

Саморегулируемая организация  
« Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

СибЭкс

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №1-20-09-12

Заказчик:

Администрация Сростинского сельсовета  
Бийского района  
Модульная котельная

Объект оценки:

Цель и задачи оценки:

Определение рыночной стоимости имущества с определением величины арендной платы для заключения договора аренды



21 сентября 2020 года  
ПТ «СибЭкс» ИП Тепляшин Е.В.  
г. Бийск  
e-mail: teplayshin@yandex.ru  
тел. (3854) 35-66-84

# Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

*СибЭкс*

Свидетельство от 01.11.2018 г.  
САК «Энегрогарант» от 15.01.2019 г.  
Страховой полис № 19801-035-000003

Г-ну Гаврилину  
Денису Витальевичу

**Уважаемый Денис Витальевич!**

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке имущества от 16 сентября 2020 г., член Саморегулируемая организация оценщиков «СФСО» Тепляшин Евгений Викторович произвел оценку стоимости имущества с определением величины арендной платы за имущество.

При оценке я исходил из предположения, что объекты оценки не заложены и не обременены долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее отчете, я пришел к заключению:

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за имущество, предоставляемое в аренду, на 16 сентября 2020. составляет с учетом округления -

298 000 рублей

(Двести девяносто восемь тысяч) рублей

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки собственности, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам эту услугу, надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,



**Е.В. Тепляшин**



## ОТЧЕТ № 1-20-09-12 от 21.09.2020г.

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

#### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объекты оценки	Имущество Администрации Сростинского сельского совета Бийского района Алтайского края		
Основания для проведения оценки	Договор от 16.09.2020 г. на оказание услуг по оценке		
Дата составления и порядковый № отчета	Отчет № 1-20-09-12 от 21.09.2020 г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, в том числе:	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
Арендная плата, руб.	Не применялся	Не применялся	298000
Рыночная величина арендной платы	298 000 рублей (Двести девяносто восемь тысяч) рублей		

#### 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Имущество Администрации Сростинского сельского совета Бийского района Алтайского края
Дата оценки	16.09.2020г.
Дата обследования объекта оценки	16.09.2020г.
Цели проведения оценки	Определение рыночной величины арендной платы
Задачи проведения оценки	Исследование объекта оценки на местности и по документам, изучение соответствующего сектора рынка, расчет рыночной стоимости рациональными методами оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Срок проведения оценки	16.09. – 21.09.2020г.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки имущества будут использованы в качестве наиболее вероятной цены для заключения договора аренды
Предоставленная документация	Выписка из ЕГРН от 25.06.2018 года. Выписка из ЕГРН от 23.01.2019 года
Бухгалтерские данные	Балансовая стоимость 17 009 298 руб 42 коп
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями и допущениями:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков.</li> <li>2. В данной работе Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевой статистикой, соответствующим рынком, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же из вторичных источников информации и документов, предоставленных заказчиком.</li> <li>3. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.</li> <li>4. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы - юридическую экспертизу</li> </ol>

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



	<p>прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</li> <li>6. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования. Оценщики не проводили измерительной работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.</li> <li>7. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.</li> <li>8. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.</li> <li>9. Мнение Оценщиков относительно стоимости собственности действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.</li> <li>11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.</li> </ol>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне данного отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации;</li> <li>➤ результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанным на профессиональном опыте, и действителен в пределах оговоренных в отчете допущений и ограничивающих условий;</li> <li>➤ Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;</li> <li>➤ вознаграждение Оценщика не зависит от суммы оценки и не связано с достижением заранее оговоренного результата;</li> <li>➤ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;</li> <li>➤ результат оценки признается действительным на дату оценки.</li> </ul>
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Рассчитываемая стоимость	Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



	<p>ся какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>➤ Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>➤ Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>➤ Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> </ul> <p>Платеж за объект оценки выражен в денежной форме</p>
Маркетинговое время	6 месяцев

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<i>Сведения о заказчике:</i>	
Заказчик, реквизиты заказчика	Администрация Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края в лице главы администрации <b>Гаврилина Дениса Витальевича</b> , действующая на основании Устава. Адрес Алтайский край Бийский район с. Сростки
<i>Сведения об Оценщике</i>	
Фамилия, имя, отчество оценщика, подписавшего настоящий отчет об оценке:	<b>Тепляшин Евгений Викторович.</b> Документ, удостоверяющий личность: паспорт РФ 01 04 455304 выдан ОВД Бийского района Алтайского края, зарегистрирован Алтайский край, Бийский район, с. Лесное, ул. Крайняя, 27 08.09.2005
Местонахождение оценщика:	Алтайский край, г. Бийск, ул. Ленина, 236, офис № 77, e-mail: <a href="mailto:teplayshin@yandex.ru">teplayshin@yandex.ru</a> , тел./факс (3854) 35-66-84
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Свидетельство от 1 ноября 2018 г., выдано Саморегулируемой организацией «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный номер 736 реестра оценщиков Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 460250, регистрационный номер 237, Алтайский государственный технический университет им. И.И.Ползунова, г. Барнаул, 2003. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 839, Алтайский государственный технический университет им. И.И.Ползунова, г. Барнаул, 2007 г. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 443/2009 Алтайский государственный технический университет им. И.И.Ползунова, Барнаул, 2009 г. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 2015-02-01, Сибирский Институт Повышения Квалификации Специалистов и Экспертов г. Барнаул, 2015 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №014857-1 от 28 сентября 2018 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в Страховой Акционерной Компании «Энергогарант» 15.01.2019 г., полис добровольного страхования гражданской ответственности оценщиков: регистрационный номер 19280035-000003, страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей. ИНН 223402309850.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Стаж работы в оценочной деятельности с 2001 года.
Специалисты, привлекаемые для изготовления оценки	Не привлекались

### ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



Подписавший настоящий отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки оценщика.
3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта или намеревающимся совершить с ним сделку.
4. Утверждения о фактах, представленных в отчетах, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
5. Анализ и заключения, приведенные в настоящем отчете об оценке, ограничены только изложенными допущениями и условиями.
6. Оценка стоимости была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке.
10. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
11. Осмотр объекта оценки производился 16.09.2020 г. Оценка рыночной стоимости произведена также на основании документов, представленных Заказчиком.
12. Оценка рыночной стоимости произведена с учетом принципов существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности, достоверности и объективности.
13. Образование оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям:

**Профессиональная квалификация оценщика Тепляшина Евгения Викторовича:**

- Имеет высшее образование по специальности правоведение, закончил в 1985 году Высшую следственную школу МВД СССР факультет подготовки экспертов-криминалистов с присвоением квалификации юрист, эксперт-криминалист. Диплом с отличием КВ № 102583 от 5 июля 1985 г. город Волгоград.
- Прошел профессиональную переподготовку: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 460250, регистрационный номер 237, Алтайский государственный технический университет им. И.И.Ползунова, г. Барнаул, 2003.
- Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 839, Алтайский государственный технический университет им. И.И.Ползунова, г. Барнаул, 2007 г.
- Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 443/2009, Алтайский государственный технический университет им. И.И.Ползунова, г. Барнаул, 2009 г.
- Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 2015-02-01, Сибирский Институт Повышения Квалификации Специалистов и Экспертов, г. Барнаул, 2015 г.
- Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 15-10-01, СП «Сибирский Институт Повышения Квалификации Специалистов и Экспертов» при НП СРО «СФСО», Барнаул, 2015 г.
- Является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Свидетельство от 1 ноября 2018 г., выдано Саморегулируемой организацией «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный номер 736 реестра оценщиков Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №014857-1 от 28 сентября 2018 года
- Гражданская ответственность Оценщика застрахована в Страховой Акционерной Компании «Энергога-рант» 17.01.2020 г., полис добровольного страхования гражданской ответственности оценщиков: регистрационный номер 202801-035-000004, страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей.

ИНН 223402309850

Стаж работы в оценочной деятельности с 2001 года.

