение выборки		17 742				
Коэффициент вариации		13,10%				
Весовые коэффициенты		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Стоимость определенная СП, с учетом НДС, руб.	17 742					

Описание корректировок:

Корректировка на условие финансирования сделки. В связи с тем, что в качестве объектов сравнения выбраны объекты представленные на открытом рынке, условия финансирования сделки – собственные средства, единовременный платеж. Корректировка не требуется.

Корректировка на время продажи. Поскольку объекты сравнения выставлены на продажу в пределах типичного срока экспозиции, оцениваемый объект так же планируется реализовать в пределах типичного срока экспозиции – корректировка не требуется.

Корректировка на вид права. Объекты сравнения и объект оценки принадлежат собственникам на праве собственности – корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи (корректировка на торг). Корректировка на торг учтена коэффициентом 0,91 – среднее значение скидки на торг – 9% для транспорта и спецтехники общего применения (Источник информации: «Справочник оценщика оборудования» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2015, таблица 2.2.1, стр.52).

Корректировка на марку, модель. Объекты сравнения и объект оценки одинаковой марки – корректировка не требуется.

Корректировка на год выпуска. Года выпуска объектов сравнения и объекта оценки сопоставимы – корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние / физический износ. Определялась расчетом следующего коэффициента: $K_i = (1 - I_{ОО}) / (1 - I_{ОА})$, где: $I_{ОО}$ – коэффициент физического износа объекта оценки, $I_{ОА}$ – коэффициент физического износа объекта аналога. Определение физического износа объектов аналогов производилось в соответствии со шкалой экспертных оценок (согласно табл.1 приказа Росстата №296 от 03.07.2015г.) на основании сведений о техническом состоянии объектов, указанных в объявлениях о продаже, а так же на основании визуального осмотра фотоматериалов представленных в объявлении. Допущение: физический износ объектов оценки определен экспертным методом. Использование данного метода в оценке физического износа объясняется отсутствием данных о годах проведения капитального ремонта отдельных объектов оценки и объектов аналогов, что не позволяет достоверно определить физический износ имущества расчетными методами износа (метод срока жизни, модифицированный метод срока жизни).

Наименование	Износ объекта	Коэф-т корректировки
Объект сравнения №1	30%	$(1-0,9)/(1-0,3) = 0,143$
Объект сравнения №2	40%	$(1-0,9)/(1-0,4) = 0,167$
Объект сравнения №3	49%	$(1-0,9)/(1-0,49) = 0,196$
Объект сравнения №4	49%	$(1-0,9)/(1-0,49) = 0,196$
Объект сравнения №5	40%	$(1-0,9)/(1-0,40) = 0,167$
Объект оценки	90%	

Корректировка на наличие дополнительного оборудования. Поскольку объект оценки и объекты сравнения не обладают каким-либо дополнительным оборудованием – корректировка не требуется.

Согласование итоговых результатов. Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки и в случае, когда значение коэффициента вариации не превышает 0,33 – выборка считается однородной. В данном случае коэффициент вариации составил – 0,131 (определен с помощью MS Excel: СТАНДОТКЛОН.Г()/СРЗНАЧ()). Данная выборка считается однородной, в связи с этим считаем, что скорректированные стоимости объектов сравнения являются равнозначными и им присваиваем равновеликие весовые коэффициенты – по 1/5 или 0,20.

Заключение: стоимость, объекта - а/м ГАЗ - 2705 г/н Н219СС56, определенная сравнительным подходом, составляет: 17 742 руб. с учетом НДС.

Жатка ЖНВ-6Б зав.№2409

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Марка объекта	Жатка ЖВН 6Б	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6
Год выпуска	2010	-	-	-	-	-
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Плохое	Удовлетворительное
Износ, %	90,00%	49,00%	40,00%	40,00%	60,00%	49,00%
Технические характеристики	Жатка навесная	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Дата предложения		июль 2017г.	июль 2017г.	июль 2017г.	август 2017г.	август 2017г.
Местоположение	с. Надеждинка Оренбургской обл.	г.Саратов	г.Оренбург	г.Омск	Курганская обл.	г.Волгоград
Условия финансирования сделки	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Время продажи	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение
Источник информации		https://www.avito.ru/saratov/gruzoviki-i-spetstehnika/zhatka-zhvn-6-1212816084	https://www.avito.ru/orenburg/gruzoviki-i-spetstehnika/zhatka-zhvn-6-624349604	https://www.avito.ru/omsk/gruzoviki-i-spetstehnika/zhvn-6-964071207	https://www.avito.ru/kurganskaya-oblast-polovinnoe/gruzoviki-i-spetstehnika/zhatka-zhvn-6-1040108988	https://www.avito.ru/volgograd/gruzoviki-i-spetstehnika/zhatka-zhvn-6-1100815059
Цена предложения, руб.		45 000	50 000	50 000	25 000	35 000

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Физический износ аналогов определяется в соответствии с таблицей 3.2.1, указанной в п. 3.2 данного отчета.

Выбор единицы сравнения

При оценке оборудования общепринятой единицей сравнения является оборудование. Иных единиц сравнения на рынке не выявлено.

Элементы сравнения:

по экономическим характеристикам: условия финансирования сделки; время продажи; вид права; условия продажи.

по физическим характеристикам: техническое состояние; технические характеристики (ширина захвата); наличие / отсутствие дополнительного оборудования.

Корректировка значения единицы сравнения по каждому элементу сравнения и определение стоимости объекта.

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Марка и модель объекта	Жатка ЖВН 6Б	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6
Цена предложения, руб.		45 000	50 000	50 000	25 000	35 000
Корректировка на экономические характеристики						
Условия финансирования сделки	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования сделки		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		45 000	50 000	50 000	25 000	35 000
Время продажи	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции	Типичный срок экспозиции
Корректировка на время продажи		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		45 000	50 000	50 000	25 000	35 000
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		45 000	50 000	50 000	25 000	35 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение	Рыночные / предложение
Корректировка на условия продажи (корректировка на торг)		0,824	0,824	0,824	0,824	0,824
Цена с учетом корректировки, руб.		37 080	41 200	41 200	20 600	28 840

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Отчет об оценке №16/2017 об определении рыночной стоимости имущества ООО КХ «Надежденка»

Показатели	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Корректировки на физические характеристики						
Марка и модель объекта	Жатка ЖВН 6Б	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6	Жатка ЖВН 6
Корректировка на марку, модель объекта		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		37 080	41 200	41 200	20 600	28 840
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Плохое	Удовлетворительное
Физический износ, %	90,00%	49,00%	40,00%	40,00%	60,00%	49,00%
Корректировка на техническое состояние		0,196	0,167	0,167	0,250	0,196
Цена с учетом корректировки, руб.		7 271	6 867	6 867	5 150	5 655
Технические характеристики	Жатка навесная	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка на технические характеристики		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		7 271	6 867	6 867	5 150	5 655
Корректировка на наличие дополнительного оборудования		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена с учетом корректировки, руб.		7 271	6 867	6 867	5 150	5 655
Среднеквадратическое отклонение значений выборки		909				
Среднеарифметическое значение выборки		6 362				
Коэффициент вариации		14,29%				
Весовые коэффициенты		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Стоимость определенная СП, с учетом НДС, руб.		6 362				

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Описание корректировок:

Корректировка на условие финансирования сделки. В связи с тем, что в качестве объектов сравнения выбраны объекты представленные на открытом рынке, условия финансирования сделки – собственные средства, единовременный платеж. Корректировка не требуется.