В рамках настоящего отчета об оценке оценщиком были произведены следующие действия: произведен осмотр объекта оценки, изучены представленные документы, проанализирована ситуация на рынке оцениваемого имущества, осуществлены расчеты по определению рыночной стоимости, оформлен отчет об оценке.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»





## 1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО № 1	Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ № 467 от 10.07.2015 г. Регистрация в Минюсте РФ № 38894 от 16.09.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО № 2	Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ № 467 от 10.07.2015 г. Регистрация в Минюсте РФ № 38894 от 16.09.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО № 3	Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ № 467 от 10.07.2015 г. Регистрация в Минюсте РФ № 38894 от 16.09.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО № 7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ № 611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению
Стандарты СОО	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	Утверждены решением Совета СРО «СФСО» №2 от «3» октября 2016 г.	Обязателен к применению членами СРО «СФСО»

## 1.5 НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА, ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Индивидуальный предприниматель оценщик, выполнивший отчет об оценке является независимым, это означает, что:

- оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика;
- юридическое лицо - заказчик, не является кредитором или страховщиком оценщика;
- не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 1.6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ

**Амортизация** — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

**Дата оценки** — дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта.

**Доходный подход** – общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов, в которых стоимость определяется посредством конвертации ожидаемых выгод.

**Затратный подход** – совокупность методов, базирующихся на восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта той же полезности, за минусом всех видов износа.

**Здания** — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов.

**Земельный участок** — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

**Износ основных фондов (средств)** — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

**Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость)** определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

**Отчет об оценке имущества** — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Первоначальная стоимость имущества** — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

**Полная восстановительная стоимость основных фондов** — это полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на новые аналогичные объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов - также таможенные платежи и т.д.

**Право собственности** — право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

**Процедура оценки имущества** — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



**Рыночная стоимость** - это 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 в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Рыночный подход** – общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов сравнения оцениваемого бизнеса с проданными аналогичными бизнесами, долями в бизнесе или ценными бумагами.

**Сооружения** — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных производственных функций.

**Стоимость балансовая** — стоимость, по которой имущество организации отражается в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость актива равна затратам на приобретение (первоначальных или переоцененных с учетом изменения цен) этого актива за вычетом накопленной амортизации.

**Улучшения** — это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов.

**Экономический срок службы** – период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

**Этика оценщика** — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

#### 1.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

**Альтернативность.** В каждой сделке обе стороны (продавец и покупатель) имеют возможность выбирать. В нашей ситуации альтернативность должна рассматриваться в первую очередь с точки зрения покупателя, имеющего варианты по приобретению объекта оценки за указанную цену или его объектов-аналогов, либо желающего по-другому инвестировать свои средства, например, положить в банк. С точки зрения продавца, а им в нашем случае потенциально может стать кредитор, наиболее вероятно следующее развитие ситуации: продажа объекта оценки, либо сдача его в аренду.

**Принцип замещения.** Максимальная цена недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности. Типичный благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта одинаковой полезности на местном рынке. Такой покупатель не будет платить за собственность больше, чем стоимость строительства нового объекта одинаковой полезности. При прогнозе будущих доходов он будет учитывать доходность аналогичных объектов.

**Принцип будущих преимуществ.** Цены на рынке отражают предвидение будущих преимуществ от владения объектом. Конечно, прошлое и настоящее являются важными фазами развития, однако именно предвидение будущей динамики производства и возможности перепродажи объекта определяет его «экономическую цену». В процессе определения стоимости объекта оценки мы стремились дать обоснованный прогноз будущих состояний и динамики рынка.

**Принцип избыточной производительности.** Чистый доход, остающийся у собственника объекта после справедливого возмещения производственного фактора «капитал» и производственного фактора «труд», определяется как избыточная производительность и ассоциируется с фактором «управление».

**Принцип изменчивости.** Социальные, экономические, политические и физические силы постоянно действуют на рынке. Изменение этих факторов оказывает влияние на конъюнктуру рынка и уровень цен. Их влияние в нашей ситуации незначительно, и его мы учитываем поправками на риск.

**Принцип оптимального использования.** Оптимальное использование объекта собственности - это наиболее прибыльное из легально допустимых и физически/технически возможных вариантов его использо-

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



вания. Оптимальное функционирование производства учитывает возможности совершенствования (повышения эффективности) технологического процесса и/или перехода на выпуск новой продукции.

**Принцип конкуренции.** Возможность извлекать доходы создаёт почву для конкуренции, а сверхдоходы ведут к разрушительной конкуренции. Мы оцениваем объект в условиях растущей конкуренции при полном отсутствии возможности получать сверхприбыль.

## 2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости была проведена в соответствии с составленным графиком работ:

- Анализ нормативной документации по сдаче в аренду недвижимого имущества Алтайского края, других районов и областей Российской Федерации.
- Анализ рынка продажи и аренды нежилых зданий.
- Расчет рыночной стоимости зданий затратным, доходным и сравнительным подходами.

Определение стоимости осуществляется с учетом факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости арендной платы используются данные о фактическом уровне цен в строительстве и на вторичном рынке продажи недвижимости по данному региону на дату оценки, анализируется рынок аренды недвижимого имущества.

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии со следующими пунктами:

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

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, предложенным для продажи. Проводится анализ цен предложений на рынке объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

Применение методов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются методы затратного, рыночного и доходного подходов. В зависимости от имеющейся в наличии информации выбираются наиболее приемлемые методы.

Заключение о рыночной стоимости объекта: на данном этапе производится обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 3. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОДАЖ И АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

### 3.1. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Промышленное производство

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сводный индекс промышленного производства (далее - ИПП) составил 100,5%, объем отгруженной продукции – 101% к аналогичному периоду 2014 года.

В обрабатывающем секторе объем производства увеличился на 0,5%. Наибольшее увеличение объемов производства среди обрабатывающих видов деятельности зафиксировано в:

- химическом производстве (112,1%);
- текстильном и швейном производстве (109,2%);
- производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (108,2%);
- производстве резиновых и пластмассовых изделий (105,2%);
- производстве кокса (103,5%).

В пищевой и перерабатывающей промышленности края ИПП в январе-ноябре т.г. сложился на уровне 102%. Отмечен рост объемов производства в:

- мукомольно-крупяной промышленности (104,5%) за счет увеличения объемов выпуска крупы (на 15,1%) и культур зерновых для завтрака (на 40%);
- производстве молочных продуктов (110,8%) за счет увеличения выпуска сыров и продуктов сырных (на 17,3%), сливочного масла (на 39,1%), сыворотки (на 37%), цельно-молочной продукции (на 1,2%);

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



- производстве растительных и животных масел (153,5%) за счет увеличения объема производства нерафинированного (в 1,6 раза) и рафинированного (в 1,5 раза) растительного масла;

- производстве готовых кормов для животных (102,8%);

- переработке и консервировании рыбо- и морепродуктов (103,3%);

- производстве напитков (110,1%) за счет увеличения выпуска минеральных вод (на 22,7%) и безалкогольных напитков (на 28,8%).

В сфере производства и распределения электроэнергии, газа и воды ИПП сложился на уровне 102,6%, объем отгруженной продукции предприятиями данного вида деятельности превысил 34,9 млрд рублей, что на 5,2% больше уровня прошлого года. Выработка электрической и тепловой энергии превысила соответствующий уровень прошлого года на 3,5% и 2% соответственно.

#### Сельское хозяйство

В 2014 г. объем валовой продукции сельского хозяйства, произведенный всеми сельхозтоваропроизводителями, составил 97,3 млрд рублей.

Животноводство. В хозяйствах всех категорий поголовье КРС, в том числе коров сохранено на уровне прошлого года (846 и 382,1 тыс. голов соответственно), при этом в крестьянских (фермерских) хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей зафиксировано увеличение поголовья КРС и коров на 11% и на 11,1% соответственно. Поголовье свиней в хозяйствах всех категорий увеличилось на 1,7% (650,3 тыс. голов), овец – на 2,8% (до 232,8 тыс. голов).

За счет роста продуктивности коров производство молока во всех категориях хозяйств увеличилось по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 4% и составило 1324,5 тыс. тонн. В крупных и средних сельхозорганизациях края надой на корову составил 3930 кг, что выше уровня прошлого года на 13,1%, среднесуточный прирост молодняка крупного рогатого скота – 458 г (+6,5%).

Производство яиц по всем категориям хозяйств за отчетный период увеличилось на 5,9% (до 1007,6 млн штук), в том числе по сельхозпредприятиям – на 9% (до 645,1 млн штук).

Растениеводство. По состоянию на 15 декабря текущего года собрано 3,5 млн. тонн зерна в первоначально-оприходованном весе, средняя урожайность зерновых культур сложилась на уровне 12 ц/га. Накопано 553,7 тыс. тонн корней сахарной свеклы (урожайность – 343,8 ц/га), 874,5 тыс. тонн картофеля (140,0 ц/га). Намолочено 147,9 тыс. тонн подсолнечника при средней урожайности 6,8 ц/га.

Под урожай 2015 года осенняя обработка почвы и подготовка пара проведены на площади свыше 3 млн. га, что соответствует уровню прошлого года. В полном объеме обеспечен запас семян зерновых культур для посева в 2015 году.

В хозяйствах края грубых и сочных кормов заготовлено 27,1 центнера кормовых единиц на условную голову.

На развитие сельского хозяйства края по состоянию на 15.12.2014 из федерального бюджета поступило 3058,8 млн. руб. средств государственной поддержки, из краевого бюджета – 894,8 млн. руб.

#### Инвестиционная деятельность

За 2014 г. инвестиции в основной капитал по кругу крупных организаций увеличились по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 23,7%.

Средства государственной поддержки на реализацию 10 инвестиционных проектов в виде субсидирования части банковской процентной ставки составили 37,8 млн. рублей, в виде субсидирования затрат по уплате налога на имущество – 46,4 млн. рублей.

#### Строительная деятельность

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в январе-ноябре 2014 года составил 29,4 млрд. рублей. Ввод жилья увеличился на 15,8% к уровню предыдущего года.

За 11 месяцев построено 9696 новых квартир общей площадью 663,2 тыс. кв.м, в т.ч. в сельской местности – 204,6 тыс. кв.м, что составляет 30,9% от общего ввода жилья в крае. Индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств построено и введено в действие 311,9 тыс. кв. метров жилых домов (47% от общего ввода).

#### Транспорт

В 2014 г. наблюдается рост грузооборота всех видов транспорта – на 4,5% к соответствующему периоду 2013 года, что связано с ростом грузооборота железнодорожного транспорта (104,6%), на долю которого приходится более 96,4% объема погрузки. В абсолютном выражении объем грузооборота сложился на уровне 52,2 млрд т-км.

#### Уровень жизни

Сохраняется рост основных показателей уровня жизни населения. По предварительным данным Алтайкрай-стата размер среднедушевых денежных доходов населения увеличился на 16,3%.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



Среднемесячная заработная плата в 2014 г. увеличилась по сравнению с 2013 г. на 8,8%. Наибольший прирост заработной платы зафиксирован в предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (16,3%), образовании (13,7%) и здравоохранении (13,0%).

#### Потребительский рынок

Объем оборота розничной торговли увеличился в действующих ценах на 7,6% по сравнению с январем-ноябрем предыдущего года и составил 263,8 млрд руб.

За 2014 г. введены в действие 269 торговых объектов общей площадью 125,2 тыс. кв.м. Проведено 1593 ярмарочных мероприятия, в т.ч. 775 - в городах, 818 - в муниципальных районах.

Объем платных услуг населению увеличился в действующих ценах на 8,1% и составил 63 млрд рублей. Наибольшее развитие получили услуги физической культуры и спорта (ИФО – 107,2%), услуги связи (105,7%), услуги учреждений культуры (102,9%) и медицинские услуги (102,8%).

#### Рынок труда

Рынок труда Алтайского края характеризуется позитивной динамикой. Численность официально зарегистрированных безработных граждан сократилась на 7%. Уровень безработицы составил 1,6% к экономически активному населению. Заявленная потребность работодателей в работниках увеличилась на 1,7%. По направлению центров занятости к обучению профессиям, востребованным на рынке труда, приступили 6,8 тыс. человек.

#### Финансы и бюджет

По итогам четвертого квартала 2014 года сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций края составил 16,2 млрд. рублей. Доля прибыльных организаций сложилась на уровне 71,2%. Наибольший удельный вес прибыльных организаций зарегистрирован в сельском хозяйстве (85,3%) и строительстве (81,6%).

Доходы консолидированного бюджета Алтайского края за одиннадцать месяцев 2014 г. увеличились на 7,5%, собственные доходы, формирующие более половины (57%) доходной части бюджета Алтайского края, увеличились на 5,2%.

Расходная часть бюджета увеличилась на 10,3%, составив 81,6 млрд рублей. Основная часть бюджетных средств направлена в социально-культурную сферу (71,7%) и на развитие экономики (16,9%).

### 3.2. БИЙСКИЙ РАЙОН

Население: 35,7 тыс. чел. Площадь: 2,2 тыс. кв. км. Административный центр: Город Бийск

Адрес: 659325, г. Бийск.

Телефон: (3854) 32-97-77, 22-83-39, приемная 71-72-20

Природно-климатические показатели:

Бийский район, расположен в восточной части края. Образован в 1924 году. В районе 36 сел, наиболее крупные - Верх.-Бехтемир, Верх.-Катунское, Енисейское, Лесное, Новиково, Первомайское, Сростки, Светлоозерское, Усятское, с. Малоугренево.

Население русские, немцы, украинцы, белорусы, казахи, татары, мордва, чуваша, алтайцы.

Рельеф - холмисто-увалистый. Добывают песок, гравий.

Климат континентальный. Средняя температура января - -18°C, июля - +18,9°C. Годовое количество атмосферных осадков - 520 мм. По территории района протекают реки Бия, Катунь, Бехтемир, Шубенка, Неня, берет начало Обь. Почвы - черноземы, темно-серые лесные.

Обитают лось, косуля, заяц, лиса, волк, хорек, ласка, горностаи, суслик, крот, норка, бобр; из птиц - дятел, кукушка, иволга, дрозд, чиж, стриж, ласточка, трясогузка, перепел, тетерев, беркут, ястреб, филин, сова.

Растут сосна, береза, осина, ольха, рябина, калина, черемуха, тополь; богатое разнотравье.

*Социально-экономическое развитие района:*

Основное направление экономики - сельское хозяйство: производство зерна, сахарной свеклы, молока, мяса, звероводство.

На территории района расположены предприятия по переработке сельхозсырья, звероводческое хозяйство "Лесное", по производству стройматериалов, коммунальные, бытовые организации; общеобразовательные школы, библиотеки, медучреждения, клубы.

По территории района проходят автомобильные трассы Новосибирск - Бийск - Ташанта, Бийск - Белокуриха.

### 3.3. АНАЛИЗ ОТРАСЛИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИИ

Понимание стоящей перед обществом задачи по выходу из кризиса жилищно-коммунального хозяйства страны невозможно без учета исторического опыта, связанного с особенностями формирования советских городов. Их развитие сознательно осуществлялось, имея в виду цели индустриального развития территорий: равномерного распределения производственных сил, жизнеобеспечения граждан через формируемые

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



"производственно-бытовые" комплексы, основанные на государственно-ведомственной форме собственности на жилище и объекты жилищно-коммунальной сферы. Создавался единый социально-производственный комплекс, общей инфраструктурой которого было единое жилищно-коммунальное хозяйство во главе с Министерством и распределительной системой финансирования.

Изменения в социально-экономической системе общества, происшедшие после 1990 г. обернулись для жилищно-коммунальной отрасли уничтожением вертикальной системы управления, а в 1994 г. и ликвидацией целевых источников бюджетного финансирования.

Удельный вес жилищно-коммунального хозяйства в ВВП составляет огромную величину - порядка 8%. Объем производимых работ (услуг) в ЖКХ из года в год растет. По существу, жилищно-коммунальная сфера превратилась в "черную дыру", которая затягивает все больше и больше материальных и финансовых ресурсов.

С 2001 года наблюдается рост стоимости услуг ЖКХ, во многом связан с передачей объектов ЖКХ от ведомств (заводов, воинских частей и т. д.) в муниципальную собственность. Немалое влияние оказывает также повышение цен, и тарифов на услуги ЖКХ по причине увеличения стоимости энергоресурсов, инфляции и т.д. Но, пожалуй, самым заметным фактором являются потери в сетях, "отапливающих улицу" при эксплуатации изношенного и малоэффективного оборудования и непрерывно растущий вал техногенных аварий в ЖКХ, высасывающих и без того скудные общественные средства.