Корректировка на время продажи. Поскольку объекты сравнения выставлены на продажу в пределах типичного срока экспозиции, оцениваемый объект так же планируется реализовать в пределах типичного срока экспозиции – корректировка не требуется.

Корректировка на вид права. Объекты сравнения и объект оценки принадлежат собственникам на праве собственности – корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи (корректировка на торг). Корректировка на торг учтена коэффициентом равным верхней границе расширенного интервала - 0,824 для спецтехники узкого применения (Источник информации: «Справочник оценщика оборудования» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2015, таблица 2.2.1, стр.52).

Корректировка на марку, модель. Объекты сравнения и объект оценки одинаковой марки – корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние / физический износ. Определялась расчетом следующего коэффициента: $K_{и} = (1 - I_{ОО}) / (1 - I_{ОА})$, где: $I_{ОО}$ – коэффициент физического износа объекта оценки, $I_{ОА}$ – коэффициент физического износа объекта аналога. Определение физического износа объектов аналогов производилось в соответствии со шкалой экспертных оценок (согласно табл.1 приказа Росстата №296 от 03.07.2015г.) на основании сведений о техническом состоянии объектов, указанных в объявлениях о продаже, а так же на основании визуального осмотра фотоматериалов представленных в объявлении. Допущение: физический износ объектов оценки определен экспертным методом. Использование данного метода в оценке физического износа объясняется отсутствием данных о годах проведения капитального ремонта отдельных объектов оценки и объектов аналогов, что не позволяет достоверно определить физический износ имущества расчетными методами износа (метод срока жизни, модифицированный метод срока жизни).

Наименование	Износ объекта	Коэф-т корректировки
Объект сравнения №1	49%	$(1-0,9)/(1-0,49) = 0,196$
Объект сравнения №2	40%	$(1-0,9)/(1-0,4) = 0,167$
Объект сравнения №3	40%	$(1-0,9)/(1-0,4) = 0,167$
Объект сравнения №4	60%	$(1-0,9)/(1-0,60) = 0,250$
Объект сравнения №5	49%	$(1-0,9)/(1-0,49) = 0,196$
Объект оценки	90%	

Корректировка на технические параметры. Поскольку объект оценки и объекты сравнения обладают идентичными техническими характеристиками – корректировка не требуется.

Корректировка на наличие дополнительного оборудования. Поскольку объект оценки и объекты сравнения не обладают каким-либо дополнительным оборудованием – корректировка не требуется.

Согласование итоговых результатов. Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического

отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки и в случае, когда значение коэффициента вариации не превышает 0,33 – выборка считается однородной. В данном случае коэффициент вариации составил – 0,032 (определен с помощью MS Excel: СТАНДОТКЛОН.Г()/СРЗНАЧ()). Данная выборка считается однородной, в связи с этим считаем, что скорректированные стоимости объектов сравнения являются равнозначными и им присваиваем равновеликие весовые коэффициенты – по 1/5 или 0,2.

Закключение: стоимость, объекта – Жатка ЖНВ-6Б зав. №2409, определенная сравнительным подходом, составляет: 6 362 руб. с учетом НДС.

7.4. Согласование результатов

В результате применения различных подходов мы пришли к следующим результатам:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Одноэтажный жилой дом литер А, общая площадь 41,8 кв.м., расположенный на земельном участке кадастровый номер 56:26:0901001:0039, площадью 2030 кв.м., предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Надеждинка, ул. Центральная, д. 37	не применялся	159 760	не применялся
ГАЗ-2705 регистрационный знак Н 219 СС 56 2006 г.в.	не применялся	17 742	не применялся
Жатка ЖНВ-6 зав. № 2409 2010 г.в.	не применялся	6 362	не применялся

Поскольку в данном случае использовался только сравнительный подход при определении рыночной стоимости объектов оценки, согласование результатов не требуется.

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО КХ «Надежденка» по состоянию на 31 августа 2017 года, составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Одноэтажный жилой дом литер А, общая площадь 41,8 кв.м., расположенный на земельном участке кадастровый номер 56:26:0901001:0039, площадью 2030 кв.м., предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Надеждинка, ул. Центральная, д. 37	159 760	135 390
ГАЗ-2705 регистрационный знак Н 219 СС 56 2006 г.в.	17 742	15 036
Жатка ЖВН-6 зав. № 2409 2010 г.в.	6 362	5 392

Оценщик: _____/В.А. Щанников

МП

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

9. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

Нормативные документы

1. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ.
2. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 298;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 299;.

Специальная литература

6. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.
7. Индексы цен в строительстве. Региональный информационный бюллетень №4 (84), 2012 г. – Нижний Новгород: Региональный центр по ценообразованию в строительстве.
8. Ким Н.Н., Маклакова Т.Г. Архитектура гражданских и промышленных зданий. – Стройиздат, 1987 г.
9. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений. Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279
10. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования. ВСН 58-88(р)/Госкомархитектуры. – М.: Стройиздат, 1990.– 32 с.
11. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) /Госгражданстрой. – М.: Прейскурант, 1988. – 72 с.
12. Укрупненные показатели восстановительной стоимости. Госстрой СССР. 1969г.
13. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, «Технобалт», 1995.
14. Математические методы оценки стоимости имущества. С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина. Издательство Маросейка, Москва, 2014.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Копии документов предоставленных Заказчиком (в том числе устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единный государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной
службы по Оренбургской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: "14" апреля 2008 года

Документы-основания	Договор от 20.02.2008г., зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.04.2008г. за № 56-56-29/004/2008-147 (Стороны: Общество с ограниченной ответственностью Крестьянское хозяйство "Надежденка", Хижняк Нина Михайловна)
Субъект (субъекты) права	Общество с ограниченной ответственностью Крестьянское хозяйство "Надежденка" ИНН 5643007675 КПП 564301001 ОГРН 1045616622556 Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Оренбургская область, Саракташский район, с. Надежденка, ул. Центральная, 55 Зарегистрировано межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 13 по Оренбургской области 24.12.2004г.
Вид права	Собственность
Объект права	Одноэтажный жилой дом литер А. Общая площадь 41,8(сорок одна целая восемь десятых) кв.м. Адрес: Оренбургская область, Саракташский район, с. Надежденка, ул. Центральная, дом № 37
Кадастровый (условный) номер	56-56-29/004/2008-146
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" апреля 2008 года сделана запись регистрации № 56-56-29/004/2008-148.