В сфере ЖКХ в РФ работают 50 тыс. малых, многоотраслевых унитарных и акционерных предприятий, где работает более 4,2 млн. человек или 5,9% от общей численности занятых, это гигантские по протяженности коммуникации, огромное количество оборудования, миллиарды квадратных метров жилой площади. Характерные черты предприятий отрасли - недостаток собственных источников средств финансирования капложений, привлечение внешних источников инвестирования весьма проблематично, в том числе из-за отсутствия у инвесторов желания осуществлять вложения в отрасль с низкой рентабельностью. Повышение же рентабельности, в свою очередь, невозможно без привлечения значительного объема инвестиций.

Низкая привлекательность жилищно-коммунального комплекса как сферы приложения инвестиций объясняется не только трудностями привлечения заемного капитала. ЖКХ по определению одна из наименее привлекательных отраслей для инвестирования, т.к. практически все тарифы в разной степени подвержены регулированию, а значит, риск невозврата вкладываемых средств высок. Но помимо этой, имманентной непривлекательности, существует еще ряд объективных причин, также отрицательным образом влияющих на приток инвестиций в отрасль.

Главная из них - высокая стоимость основных фондов при их громадном износе. На сегодняшний день изношенность основных фондов ЖКХ составляет по различным оценкам от 60 до 80 процентов (эксплуатация зачастую сводится к латанию сетей), около четверти основных фондов полностью отслужили свой срок. Потери тепла при эксплуатации существующих тепловых сетей также значительно превышают нормативы. Потери, связанные с утечками из-за внутренней и внешней коррозии труб, составляют 10-15%. Суммарные потери в тепловых сетях достигают 30% от произведенной тепловой энергии, что эквивалентно 65-80 млн. т. условного топлива в год.

Ветшание технических систем России, обеспечивающих жизненно важные потребности населения, всеохватно. Износ водопроводов по официальным данным составляет 65,3%, а потери воды достигают 25% притом, что 45% потребляемой воды уже не соответствуют санитарным нормам. Износ котельных в ЖКХ достиг 54,5%, сетей канализации - 62,5%, электрических сетей - 58,1%, водопроводных насосных станций - 65,08%, очистных сооружений водопровода - 53,86%, очистных сооружений канализации - 56,16%.

Планово-предупредительный ремонт сетей и оборудования систем водоснабжения, коммунальной энергетики практически полностью уступил место аварийно-восстановительным работам, единичные затраты на проведение которых в 3-10 раз выше, чем затраты на плановый ремонт таких же объектов. Это еще более усугубляет нехватку ресурсов, ведет к лавинообразному накоплению недоремонта и падению надежности. Одним из следствий такого положения стало обострение проблемы обеспечения населения России питьевой водой нормативного качества и в достаточном количестве. Более 40% потребляемой воды, потребляемой жителями России, не соответствует санитарным требованиям. В безотлагательной модернизации нуждается треть мощностей водопровода (27,0 млн. куб. м) и 16% водопроводных сетей (73,6 тыс. км).

Протяженность канализационных сетей населенных пунктов составляет 115,9 тыс. км, из которых 19,7 тыс. км (17%) нуждается в срочной замене. Из эксплуатирующихся канализационных очистных сооружений 60% перегружены, 38% сооружений эксплуатируются 25-30 и более лет и требуют срочной реконструкции. Дефицит мощностей канализационных сооружений в настоящее время достигает около 9 млн. куб. м в сутки.

Утечка и неучтенный расход воды в системах водоснабжения составляют в среднем по России 15% (3339,2 млн. куб. м воды) от всей подачи воды в год, а в ряде городов утечки достигают 30%.

Другая проблема - большая задолженность отрасли. Только за последние 3 года она увеличилась в среднем на 14,5% и к настоящему времени дебиторская задолженность составляет 230 млрд. рублей, а кредиторская - 254 млрд. рублей.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



Предприятия ЖКХ предоставляют услуги (ремонтно-эксплуатационные, водо-, тепло-, электро-, газоснабжение и вывоз твердых бытовых отходов) следующим группам потребителей:

- населению (50%);
- бюджетно-зависимым потребителям (30%);
- промышленным и другим потребителям (20%).

Для каждой категории установлена своя цена: для населения - ниже себестоимости; для бюджетно-зависимых потребителей - по себестоимости; для промышленных потребителей - в несколько раз выше себестоимости.

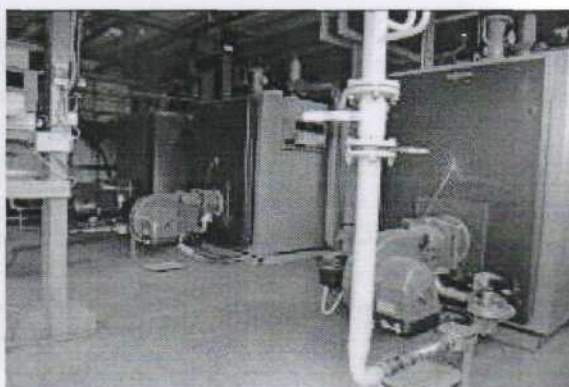
Для населения разница между установленным тарифом и себестоимостью должна дотироваться из бюджета. Кроме того, граждане, пользуются льготами и субсидиями по оплате жилищно-коммунальных услуг, которые тоже должны покрываться производителю услуг из бюджета.

Жилищно-коммунальное хозяйство Алтайского края продолжает оставаться в сложном положении: по состоянию на 1 октября 2009 года износ основных фондов в жилищном и коммунальном хозяйстве составляет 57,8 процентов, кредиторская задолженность составила 8,0 миллиардов рублей, дебиторская задолженность – 3,6 миллиардов рублей, доля убыточных предприятий составляет 58 процентов.

#### 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

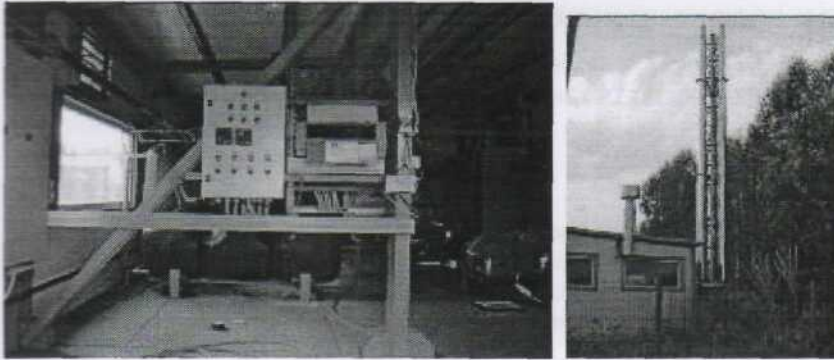
Информация об объектах оценки предоставлена заказчиком – Администрацией Сростинского сельсовета и выявлена оценщиком – путем визуального осмотра. Заказчиком предоставлены копии технического плана на здание. Объектом оценки является рыночная стоимость имущества с определением величины арендной платы за имущество Администрации Сростинского сельсовета. В числе оцениваемых объектов:

1. Сэндвич панельная модульная котельная МККУ-3,65, дата ввода в эксплуатацию 2018
2. Дымовая труба
3. Дизельная электростанция.
4. Трансформаторная подстанция



Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»





## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

*Физическая возможность:* рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования. *Правомочность:* рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

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

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

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная плата.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживает все построенные на нем здания и сооружения, а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место производится анализ земельного участка как условно свободного.

*Анализ земельного участка как условно свободного*

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки (объектом оценки является встроенное помещение), анализ земельного участка как условно свободного не проводился, так как оценщик рассматривает объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

*Анализ земельного участка с существующей застройкой*

- Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Анализ проводится в следующей последовательности:

Критерии НЭИ	Возможное использование				
	Офисное	Торговое	Складское	Производственное	Жилое
Физическая возможность				✓	
Правомочность				✓	
Финансовая осуществимость				✓	
Максимальная эффективность				✓	

**Вывод:** Учитывая местоположение объекта и варианты возможного использования, наилучшим будет использование его в качестве котельной

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



## 6. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ

Определение рыночной стоимости объектов осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода: затратный, рыночный и доходный.

### Затратный подход.

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

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Иногда, в случае если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным, производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проектов, планировки и т.д.

Сфера применения затратного подхода относится к объектам, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для Сравнительного подхода и Доходного методов, т.е. в условиях слабого развитого и малоактивного рынка, а также нестабильности экономики. В затратном подходе возникают большие трудности и неопределенности связанные с определением износа, особенно если зданию более 10 лет.

Можно определить следующие ситуации, где для применения затратного подхода имеются предпочтительные, а порой и единственные основания:

- 1) оценка новых или недавно построенных объектов;
- 2) технико-экономическое обоснование нового строительства;
- 3) оценка объектов незавершенного строительства;
- 4) оценка в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- 5) оценка в целях страхования;
- 6) переоценка основных фондов.

### Доходный подход.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два наиболее распространенных метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

*Метод капитализации прибыли* подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

*Дисконтирование будущих доходов* – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



владения.

### Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

*Метод сравнения продаж* основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Для того, чтобы эти три подхода могли быть применены, оценщику необходимо собрать относящуюся к делу информацию об объекте. Затем собранная информация анализируется с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа его использования, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость имущества является функцией его полезности и прямо зависит от возможности его использования.

Выбор того или иного подхода к оценке определяется следующими факторами: тип, качество, комплексность анализируемой информации; специфика особенностей объекта оценки; конъюнктура рынка аналогичных объектов; цель оценки; наличие потенциального покупателя (инвестора).

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

В данной работе оценка стоимости зданий и сооружений проводилась одним подходом: затратным (*метод удельной единицы*).

Поскольку целью оценки недвижимости является определение арендной платы, а одним из методов ее расчета является доходный «от обратного», то оценку рыночной стоимости недвижимости этим же подходом оценщик решил не применять. Рынок продаж и аренды по данным объектам в Алтайском крае, а именно в Бийском районе не сформирован, поэтому оценщик решил отказаться от сравнительного подхода.

## 6.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства за минусом накопленного износа.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате внешнего воздействия или экономического износа.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов.

Восстановительная стоимость – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого изделия, используя такие же материалы, стандарты и проект.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Согласно стандартам ФСО №1, 2,3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г., 255,254 Москва при оценке недвижимости затратным подходом, рекомендуется следующая последовательность действий:

1. определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
2. определить полную стоимость нового строительства;
3. определить величину накопленного износа;
4. к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

#### 6.1.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес – операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе, а для оценщика – грамотность и правильность проведения оценочной процедуры.

На рынке земельных участков можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

##### 1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

##### 2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

##### 3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

##### 4. Престижности направления:

- Наиболее престижные;
- Престижные;
- Второстепенные;

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



- Наименее востребованные.

5. *Расстояния от Центра:*

- До 10км;
- 10 – 20км;
- 20 – 40км;
- 40 – 60км;
- 60 – 80км;
- Свыше 80км.

6. *Местоположения и окружения:*

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

7. *Размера земельного участка:*

- Мелкие участки до 0.5га;
- Средние участки 0.5 – 5га;
- Большие участки 5 – 20га;
- Крупные участки свыше 50га.

8. *Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:*

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Земельные ресурсы края составляют 16,8 млн. га. Распределение земельного фонда по угодьям (тыс. га): сельскохозяйственные угодья, всего - 11030,8; земли под поверхностными водами - 441,9; болота - 402,1; земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью - 4191,6; другие угодья - 733,2.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных землях. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом<sup>1</sup>:

- транспортные подъездные пути – 15 – 20%;
- электроэнергия – 15 – 25%;
- газоснабжение – 15 – 25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5 – 15%.

*Сделки по продаже государственных и муниципальных земель*

Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности в г. Бийске производится только вместе со зданиями в порядке приватизации. Все остальные земельные участки по решению администрации города сдаются в аренду, независимо от целей использования. В прилегающих регионах продаж практически нет. По нескольким проведенным сделкам идут судебные процессы по оспариванию законности их заключения (в том числе по стоимости) и использовать их в качестве критериев не представляется возможным. Продаются небольшие участки для ведения личного подсобного хозяйства.

Средняя цена продажи государственных и муниципальных земельных участков в населённых пунктах составила от 20 до 1000 рублей за кв.м и вне населенных пунктов – от 5 до 300 рублей за кв.м.

<sup>1</sup> Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости», Москва 2005



Рынок земельных участков в городе и районах края<sup>2</sup>

В августе-сентябре 2020 года в Алтайском крае действует следующий диапазон цен на земельные участки: 50 – 4 000 руб./кв.м.. Средняя цена за один кв.м. земли в городе составляет 700 рублей, в Бийском, Советском, Смоленском и Зональном районах – 100 рублей. В ходе проведения анализа, будет учтено следующее разделение:

## 1. Возможное использование:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- сельскохозяйственное назначение.
- нежилые здания

Местонахождение участка также влияет на цену кв.м. земли. В связи с этим данный фактор также учитывается при анализе. На нижеследующей диаграмме представлены средние цены одного кв.м. земли с учетом района, в котором данный земельный участок расположен.

По состоянию на август-сентябрь 2020 года цены на земельные участки сильно различаются в связи с тем, что структура предложения к продаже земельных участков очень разнообразна. К земельным садоводческим участкам относятся земельные участки не только без улучшений, но и земли с улучшениями (с фундаментом или незавершенным строительством). Вместе с тем существенное влияние на формирование цены одного кв.м. земли оказывают следующие факторы: месторасположение участка, транспортная доступность, состояние местности (склон, равнинное место), качественные характеристики земли (глина, чернозем и т.д.).

Земельные участки на август-сентябрь 2020 года в крае действуют следующие цены на земельные участки:

Местоположение	Диапазон предлагаемых площадей, сот.	Диапазон цен, руб./сот.
г. Бийск	3,5 - 15	17 000 – 400 000
Бийский район	8 – 30	1 000 – 55 000
Зональный район	8 – 40	1 000 – 19 000
Целинный район	8 – 40	1 000 – 16 000
Смоленский район	8 – 30	1 000 – 16 000

По состоянию на август - сентябрь 2020 года на рынке земельных участков наблюдается отсутствие зависимости между ценой одной сотки земли и площадью продаваемого участка.

#### 6.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, расположенного по адресу: Алтайский край, Бийский район, с. Ростки, ул. Советская, 1016/1 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости на застроенный земельный участок, но самым надежным в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж, который и применялся в настоящей работе.

В качестве аналогов были выбран ряд земельных участков для жилой застройки, находящиеся в собственности, и продаваемые на свободном рынке на момент оценки. Источниками информации являлась подшивка газет «Деловой Бийск» за август - сентябрь 2020 г. Далее объекты рассматривались на соответствие оцениваемому участку по следующим факторам:

- передаваемые права на земельный участок;
- финансовые условия;
- снижение стоимости в процессе торгов /условия продажи;
- дату выставления на торги/дату продажи;
- местоположение;
- площадь земельного участка;
- назначение участка.

№	Цена, руб. /кв. м.	Размер, кв. м.	Вид права	Местоположение	Источник информации
Искомый объект		733	собственность	Алтайский край, Бийский район, с. Сростки, ул. Со-	

<sup>2</sup> Анализ производится на основании периодического издания газеты «Деловой Бийск», 2020 г.



				ветская, 1016/1	
1	230	1000	собственность	Алтайский край, Бийский район, с. Верхкатунское	Деловой Бийск», № 37 (1347) от 09.09.2020 г.
2	250	1000	собственность	Алтайский край, Бийский район, с. Лесное	Деловой Бийск», № 37 (1347) от 09.09.2020 г.
3	160	1000	собственность	Алтайский край, Бийский район, п. Заря	Деловой Бийск», № 37 (1347) от 09.09.2020 г.

#### Обоснование корректировок

Объем передаваемых прав на земельный участок. Объекты аналоги находятся в собственности. Оцениваемый земельный участок принадлежит на праве собственности. Корректировка не вносится.

Корректировка на финансовые условия. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи. Поскольку условия продажи одинаковы для объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. По данным риэлтерских фирм реальная цена купли-продажи земельных участков отличается от цены предложения на 10-15% в меньшую сторону. Нами принята величина 10%.

Корректировка на дату продажи. Поскольку в расчетах используется информация за последние три месяца, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на наличие улучшений и коммуникаций. Не проводилась

Корректировка на месторасположение. Аналоги расположены в местностях, равноценных местности оцениваемого объекта, они равнозначны в отношении к главным дорогам, к объектам инфраструктуры, корректировки составляет 1,0.