Государственный регистратор *Хабибуллин Р.С.*

5643007675

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управление Федеральной регистрационной службы по Оренбургской области СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права	
Дата выдачи: "14" апреля 2008 года	
Документы-основания	Договор от 20.02.2008г., зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.04.2008г. за № 56-56-29/004/2008-147 (Стороны: Общество с ограниченной ответственностью Крестьянское хозяйство "Надежденка", Хижняк Нина Михайловна)
Субъект (субъекты) права	Общество с ограниченной ответственностью Крестьянское хозяйство "Надежденка" ИНН 5643007675 КПП 564301001 ОГРН 1045616622556 Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Оренбургская область, Саракташский район, с. Надежденка, ул. Центральная, 55 Зарегистрировано межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 13 по Оренбургской области 24.12.2004г.
Вид права	Собственность
Объект права	Земельный участок площадью 2030(две тысячи тридцать) кв.м., предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства. Назначение: земли населенных пунктов. Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира жилой дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Оренбургская область, Саракташский район, с. Надеждинка, ул. Центральная, дом № 37
Кадастровый (условный) номер	56:26:09 01 001:0039
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
56AA 510122	

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

№
Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ОРЕНБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ
ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
(наименование ОБСТН)

Дата 24.01.2008 Вх. № _____

**Выписка N 53:241/20 47: 577 из технического паспорта
на объект капитального строительства/часть объекта капитального строительства**
(нужное подчеркнуть)

Инвентарный номер	53-241-002-000293130	Дата	23.01.2008
Реестровый номер		Дата	
Кадастровый номер			
Учетный статус объекта/части	Завершенный строительством		
Вид объекта/части	Здание		
Наименование объекта/части	Жилой дом		
Форма собственности	Частная собственность		
Назначение объекта/части	Жилое		
Фактическое использование объекта	По назначению		
Литера объекта/части на плане	А		
Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры)	Не является		

Местоположение объекта (адрес)

Субъект РФ	Оренбургская область
Район субъекта РФ	Сарыташский р-н
Город	
Населенный пункт	с Надежденка
Улица, переулок	ул Центральная
№ дома (литера)	37
Корпус	
Строение	
№ квартиры, помещения	
Местоположение	

Технические характеристики объекта

Год ввода в эксплуатацию	
Год выдачи разрешения на строительство (для объектов, не завершенных строительством)	
Год постройки или год постройки объекта на балансе	1954
Общая площадь (кв. м.)	41,8
Жилая площадь (кв. м.)	31,0
Протяженность для линейных объектов (м)	
Этажность/подземная этажность	1/0
Этаж расположения	
Конструктивные элементы	Фундамент Стены Крыша
	Ленточный, каменный Деревянные Двускатная, шифер
Материал конструкций для сооружений	
Инвентаризационная стоимость с учетом износа в текущих ценах (р.)	134775,00
Остаточная балансовая стоимость (р.)	
Процент физического износа/завершенности на год обследования	34

Принадлежность объекта

Фонд	Правообладатель (застройщик, балансодержатель)	Доля владения	Вид документа
Жилищный	Хожина Нина Михайловна	Все	Справка, выданная администрацией Надежденского сельсовета Сарыташского района Оренбургской области от 14.01.2008г.

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений и сетей	Назначение	Примечание
А	Жилой дом	Жилое здание	
Г	Летняя кухня	Нежилое строение	
Г1	Сарай	Нежилое строение	

53 004 000017

Дополнительная информация:

1. Сведения о наличии или отсутствии запретов либо ареста по объекту на период с 01.10.2002г. по настоящее время: нет
2. Инвентаризационная стоимость вспомогательных строений: 49691,0 руб.

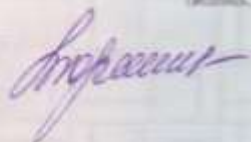
Исполнитель



А.А. Сокольников

(подпись, Ф.И.О.)

Заместитель начальника Центрального
межмуниципального отделения



Н.Н. Торопчина

М.П.



ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения: Жилой дом
расположенного по адресу: Оренбургская область, Саракташский район,
с. Надеждинка, ул. Центральная, д. 37

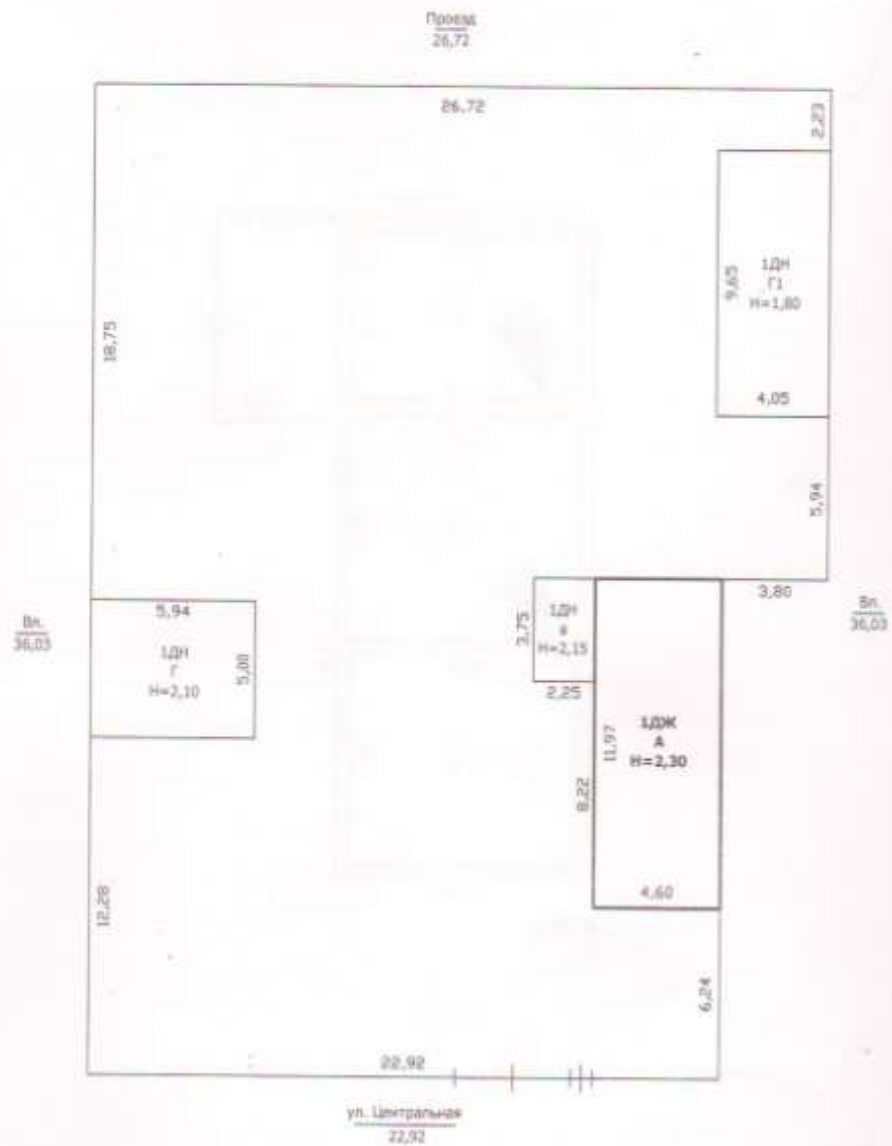
Дата записи	Этажи (начиная с 1-го)	Литера по плану	Номер помещения (квартиры, торгового коридора)	Номер по плану строения (комнаты, кухни, коридоры)	Назначение частей помещения: жилая комната, кладовая комната, кухня, коридор и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, в том числе предназначенная под помещение			
						Жилые		Итого (по квартире, магаз., строению)	Высота помещений (по внутреннему обмеру)
						основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
16.01.08	1	A		1	кухня		10,8		2,2
				2	жилая	15,7			2,2
				3	жилая	15,3			2,2
					Итого по дому	31,0	10,8	41,8	

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Генеральный план земельного участка



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Центрального межмуниципального отделения Оренбургского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное АТИ"			Име № 53.241.002; 000293130
Лист 1	Генеральный план земельного участка по адресу: Оренбургская обл., Саракташский р-н, с. Надежденка, ул. Центральная, д.37		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
16.01.2008	Выполнил	Мохов С.П.	
16.01.2008	Проверил	Черкасов Д.А.	

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

План жилого дома

Лит. А
Н=2,30

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Центрального межмуниципального отделения Оренбургского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральный БТИ"			ИФ № 53.241.002. 000293130
Лист 2	План жилого дома по адресу: Оренбургская обл., Саракташский р-н., с. Надежденка, ул. Центральная, д.37 Лит. А		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
16.01.2008	Выполнил	Мохов С.П.	
16.01.2008	Проверил	Черкасов Д.А.	

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77





ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

«Примечание №1»
«Правление надежных экспертов» уполномочено и выставлено счетов-фактур, имеет полномочия и несет ответственность за расчеты по налогу на добавленную стоимость, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2000 г. № 814 (в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 19 марта 2001 г. № 189, от 27 июля 2003 г. № 575, от 16 февраля 2004 г. № 84, от 11 мая 2006 г. № 203, от 26 мая 2009 г. № 431).

СЧЕТ-ФАКТУРА № 34 от 24 января 2011 г.

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Радикс Агро» (ООО «Радикс Агро»)
Адрес: 462132, Оренбургская обл., Саратковский р-н, с.Славское, Лесная, д. 94, (3532) 37-01-04

ИНН/ОГРН продавца: 5643020004/664301001

Грунтоснабщик и его адрес: ООО «Крестьянское хозяйство «Надежденка»

К платежно-расчетному документу № 1 от 13.01.2011

Плательщик: ООО «Крестьянское хозяйство «Надежденка»

Адрес: Оренбургская обл., Саратковский р-н, с.Надежденка
ИНН/ОГРН покупателя: 5643020004/664301001

Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг), имущественного права	Единица измерения	Количество	Цена (тариф) за единицу измерения	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав, всего без налога	В том числе: акциз	Налоговая ставка	Сумма налога	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав, всего с учетом налога	Страна происхождения товара	Номер таможенной декларации
Жалы ЖЕН-6	шт	3	1	2307000.00	—	Без НДС	—	2307000.00	—	—
Всего к оплате				2307000.00				2307000.00		

Руководитель организации

Суровкин Игорь М Ю
(подпись)

(Ф.И.О.)

Главный бухгалтер

Суровкин Игорь М Ю
(подпись)

(Ф.И.О.)

Индивидуальный предприниматель

(подпись)

(Ф.И.О.)

Первый покупатель - покупатель, второй покупатель - продавец

Уполномоченный представитель индивидуального предпринимателя

Завскал Игорь Игоревич

Информация, использовавшаяся при оценке недвижимости сравнительным подходом

Дом 62.5 м² на участке 9.7 сот. 600 000 Р

№ 898569429, размещено 26 июля в 20:58 2706 (+5)

Купить в ипотеку

8 922 842-22-55

Написать сообщение, чтобы перейти в профиль

Продавец: **люба**
Подтвержден
На Avito с августа 2013

Адрес: Оренбургская область, Саркатыш, с. Вторая Александровка, ул. Октябрьская




Вид объекта: **дома**
Этажей в доме: **1**
Расстояние до города: **98 км**

Материал стен: **бревно**
Площадь дома: **62.5 м²**
Площадь участка: **9.7 сот.**



Дом 62.5 м² на участке 9.7 сот. 600 000 Р

люба 8 922 842-22-55 Написать сообщение

Вид объекта: **дома**
Этажей в доме: **1**
Расстояние до города: **98 км**

Материал стен: **бревно**
Площадь дома: **62.5 м²**
Площадь участка: **9.7 сот.**

Адрес: Оренбургская область, Саркатыш, с. Вторая Александровка, ул. Октябрьская [Скрыть карту](#)



Продается дом в с. 2-ая Александровка, Саркатышского района, Оренбургской области. Все коммуникации заведены в дом (газ, свет, вода, канализация). На участке находится сарай, баня, гараж, летняя кухня, три больших огорода. На участке имеются насаждения: малина, клубника, вишня, винограда, ибисы. Торг уместен.

Показать

Похожие объявления

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Мой Личный кабинет: Саркыш: Дом 62.3 м² Дом 30 м² Дом 180 м² Дом 61.8 м² Коттедж 10 Дом 41.5 м² Дом 35 м² Дом 92 м²

https://www.avito.ru/saransk/doma_dacha_biznes/dom_50_m_na_uchastke_20_sot_3187267446

★ Дом 50 м² на участке 20 сот.

на 1167267445, размещено 27 июля в 10:47 ☎ 810 (+7)

590 000 ₽

Купить в кредит

8 906 832-09-79

Написать сообщение, чтобы перейти в профиль

Продавец Иван Подтвержден На Avito с ноября 2012

Адрес: Оренбургская область, Саркыш, с. Кабаньино, Саркышского р-на, ул. Мичурина



Вид объекта: дома

Этажей в доме: 1

Расстояние до города: 80 км

Материал стен: бревно

Площадь дома: 50 м²

Площадь участка: 20 сот

Адрес: Оренбургская область, Саркыш, с. Кабаньино, Саркышского р-на, ул. Мичурина

Скрыть карту



re:Store

Apple Watch

Купить

СКИДКИ 40%

РАСПРОДАЖА ЛЕТНЕЙ КОЛЛЕКЦИИ ВЕЛОСИПЕДОВ 2017

Показать все

Похожие объявления

ВКонтакте Facebook Google+ Twitter

Пожаловаться

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Медиа: Дом 62.3 м², Дом 30 м², Дом 180 м², Дом 61.8 м², Квартира 10 м², Дом 41.5 м², Дом 35 м², Дом 92 м²

https://www.avito.ru/saratov/doma_dacha_biznes/dom_180_m_na_uchastke_16_sot_1166469176

Дом 180 м² на участке 16 сот. 3 400 000 Р

№ 1166469176, размещено 5 июля в 14:07 975 (+4)

Купить в кредит

8 922 886-57-99

Написать сообщение

Агентство
Инвестиционно-режиссерская компания «Милана»
На Avito с октября 2010
Контактное лицо
Вера
Адрес:
Оренбургская область, Саракташ, с. Черный Отрог, ул. Дорожная 37

Инвестиционно-режиссерская компания «Милана»
Основу нашей работы составляет выявление потребностей каждого клиента и удовлетворение даже самых взыскательных вкусов и предпочтений

1593 объявления агентства

Вид объекта: дома
Этажей в доме: 2
Расстояние до города: 70 км
Материал стен: кирпич
Площадь дома: 180 м²
Площадь участка: 16 сот

Адрес: Оренбургская область, Саракташ, с. Черный Отрог, ул. Дорожная 37
Свернуть карту

Продается новый кирпичный дом 180м, полностью готов к проживанию, заходи и живи. Шикарная большая кухня с встроенной техникой на полу плитка, просторные изолированные комнаты. Во дворе баня, летняя беседка, все что нужно для отличного отдыха. Плодоносящий сад и участок под огород. Общая площадь участка 16 соток. Газ, вода - своя скважина, канализация, свет все это есть. Звоните!!! Показ в любое удобное для Вас время. Торг реальными покупателями.