Корректировка на площадь объекта. Известно, что размер площади влияет на рыночную стоимость 1 кв.м. Участки с небольшой площадью накладывают ограничения на возможные варианты застройки, также как и участки с большой площадью менее ликвидны из-за ограничения числа потенциальных покупателей, имеющих возможность и надобность приобретения крупного объекта. Какой-то конкретной зависимости выявить не удалось, и в связи с тем, что среди аналогов имеются как объекты с большой, так и с маленькой площадью, принято корректировки не применять. Предполагается, что при выведении среднеарифметической стоимости квадратного метра, данный фактор откорректируется автоматически.

Корректировка на целевое назначение участка. Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют сходное функциональное назначение, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на физические характеристики. Не проводилась

Корректировка на разрешенное использование. В качестве объектов аналогов № 1-3 использовано предложение о продаже земельного участка под ИЖС, а объект оценки используется под промышленную застройку, для объектов-аналогов требуется корректировка. Корректировка на назначение участка (на вид разрешенного использования) принята по справочному пособию «Сборник рыночных корректировок (СРК 2014) под редакцией Яскевича Е.Е. Сборник 6, таблица 1, исходя из данных которого отношение цен земельных участков под производственно-складскую застройку к ценам земельных участков под жилую застройку составляет 0,676 ( $0,475/0,703=0,676$ ), значение принимались по ближайшему региону (г.Новосибирск)

## 1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

### 1.2.1. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

*Литературные источники – [13].*

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)
1	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,687	-	0,291	-*
2	Краснодар	Собств.	1,000	0,982**	0,735	0,621	0,477	0,296
3	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,909	-	0,137	-
4	Москва	Собств.	1,000	1,008**	0,863	0,429	0,223	0,186
5	Новосибирск	Собств.	1,000	0,991**	0,852	0,703	0,475	0,386
6	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,871	-	0,120	-
7	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	-	0,897	-	0,183	-
8	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,904	0,621	0,442	-
	Среднее	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»





Национальный Центр Профессиональной Оценки

**НЦПО**

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

СРК - 2014

Москва 2014

Рыночная стоимость земельного участка определялась методом сравнения продаж. За аналоги брались земельные участки, которые находятся в собственности.

Стоимость земельных участков рассчитана в таблице.

Таблица

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		Деловой Бийск», № 37 (1347) от 098.09.2020 г		
Дата предложения		сентябрь 2020 г.		
	Алтайский край, Бийский район, с. Сротки	Алтайский край, Бийский район, с. Верх-катунское	Алтайский край, Бийский район, с. Лесное	Алтайский край, Бийский район, п.Заря
Цена продажи, руб.		230000	250000	160000
Общая площадь участка, кв.м.	733	1000	1000	1000
Вид права на земельный участок		собств.	собств.	собств.
Корректировка на право земельного участка		1	1	1
Откорректированная стоимость, руб.		230000	250000	160000
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		1	1	1
Откорректированная стоимость, руб.		230000	250000	160000
Местоположение		Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка на местоположение		1	1	1
Откорректированная стоимость, руб.		230000	250000	160000
Корректировка на торг		-15%	-15%	-15%

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



Откорректированная стоимость, руб.		195500	2121500	136000
Коммуникации и улучшения		Нет	Нет	Нет
Корректировка		1	1	1
Откорректированная стоимость, руб.		195500	2121500	136000
Корректировка на физические (геологические) условия		Нет	Нет	Нет
Назначение (разрешенное использование) участка	Промназначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		0,676	0,676	0,676
Откорректированная стоимость, руб.		132158	143413	91936
Стоимость 1 кв.м. /руб.	122	132	143	92

### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таблица

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Стоимость земельного участка с учетом округления, руб.
1	22:04:270001:986	733	122	89426

Стоимость земельного участка расположенного по адресу:  
 Алтайский край, Бийский район, с. Сростки, ул. Советская, 1016/1 с учетом округления  
 89 000 рублей  
 (Восемьдесят девять тысяч) рублей

#### 6.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Информация о стоимости модульной котельной – сооружения газохимического комплекса взята у завода изготовителя  
 426011, г. Ижевск, ул. Воткинское шоссе, 284,  
 тел./факс: +7 (3412) 908-641 т. (3412) 908-642, 912-648  
 ytm@ytm.izhnet.ru

#### 6.1.2.. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

**Физический износ** – потеря стоимости собственности, связанная с использованием, изнашиванием, разрушением, увеличением стоимости обслуживания и прочими физическими факторами, приводящими к сокращению жизни и полезности объекта.

Стоимость физического износа определялась на основе информации, полученной из следующих источников:

- Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р);
- Визуальный осмотр.

Коэффициент уменьшения стоимости вследствие воздействия физического износа  $K_{физ}$  рассчитывается:

Саморегулируемая организация  
 «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



$$K_{\text{физ}} = 1 - I_{\text{физ}} / 100$$

Рассмотрим "Методику определения аварийности строений" МГСН 301.03-97, где физические износы определены методом срока жизни:

### ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Таблица

№ n/n	Физический износ, %	Общая характери- стика технического со- стояния	Примерная сто- имость капремонта от восстановитель- ной стоимости, %
1	0:20	хорошее	0:11
2	21:40	удовлетворитель- ное	12:36
3	41:60	неудовлетвори- тельное	37:90
4	61:80	ветхое	91:120
5	81:100	негодное	-

Обратим внимание на "ветхое" состояние, при котором стоимость капремонта превышает восстановительную стоимость: затратный подход при этих условиях даст только стоимость ЗУ с отдельными улучшениями, а сравнительный покажет намного большую стоимость. Мы получим стоимостную разницу в подходах, возникшую из-за неправильного учета влияния износов.

Следует отметить, что в соответствии с МГСН 301.03-97 "Методика определения аварийности строений" п.1.5 "аварийное состояние жилых домов или отдельной конструкции, износ которой влияет на прочность и устойчивость всего здания, может наступить при физическом износе более 70 % для каменных зданий и 65 % для деревянных домов:".

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустрашимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. В ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования было установлено, что использование объектов оценки для организации деятельности, отличной от предполагаемой при строительстве требуются значительные издержки. В процессе изучения объектов оценки установлено, что данные здания и сооружения не используются в теплое время года и эксплуатируются только в отопительный сезон. Учитывая этот факт, функциональный износ составит 0,63 (7,5:12=0,63).

Экономический (внешний) износ - потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и ком-

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



муниципаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

К таким внешним факторам относится прежде всего экономическая ситуация сложившаяся в регионах Алтайского края. За последнее десятилетие произошло значительное сокращение промышленного производства, и как следствие резкое падение доходов населения и его платежеспособности. В сельских регионах данный фактор более значителен, чем в городах, и тем более в Барнауле.

$$И_{Вн.Макро\%} = 1 - \frac{(ЗП \text{ регион})}{ЗП \text{ страна}} * \frac{(ЗП \text{ отрасль})}{ЗП \text{ страна}}$$

Где:

- ЗП регион** – заработная плата территорий региона (города, районные поселки, села Алтайского края), где расположен оцениваемый объект недвижимости;  
**ЗП страна** – средняя заработная плата по России;  
**ЗП отрасль** – заработная плата в ЖКХ в регионе;

#### 6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость (С) объектов недвижимости при использовании затратного подхода рассчитывается по следующей формуле:

$$C = ПВС * K_c + З$$

Где

*ПВС* – полная восстановительная стоимость строения;

*K<sub>c</sub>* – коэффициент уменьшения стоимости под воздействием совокупного износа:

$$K_c = 1 - И_c / 100 = (1 - И_{физ} / 100) * (1 - И_{функц} / 100) * (1 - И_{вн} / 100) = K_{физ} * K_{функц} * K_{вн}$$

*И<sub>c</sub>* – совокупный износ в %;

*И<sub>физ</sub>*, *И<sub>функц</sub>*, *И<sub>вн</sub>* – износ физический, функциональный, внешний, в %;

*K<sub>физ</sub>*, *K<sub>функц</sub>*, *K<sub>вн</sub>* – коэффициенты уменьшения стоимости под воздействием различных видов износа;

*З* – рыночная стоимость земельного участка;

Таблица

#### 6.2.1. ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ СООРУЖЕНИЙ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

№	Объект	Восст. ст-ть с НДС, руб	<i>K<sub>физ</sub></i>	<i>K<sub>ф</sub></i>	<i>K<sub>вн</sub></i>	Рыночная ст-ть, руб.
1	Здание модульная котельная	17000000	0,7	0,63	0,7	5247900
2	Земельный участок					89000
Итого:						5337000

**Вывод:** в результате расчётов и исследований в рамках затратного подхода установлено, что стоимость объекта оценки – недвижимости - по состоянию на 16 сентября 2020 г. составляет с учётом округления и НДС:

5 337 000 рублей

(пять миллионов триста тридцать семь тысяч )рублей.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



## 7. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Оценка рыночной стоимости арендной платы проведена одним стандартным подходом: доходным.