Показать фото

DOM
КВАРТИРЫ
В 5 МИНУТАХ
ОТ КРЕМЛЯ

РАСПРОДАЖА
ЛЕТНЕЙ КОЛЛЕКЦИИ 2017
СКИДКИ

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Мой Авито Сервисы Дом 62.3 м² Дом 50 м² Дом 180 м² Дом 60.8 м² Квартира 10 м² Дом 41.5 м² Дом 95 м² Дом 90 м²

https://www.avito.ru/saratov/doma_dacha_biznes/dom_60_8_m_2_na_uchestke_10_9_sot_1163900622

Дом 61.8 м² на участке 10.9 сот.

№ 1163900622, размещено 18 июля в 17:15 354 (+4)

1 500 000 Р

Купить в кредит

8 929 971-33-69

Написать Напишите, чтобы перейти в профиль

Продавец: **Владимир**
Подтвержден На Авито с октября 2014

Адрес: Оренбургская область, Сараташ, Саратовский р-н, с. Черкассы, ул. Молодёжная, дом 9




Вид объекта: **дома** Площадь дома: **61.8 м²**
Этажей в доме: **1** Площадь участка: **10.9 сот.**
Материал стен: **ж/б панели**

Адрес: Оренбургская область, Сараташ, Саратовский р-н, с. Черкассы, ул. Молодёжная, дом 9 [Скрыть карту](#)



Продается панельный, одноэтажный, уютный, тёплый, в отличном состоянии дом в с. Черкассы Саратовского р-на на ул. Молодёжной. Площадь дома 61,8 кв. м, жилая – 38,2 кв. м. Дом с коммуникациями: газ, водоснабжение, канализация, ухоженный участок с насаждениями, летняя беседка, гараж, сарай, площадь земельного участка более 10 соток.

re:Store
Watch Series 1
Купить

Деревянные беседки от 40000 руб!
vostrennaya-besedki.ru
Построим беседку из дерева под ключ за 3 дня недорого. Доставка по области.
Адрес и телефон

Показать ещё

Медиа: Дом 62.3 м², Дом 30 м², Дом 180 м², Дом 61.8 м², Коттедж 10, Дом 41.5 м², Дом 35 м², Дом 92 м²

https://www.avito.ru/saratov/doma_dacha_biznes/dom_92_m_na_uchastke_20_sot_30568554

★ Дом 92 м² на участке 20 сот.

№ 1035898554, размещено 27 июля в 15:22 ➔ 129 (+5)

Цена не указана

Купить в кредит

8 967 861-46-44

Написать, чтобы перейти в профиль

Продавец: Кирилл
Подтвержден
На Avito с октября 2011

Адрес: Оренбургская область, Саракташ, п. Яковлева, ул.Вертикаева




Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1
Расстояние до города: 90 км

Материал стен: кирпич
Площадь дома: 92 м²
Площадь участка: 20 сот.

Адрес: Оренбургская область, Саракташ, п. Яковлева, ул.Вертикаева

Создать карту

СКИДКИ 40%
РАСПРОДАЖА
ЛЕТЕЙ КОЛЛЕКЦИИ
ВЕЛОСИКЛДОВ 2017

TRIAL-SPORT

Дом 92 м² на участке 20 сот. Цена не указана

Кирилл 8 967 861-46-44 Написать сообщение

Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1
Расстояние до города: 90 км

Материал стен: кирпич
Площадь дома: 92 м²
Площадь участка: 20 сот.

Адрес: Оренбургская область, Саракташ, п. Яковлева, ул.Вертикаева

Создать карту



п. Яковлева Большой и уютный дом с просторными и светлыми 4 комнатами, большая кухня, ванна и туалет в доме, пластиковые окна, забор из металла. Дом очень теплый. Дом расположен на углу рядом магазин, ФАП. Есть гараж, сарай, скотный двор огромный.

Поделиться

Похожие объявления

Мой Личный кабинет: Саркыш: Дом 62.3 м² Дом 30 м² Дом 130 м² Дом 61.8 м² Коттедж 16 Дом 41.5 м² Дом 95 м² Дом 92 м²

https://www.avito.ru/saransk/домы_дачи_коттеджи/дом_41_5_м_на_участке_15_сот_950000/2291

★ Дом 41.5 м² на участке 15 сот.

№ 900827299, размещено 12 июля в 17:26 569 (+2)

+ 950 000 Р
Купить в ипотеку

8 922 534-06-91

Написать, чтобы перейти в профиль

Продавец: Терентьева Марина
Подтвержден
На Avito с 10 июля 2017

Адрес: Оренбургская область, Саркыш, ул Озерная, 40



Кадастровый номер 56:26:190****3** проверен [Посмотреть отчет](#)

Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1
Расстояние до города: 100 км

Материал стен: бревно
Площадь дома: 41.5 м²
Площадь участка: 15 сот

Адрес: Оренбургская область, Саркыш, ул Озерная, 40 [Скрыть карту](#)



Дом 41.5 м² на участке 15 сот: 950 000 Р Терентьева Марина 8 922 534-06-91 [Написать сообщение](#)

Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1
Расстояние до города: 100 км

Материал стен: бревно
Площадь дома: 41.5 м²
Площадь участка: 15 сот

Адрес: Оренбургская область, Саркыш, ул Озерная, 40 [Скрыть карту](#)



Продается дом, 41,5 кв.м., газ, слив. Во дворе летняя кухня из шпала, баня, сарай. Большой участок 15 соток. Цена 950 тыс., торг

[В](#) [i](#) [f](#) [g](#) [t](#) [v](#) [p](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления




ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Мой Личный кабинет: Саркыш: Дом 62.3 м² Дом 30 м² Дом 180 м² Дом 41.8 м² Коттедж 10 Дом 41.3 м² Дом 25 м² Дом 90 м²

https://www.avito.ru/sarkysh/doma_dachy_biznes/dom_95_m_na_uchastke_14_sot_90963384

★ Дом 95 м² на участке 14 сот.

№ 600963384, размещено 11 июля в 21:36 → 1570 (+14)

2 400 000 ₽

Купить в ипотеку

8 987 781-13-50

Продавец: АЛЕКСЕЙ
Подтвержден
На Avito с ноября 2012

Адрес: Оренбургская область, Саркыш, ул. Славянская




Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1
Расстояние до города: 95 км

Материал стен: пеноблоки
Площадь дома: 95 м²
Площадь участка: 14 сот.

Адрес: Оренбургская область, Саркыш, ул. Славянская

re:Store

АЛЕКСЕЙ 8 987 781-13-50

Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1
Расстояние до города: 95 км

Материал стен: пеноблоки
Площадь дома: 95 м²
Площадь участка: 14 сот.

Адрес: Оренбургская область, Саркыш, ул. Славянская



Продается новый дом с отдельно стоящим гаражом. Участок огорожен. Газ, свет, вода, канализация. Чистовая отделка, теплый пол. Возможен торг при просмотре.

Похожие объявления

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Информация, использовавшаяся при оценке движимого имущества сравнительным подходом

Скриншоты страниц объявлений на сайте Avito.ru, посвященные продаже ГАЗ ГАЗель 2705, 2006 года выпуска.

Объявление 1:

★ ГАЗ ГАЗель 2705, 2006
№ 1067397409, размещено 20 июля в 17:17 — 400 (+2)

155 000 ₽
Купить в кредит

8 906 843-44-54

Написать: Нажмите, чтобы перейти в профиль

Продавец: Эдуард
Подтвержден
На Avito с августа 2014

Адрес: Оренбургская область, Оренбург

Кредит на ВСЕ от 12,9%

Нужен только паспорт и СНИЛС. Спешите оформить заявку в Почта Банк!

Марка: ГАЗ
Модель: ГАЗель 2705
Год выпуска: 2006
Пробег: 150000 км
Тип кузова: фургон
Цвет: белый
Объем двигателя: 2.4 л.
Коробка передач: механика

Количество дверей: 3
Тип двигателя: бензин
Привод: задний
Руль: левый
Состояние: не битый
Владения по ПТС: 1
Мощность двигателя: 140 л.с.

Адрес: Оренбург, Посмотреть карту

Продам ГАЗ 2705 сени местный в хорошем состоянии. Была в организации, пробег реально маленький, обслуживалась только у официалов. Газ не мохла, только бензин. Торг: Обмен на легковую.

Показать объявление

Похание объявления

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Мой Личный кабинет Купить газель Газель 2705 Газель 2705 Газель 2705 Газель 2705 Газель 2705

https://www.avito.ru/tatarstan/transport/gaz_gazel_2705_2006_507126529

★ ГАЗ ГАЗель 2705, 2006

№ 977129629, размещено вчера в 00:03 2552 (+23)

95 000 ₽
Купить в кредит

8 962 560-21-23

Написать сообщение, чтобы перейти в профиль

Продавец Женя
Подтвержден На Авто с июня 2017

Адрес: Татарстан, Казань, м. Авиастроительная, Васильево




Марка: ГАЗ
Модель: ГАЗель 2705
Год выпуска: 2006
Пробег: 55000 км
Тип кузова: фургон
Цвет: синий
Объем двигателя: 2.5 л
Количество дверей: 5

Коробка передач: механика
Тип двигателя: бензин
Привод: задний
Руль: левый
Состояние: не битый
Владение по ПТС: 2
Мощность двигателя: 145 л.с.

Адрес: Татарстан, Казань, м. Авиастроительная, Васильево

Женя 8 962 560-21-23 Написать сообщение




Марка: ГАЗ
Модель: ГАЗель 2705
Год выпуска: 2006
Пробег: 55000 км
Тип кузова: фургон
Цвет: синий
Объем двигателя: 2.5 л
Количество дверей: 5

Коробка передач: механика
Тип двигателя: бензин
Привод: задний
Руль: левый
Состояние: не битый
Владение по ПТС: 2
Мощность двигателя: 145 л.с.

Адрес: Казань, м. Авиастроительная, Васильево [Посмотреть карту](#)

Торг при осмотре: авто находится в Зеленодольск.

Поделиться

Похожие объявления

РАСПРОДАЖА ЛЕТНЕЙ КОЛЛЕКЦИИ 2017
СКИДКИ 40%

Генератор Airman SDG45S
sklad-generator.ru

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Скриншоты страниц объявлений на сайте Avito.ru.

Объявление 1: ГАЗ ГАЗель 2705, 2006
 № 1171960501, размещено 1 августа в 17:48 → 484 (+3)
 Цена: 110 000 ₽
 Контакт: 8 963 027-99-27
 Продавец: Владимир
 Подтвержден
 На Avito с августа 2012
 Адрес: Удмуртия, Ижевск р-н Первомайский
 Фото: 
 Характеристики:
 Марка: ГАЗ
 Модель: ГАЗель 2705
 Год выпуска: 2006
 Пробег: 100000 км
 Тип кузова: фургон
 Цвет: белый
 Объем двигателя: 2.4 л
 Коробка передач: механика
 Тип двигателя: бензин
 Привод: задний
 Руль: левый
 Состояние: не битый
 Владение по ПТС: 3
 Мощность двигателя: 140 л.с.
 На ходу, сел и поехал. Резина Кама-301 Торг

Объявление 2: ГАЗ ГАЗель 2705, 2006
 № 953504590, размещено 26 июля в 06:56 → 1193 (+8)
 Цена: 99 990 ₽
 Контакт: 8 931 500-84-11
 Написать сообщение
 Автодилер: Автоэкспресс
 Контактное лицо: Андрей
 Адрес: Вологодская область, Вологда р-н Заречье
 Фото: 
 Характеристики:
 Марка: ГАЗ
 Модель: ГАЗель 2705
 Год выпуска: 2006
 Пробег: 160000 км
 Тип кузова: микроавтобус
 Цвет: красный
 Коробка передач: механика
 Тип двигателя: бензин
 Привод: задний
 Руль: левый
 Владение по ПТС: 3
 Мощность двигателя: 140 л.с.
 Автоэкспресс
 Официальный дилер LADA, GAZ, VAZ
 Автозалоны: LADA ЦЕНТР ВОЛОГДА, Автоцентр ГАЗ Вологда, VAZ-Север
 Вологда: Продажа авто, СТО, запчасти. С 06:00-20:00
 106 объявлений автодилера

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

GAZ GAZель 2705, 2006 99 990 Р

Андрей 8 931 580-84-11 Написать сообщение



Контактное лицо
Андрей
Адрес:
Вологодская область, Вологда р-н
Заречье

Автоэкспресс
Официальный дилер LADA, GAZ, UAZ
Автосалоны: LADA ЦЕНТР ВОЛОГДА,
Автосалон GAZ Вологда, UAZ-Север
Вологда. Продажа авто, СТО, запчасти. С
06 00-20 00




106 объявлений автодилера

Марка: GAZ
Модель: GAZель 2705
Год выпуска: 2006
Пробег: 160000 км
Тип кузова: микроавтобус
Цвет: красный
Объем двигателя: 2.4 л

Коробка передач: механика
Тип двигателя: бензин
Привод: задний
Руль: левый
Владение по ПТС: 3
Мощность двигателя: 140 л.с.

Автомобиль принят по системе TRADE-IN (обмен старого на новый).
Возможен обмен на Ваш автомобиль.

ВКонтакте Facebook Google+ Twitter YouTube

Пожаловаться

Другие объявления автодилера Автоэкспресс

GAZ GAZель 2705, 2006 110 000 Р

№ 1053661041, размещено 25 июля в 11:02 1166 (+26)

Купить в кредит

8 967 470-05-54



Продавец
Валера
Подтвержден
На Авто с июля 2013

Адрес:
Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский



Квартиры у моря
от 1 млн.

Закрывать поселок в
Тульском р-не.
Ограниченная территория.
Собственный проект

Марка: GAZ
Модель: GAZель 2705
Год выпуска: 2006
Пробег: 120000 км
Тип кузова: фургон
Цвет: синий
Объем двигателя: 2.7 л
Коробка передач: механика

Количество дверей: 2
Тип двигателя: бензин
Привод: задний
Руль: левый
Состояние: не битый
Владение по ПТС: 3
Мощность двигателя: 140 л.с.