### 7.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Расчет рыночной ставки арендной платы основывается на тезисе, в соответствии с которым величина платы за имущество, сдаваемое в аренду, должна соответствовать условиям:

- ❖ Покрывать затраты: амортизацию, коммунальные платежи, налог на землю, налог на имущество, налог на добавленную стоимость, другие расходы по содержанию объекта права собственности;
- ❖ Обеспечивать соответствующий уровень рентабельности

В связи с тем, что затратный подход не отражает реальную стоимость арендной платы, данный подход мною не использовался.

### 7.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД («ОТ ОБРАТНОГО»)

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящее доход имущество с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Доходный подход реализуется двумя методами: метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации прибыли. Различаются эти методы лишь способом преобразования потока доходов.

При использовании метода капитализации прибыли в стоимость имущества преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от его предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта оценки в конце прогнозного периода. Метод капитализации прибыли в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными). Применение второго метода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной) и находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития. Отсутствие ретроспективных прибылей затрудняет объективное прогнозирование будущих денежных потоков бизнеса. В данном случае, при оценке имущества, наиболее подходит метод капитализации прибыли.

В основе метода капитализации прибыли, как и в других методах доходного подхода, лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущей прибыли, генерируемой собственностью, в настоящую стоимость.

Соответственно, зная стоимость имущества можно предположить величину прибыли, которую она принесет, поскольку одним из факторов, формирующих рыночные цены, является предполагаемая прибыль, а наиболее распространенным способом получения прибыли является сдача имущества в аренду.

Сущность данного подхода выражается формулой:

$$C = ЧОД / K$$

Где:

$C$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$ЧОД$  – чистый операционный доход;

$K$  – ставка капитализации.

#### Расчет чистого операционного дохода

В рамках данного подхода чистый операционный доход (из которого определяется арендная ставка) можно рассчитать по формуле:

$$ЧОД = C * K$$

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



Расчет рыночной стоимости объектов оценки (С) .Расчет ставки капитализации.

Ставка капитализации представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ❖ Ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна будет выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- ❖ Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений, причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Существует несколько методов определения ставки капитализации.

В данной работе оценщик использовал кумулятивное построение для расчета ставки доходности инвестиций.

Ставка строится из следующих составляющих:

- Безрисковая ставка дохода;
- Премии за риск, в т.ч.:
  - Премия за вложения в имущество;
  - Премии за низкую ликвидность имущества;
  - Премии за инвестиционный менеджмент.

*Безрисковая ставка доходности* – ставка процента вложения в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата». В настоящий момент в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ. В настоящий момент в качестве безрисковой ставки взята доходность по ОФЗ: 5,5 % (данные ЦБ РФ от 16.09.2020.)

Премия за низкую ликвидность – не учитывалась, так как объект оценки в связи со спецификой не представлен на открытом рынке.

Премия за риск вложения в недвижимость – не учитывалась, так как объект оценки в связи со спецификой не представлен на открытом рынке.

Премия за инвестиционный менеджмент – так как объект оценки в связи со спецификой не представлен на открытом рынке.

Норма возврата капитала – не учитывалась, так как текущий и капитальный ремонт производит арендатор за свой счет в соответствии с договором аренды.

**РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Таблица

№ п.	Ставка	%
1	Безрисковая ставка дохода	5,5
2	Поправка на низкую ликвидность	0
3	Поправка за риск вложения в недвижимость	0
4	Расходы на инвестиционный менеджмент	0
5	Ставка доходности	5,5
6	Норма возврата капитала	0
7	Ставка капитализации	5,5

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} = (\text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}) - \text{ОР}$$

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



*ДВД* – действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:  $ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы$ .

*ПВД* – потенциальный валовой доход от сдачи в аренду имущества – это суммарная величина годовой арендной платы, с учетом предоставления дополнительных услуг.

Обычно *Потери* выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования), оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договоры по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывают коэффициент недоиспользования объекта оценки. Поскольку имущество будет сдаваться в аренду одному определенному арендатору, потери признаны равными 0.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей, необходимо учесть *Прочие доходы*, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта оценки в целях обслуживания, в частности, арендаторов, и не включаемые в арендную плату. Для оцениваемых объектов.  $Прочие\ доходы = 0\ рублей$ ; тогда  $ПВД = ДВД$ .

*ОР* – операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю и т.п. Т.о., условно-постоянные операционные расходы равны 0 руб.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д. По условиям предполагаемого договора аренды, прочие платежи обязуется компенсировать арендатор. Расходы арендодателя составляют управленческие расходы, но так как руководитель арендодателя получает зарплату в данной организации расходы на управление принимаем равными 0.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений. Так как техническое состояние оборудования поддерживает арендатор, расходы принимаем 0 руб.

Т.о., для расчета арендной платы формула принимает следующий вид:

$$ПВД = ДВД = ЧОД + ОР$$

ПВД представляет собой величину годовой арендной платы за объект.

$$ЧОД = С * К, \quad ЧОД = 5337000 * 0,055 = 298260$$

$$ПВД = 2983260 + 0 + 0 + 0 = 2983260 \text{ (рублей)}$$

Ежегодная величина арендной платы за объекты оценки рассчитанная в рамках доходного подхода, составила

298 000 рублей

(Двести девяносто восемь тысяч) рублей

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



## 7.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

После всестороннего анализа ситуации выяснилось, что применение метода сравнения арендных ставок сопоставимых объектов к оценке данного имущества невозможно, поскольку рыночных данных о сдаче в аренду подобных объектов при проведении анализа не выявлено.

## 7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В работе оценщиком был применены один подход к оценке рыночной стоимости арендной платы.

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. В данной работе был применен метод капитализации прибыли, но в обратном порядке. Рассчитав рыночную стоимость недвижимости и ставку капитализации, мы определили возможный доход от сдачи объектов в аренду.

Таблица

Наименование подхода	Ориентир рыночной стоимости, руб.	Кэфф. весом.	Рыночная стоимость, руб.
Затратный	0	0	0
Сравнительный	0	0	0
Доходный	298000	1,0	298000
Рыночная стоимость, руб			298000

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за имущество составила с учетом округления

298 000 рублей

(Двести девяносто восемь тысяч) рублей

## 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, я пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость величины ежегодной арендной платы за имущество, предоставляемое в аренду, на 16 сентября 2020 г. составляет с учетом округления -

298 000 рублей

(Двести девяносто восемь тысяч) рублей

Руководитель ПТ «СибЭкс»

Индивидуальный предприниматель

Специалист-оценщик



Тепляшин Е.В.

Тепляшин Е.В.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



### ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.;
2. Оценка недвижимости: Уч. / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 ;
3. Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. Ценообразование в строительстве, 2 изд. – СПб: Питер, 2001 г.;
4. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий, имущественный подход. - М.: Дело, 2000 г.;
5. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2001 г.;
6. Федотова М.А., Уткин Э.А., Оценка недвижимости и бизнеса. - М.: Финансы и статистика, 2000 г.;
7. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. – М.: Инфра-М, 1997 г.;
8. Пособие по проектированию городских и поселковых электрических сетей (к ВСН 97-83) / Гипрокоммунэнерго, МНИИТЭП. – М.: Стройиздат, 1987 г.;
9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА-М, 1997 г.;
10. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л. П. Белых. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997 г.;
11. Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета. Карцев П. В. Региональный экспертно-аналитический центр «Перспектива». <http://rea-centre.narod.ru/public/iznos-econ-01.htm>;
12. Аренда городской земли: вопросы и ответы. Половинкин Н. И. «Вопросы оценки» № 3, 2003 г.;
13. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. – М., 1970 г.;
14. Цены в строительстве 2020 г., Барнаул: Управление государственной вневедомственной экспертизы и ценообразования;
15. Ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве», 2020 г.;
16. Журнал «Эксперт», 2009 г.-2018 г.; январь – август 2020 г.
17. Газеты «Деловой Бийск», «ПостСкриптум», «Бийские ведомости», 2009 -2019 г.; январь – сентябрь 2020 г.
18. Марчук А.А., Бутова Е.А. Скидки на торг: реалии кризиса. Русская Служба Оценки. ([www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)).
19. Янюшкина С. Кризисные коррективы оценки недвижимости. ([www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)).