GAZ Газель 2705, 2006 - 110 000 Р Валера 8 907 470-05-54



Адрес: Чувашия, Чебоксары р-н Пенинский

Квартиры у моря от 1 млн.

Закрывать поселок в Тушском р-не. Ограниченная территория. Собственный пляж!

Марка: ГАЗ
Модель: ГАЗель 2705
Год выпуска: 2006
Пробег: 120000 км
Тип кузова: фургон
Цвет: синий
Объем двигателя: 2.7 л
Коробка передач: механика

Количество дверей: 2
Тип двигателя: бензин
Привод: задний
Руль: левый
Состояние: не битый
Владение по ПТС: 3
Мощность двигателя: 140 л.с.

Цельнометаллическая газель в хорошем рабочем состоянии. Иммобилайзер 405-й мотор. Сел и поехал. Торг.

Показать

Похожие объявления

Жатка жвн-6 45 000 Р Купить в кредит

№ 1212616884, размещено 29 июля в 13:49 303 (+7)

8 917 208-44-28

Написать сообщение

Компания: ИП Хамитова А.И.
Подтвержден
На Авто с февраля 2013

Контактное лицо: Рустам

Адрес: Саратовская область, Саратов р-н Волжский

Универсальные Бердяские жатки!

zharov-sarat.ru

Адрес: Саратов, р-н Волжский

Посмотреть карту

Продаю жатку ЖВН-6, комплектная в рабочем состоянии. Находится в городе Саратове.

Показать

Похожие объявления

Жатка жвн-6
№ 624349604, размещено 27 июля в 07:52 ⇨ 2600 (+8)

50 000 ₽
Купить в кредит

8 922 622-15-17

Написать сообщение

Комплект
продан
Подтвержден
На Авто с октября 2012

Адрес
Оренбургская область, Оренбург

Жатка на комбайн нав. Возможен обмен на кун. вопросы по телефону

Похожие объявления

Жвн-6
№ 964071297, размещено 20 июля в 16:50 ⇨ 356 (+7)

50 000 ₽
Купить в кредит

8 923 679-26-15

Написать сообщение

Продана
Оплата
Подтвержден
На Авто с февраля 2016

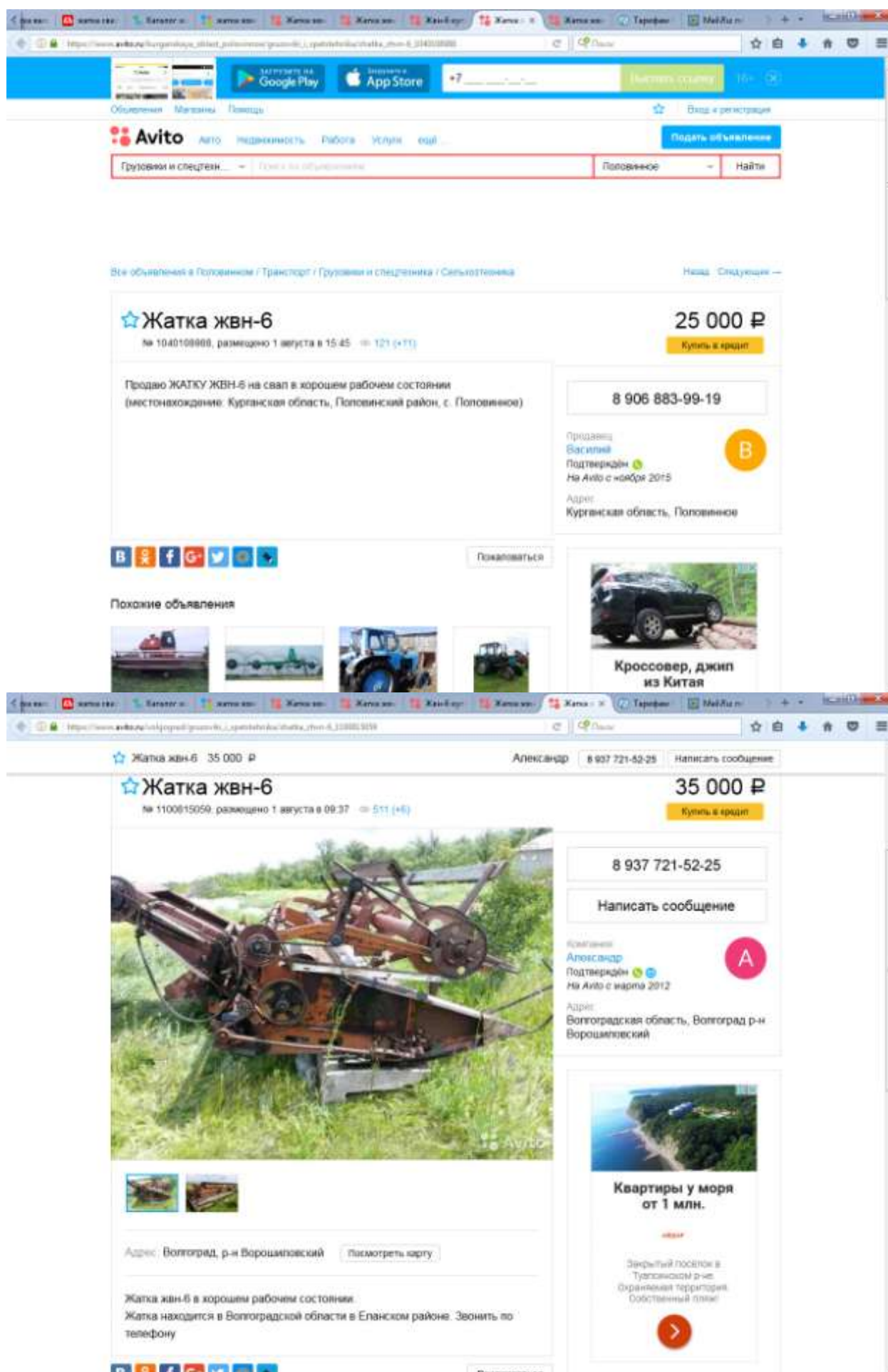
Адрес
Омская область, Омск

Продам жатку ЖВН-6. В рабочем состоянии, лучи были поменены с деревянных на железные. Все вопросы по телефону, который на фотографии. Возможен торг