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Алтайскому краю

(Полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2019, поступившего на рассмотрение 23.01.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
<small>код объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего страниц выписки:
23.01.2019	№ 22/001/002/2019-6151		
Кадастровый номер:	22:04:270001:992		
Номер кадастрового квартала:	22:04:270001		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Бийский, с. Сросно, ул. Советская, д. 1016/1		
Основная характеристика (для сооружения):	площадь застройки	80,5	кв. м
	(кв. м)	(значение)	(единица измерения)
Назначение:	1.6. сооружение газового котельного комплекса		
Наименование:	Модульная котельная в с. Сросно Бийского района Алтайского края		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2018		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:04:270001:986		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сооружение состоит из: силовых-панельной модульной котельной «МВКУ-3,65Г», дымовой трубы, дачельной электростанции и трансформаторной подстанции. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Газарипп Денис Викторович (законному представителю Администрации Сроснонского сельсовета Бийского района Алтайского края)		
Выявитель 2 категории	К.С.Друж		

МП

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю**  
(исполнение выделенных органами регистрации прав)

**Раздел 1**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:  
 Земельный участок

Лист № <b>25.06.2018</b>	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1:</b>	(код объекта недвижимости)	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:					
Номер кадастрового квартала:		<b>22:04:270001</b>		<b>22:04:270001:986</b>	
Дата присвоения кадастрового номера:		<b>22.06.2018</b>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		<b>Российская Федерация, Алтайский край, район Бийский, с. Сростки, ул. Советская, 1016/1</b>			
Площадь:		<b>733 +/- 9 кв. м</b>			
Кадастровая стоимость, руб.:		<b>121450,77</b>			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		<b>22:04:000000:346</b>			
Категория земель:		<b>Земли населенных пунктов</b>			
Виды разрешенного использования:		<b>Коммунальное обслуживание (для размещения котельной) (код 3.1)</b>			
Статус записи об объекте недвижимости:		<b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</b>			

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Свидетельство от 01.11.2018 г.,



Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 22:04:270001:924.
Получатель выписки:	Муниципальное образование Сростинский сельсовет Вийского района Алтайского края

Главный специалист - эксперт <small>(подпись заявителя выписки)</small>	<small>(подпись)</small>	И.Н. Вальтер <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--------------------------	--

М.П.

## Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	2
25.06.2018		Всего разделов:	
Кадастровый номер:	22:04:270001:986	Всего листов выписки:	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование образование Сростинский сельсовет Вийского района Алтайского края.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 22-04:270001:986-22/002/2018-1, 25.06.2018 г.
3. Документы-основания:	3.1. Сведения кадастра недвижимости от 25.06.2018 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Свидетельство от 01.11.2018 г.,



6. Сведения об осуществлении государственной регистрации ввд без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
---	--------------------

Главный специалист - эксперт <small>(полное наименование должности)</small>		И.Н.Вальтер <small>(подпись) (подпись, фамилия)</small>
--	--	--

М.П.

## Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздела <u>Э</u>	Всего листов раздела <u>Э</u> : _____	Всего разделов: _____
25.06.2018			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		22:04:270001:986	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1 : _____			
Условные обозначения:			

Главный специалист - эксперт <small>(полное наименование должности)</small>		И.Н.Вальтер <small>(подпись) (подпись, фамилия)</small>
--	--	--

М.П.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Свидетельство от 01.11.2018 г.,



# ДЕЛОВОЙ БИЙСК

[delovoi.byisk.ru](http://delovoi.byisk.ru)

Городское информационное издание №37 (1347), 9 сентября 2020 г. Цена свободная



## КОГДА СУД НЕ УКАЗ

19-летняя сирота  
отнимает комнату  
на студенката.  
Страница 6

### „ПОСТЕПЕН- НО ВХОДИМ В КОЛЕЮ“

Министр образования  
региона ответил на  
вопросы родителей  
и педагогов

□ Страница 4

### ТУРИСТИЧЕ- СКИЙ КЕШБЭК

Получимась ли нет?  
Будет ли повторение?

□ Страница 8

### РАСЦВЕТ И ЛИКВИДА- ЦИЯ АРТЕЛЕЙ БИЙСКА

Что производили

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Свидетельство от 01.11.2018 г.,









ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

**Выписка**  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Тепляшина Евгения Викторовича

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

о том, что

Тепляшин Евгений Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 01.11.2018 г. за регистрационным № 736

(сведения о составе членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» ноября 2018г.

Дата составления выписки «01» ноября 2018г.

Генеральный директор  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

Миинмулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802  
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

**КОПИЯ ВЕРНА**  
*Е.В. Тепляшин*  
Тепляшин Е.В.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»





109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВinfo@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Тепляшин Евгений Викторович**

паспорт: серия 0104 № 455304, выдан 08.09.2005 г.

ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ БИЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО  
КРАЯ

Код подразделения: 222-008

включен в реестр СРО «СФСО»:

01.11.2018, регистрационный № 736

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» ноября 2018г.



М.П.

М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017



Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Свидетельство от 01.11.2018 г.,

СЕ

сельсове-

ости иму-  
ны аренд-  
овора



**ПОЛИС N 202801-035-000004  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Тепляшин Евгений Викторович  
Адрес: Алтайский край, Бийский район, с. Лесное, ул. Крайняя, дом 27  
Паспорт: 01 04 455304  
Выдан: 08.09.2005 ОВД Бийского района Алтайского края

Диплом о профессиональной переподготовке  
Дата выдачи: 27 февраля 2003 года  
Выдан (кем): Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова г. Барнаул.

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
3000000.00	0,09	2700,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии:  
Форма уплаты страховой премии: одновременно.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 202801-035-000004 от 17.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 22.01. 2020г. по 21.01. 2021г.  
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов 00 мин. следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 202801-035-000004 от 17.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Начальник Доп.офиса «Бийский» Барнаульского отделения Саморегулируемая организация «ЭнергоГарант» Тепляшина Наталья Валерьевна</p>  <p>М.П. _____ Н.В.Жукова</p>	<p>Тепляшин Евгений Викторович Адрес: Алтайский край, Бийский район, с. Лесное, ул. Крайняя, дом 27 Паспорт: 01 04 455304 Выдан: 08.09.2005 ОВД Бийского района Алтайского края</p>  <p>М.П. _____ Е.В.Тепляшин</p>

**КОПИЯ ВЕРНА**  
Тепляшин Е.В.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Свидетельство от 01.11.2018 г.,



о сельсове-  
мости иму-  
пины аренд-  
говора



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014857-1

« 28 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Тепляшину Евгению Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 28 » сентября 20 18 г. № 90

Директор

А.С. Бункин



КОПИЯ ВЕРНА

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » сентября 20 21 г.

Тепляшин Е.В.

Саморегулируемая организация  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Свидетельство от 01.11.2018 г.,

СЕ

ГО сельсове-

мости иму-  
лины аренд-  
говора



РЕСПУБЛИКА АЛТАЙ  
ИТРОМАНТРАБ ЛОНРОНОНО НЭСЛЭЭ

Б. А. УРГАТ

Итгэлтэйгээр үргэлжлэн хийгдсэн байна.

Хүндэтгэн захирагч

Хүндэтгэн захирагч

Итгэлтэйгээр үргэлжлэн хийгдсэн байна.

Итгэлтэйгээр үргэлжлэн хийгдсэн байна.

Хүндэтгэн захирагч



Прошито,  
пронумеровано и  
опечатано сш листов  
Подпись