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

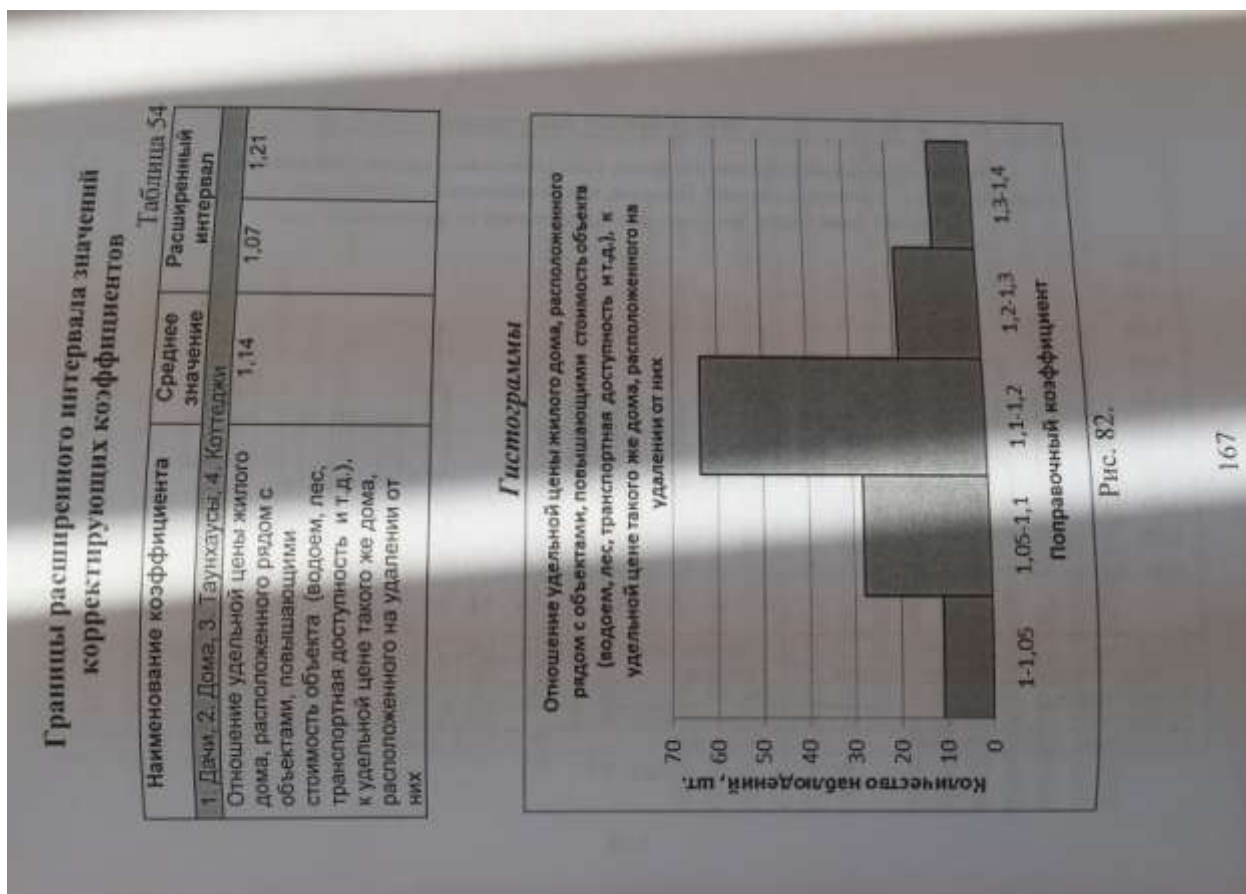


ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Прочая информация



ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Матрицы коэффициентов

Таблица 67

Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,98	1,00

Таблица 68

Площадь, кв.м		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	≥800	0,75	0,85	0,95	1,00

Матрица коэффициентов

Таблица 74

цены жилых домов		аналог				
		кирпичные	из пенобетонных блоков	из клееного бруса	бревенчатые	каркасно- деревянные
объект оценки	кирпичные	1	1,13	1,18	1,19	1,31
	из пенобетонных блоков	0,88	1	1,04	1,05	1,15
	из клееного бруса	0,85	0,96	1	1,01	1,11
	бревенчатые	0,84	0,95	0,99	1	1,10
	каркасно- деревянные	0,77	0,87	0,90	0,91	1

Матрица коэффициентов

Таблица 85

цены жилых домов	аналог	
	хорошее	удовл.
объект оценки	1	1,20
	0,83	1
	0,78	0,93
		1

235

Матрица коэффициентов

Таблица 91

цены жилых домов	аналог	
	свежий ремонт	требуется капитальный ремонт
объект оценки	1	1,16
	0,86	1
	0,73	0,84
		1

245

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 94

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2 250	1 147	3 397
Экономичный	4 567	2 329	6 895
Комфортный	6 833	3 485	10 318
Элитный	10 147	5 175	15 322

Поправка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 95

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	без ремонта	косметический	экономичный	комфортный	элитный
Без ремонта	0	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6 895	3 498	0	-3 423	-8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

255

Матрица коэффициентов

Таблица 103

цены жилых домов		аналог		
		без водоснабжения	водоснабжение от скважины	центральное водоснабжение
объект оценки	без водоснабжения	1	0,90	0,87
	водоснабжение от скважины	1,11	1	0,97
	центральное водоснабжение	1,14	1,03	1

271

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77

Матрица коэффициентов

Таблица 106

цены жилых домов		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1	0,90	0,87
	канализация в виде септика	1,11	1	0,97
	центральная канализация	1,15	1,04	1

277

6.1.3. Жилые дома. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Дачи	9,7%	9,0% 10,3%
2. Дома	8,5%	8,0% 9,1%
3. Таунхаусы	8,5%	8,0% 9,0%
4. Коттеджи	9,1%	8,5% 9,6%

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Дачи	9,7%	5,7% 13,6%
2. Дома	8,5%	5,0% 12,1%
3. Таунхаусы	8,5%	5,0% 12,1%
4. Коттеджи	9,1%	5,3% 12,9%

324

ОЦЕНЩИК

Щанников Вячеслав Александрович

Тел. 8 905 190 86 77



Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в %

Таблица 2.2.1

Группа	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	140	9	0,34	8,3	8,7
Спецтехника узкого назначения	142	12	0,46	11,1	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	119	12	0,40	11,1	12,9
Серийное оборудование широкого профиля	136	11	0,40	10,1	11,9
Узкоспециализированное оборудование	137	14	0,54	12,8	15,3
Средства кранов и транспортные средства в жилищно-коммунальном хозяйстве	116	12	0,52	11,0	13,0
Электронное оборудование	136	14	0,72	12,6	15,4
Инструменты, инвентарь, приборы	136	14	0,76	12,5	15,5

Границы расширенного интервала для скидки «на торг» в %

Таблица 2.2.2

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	140	4,13	4,48	4,3	13,5
Спецтехника узкого назначения	142	5,00	6,59	5,4	17,6
Железнодорожный и водный транспорт	119	5,07	6,89	6,0	16,0

52

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2007

Дата

№

1011-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Щанников Вячеслав Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 22 02 №114863, выдан Арзамасским ГОВД Нижегородской области, дата
выдачи 23.03.2002 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского, диплом о
профессиональной переподготовке ПП № 450975, выдан 02.07.2004 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

521

12.11.2007

№ по реестру _____ от « _____ » _____ года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

**Исполнительный
директор НП АРМО**

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

Москва

Щанников Вячеслав Александрович
Тел. 8 905 190 86 77



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-066269/15**

«08» октября 2015 г.

Нижегородская область, г. Выкса

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Щанников Вячеслав Александрович**
Паспортные данные: 22 02, 114863, Выдан Арзамасским ГОВД, 23.03.2002
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба ~~жизн~~человечу, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. с «18» октября 2015 года по «17» октября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 25 200 (Двадцать пять тысяч двести) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 18.10.2015 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре ~~или~~ дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Щанников В.А.

От Страхователя: 

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 

Достова Н.М.
Главный специалист отдела имущественных рисков
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области г. Выкса
Доверенность №138 от 01.09.2015

