Липатов Андрей Станиславович

индивидуальный предприниматель, эксперт,
частнопрактикующий оценщик
лауреат Российской Национальной Премии «Безупречная репутация»,
Национальной премии «Золотой Меркурий»,
член НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» и ТПП РФ

офис: г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 136, кв. 65; адрес для писем: 644010, г. Омск, а/я 5159;
тел.: (3812) 36-84-48, 8-950-2160-555, 8-903-927-47-88; e-mail: lipatov_stalik@mail.ru

«Утверждаю»

_____ Липатов А.С.
12 июля 2024 года

ОТЧЕТ № 535/2024

об оценке рыночной стоимости земельного участка и нежилых строений, расположенных по адресу: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, принадлежащих на праве собственности Карповскому сельскому поселению Таврического муниципального района Омской области, по состоянию на 12 июля 2024 года.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку……..……3
2. Сведения об оценщике и заказчике оценки……5
3. Применяемые стандарты оценочной деятельности……..……..8
4. Допущения оценки в отношении объекта оценки и ограничительные условия в отношении отчёта об оценке ……..9
5. Специальные термины, определения и условные обозначения…..……11
6. Перечень принципов (требований), используемых при составлении отчёта об оценке ……..15
7. Описание объектов оценки …… ……..……15
8. Определение рыночной стоимости объектов оценки ……..…… …….16
9. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки……..…… ……25
10. Перечень литературы и документов, используемых оценщиком ……..26

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объектов оценки	**Земельный участок и нежилые строения,** расположенные по адресу: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, в соответствии с Перечнем № 1
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности Карповского сельского поселения Таврического муниципального района Омской области
Правоподтверждающие документы на объект оценки	Выписки из ЕГРН, копии прилагаются
Кадастровая стоимость объектов оценки, руб.	Представлена в Перечне № 1
Оцениваемые права	Право собственности
Обременения на объекты оценки	Отсутствуют
Виды определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Основание для проведения оценки	Договор на выполнение оценки от 12 июля 2024 года
Дата оценки	12 июля 2024 года
Срок проведения оценки	12 июля 2024 года
Цели оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения Договора купли-продажи на условиях аукциона
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным назначением

ПЕРЕЧЕНЬ № 1
объектов оценки

№	Наименование объектов оценки	Кадастровая стоимость, руб.
1	**Земельный участок кадастровый номер 55:26:220201:204,** категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: обеспечение сельскохозяйственного производства; местоположение: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, прилегает с северо-западной стороны к земельному участку с кадастровым номером 55:26:220201:200; площадь: 44 435,00 кв. м	1 041 112,05
2	**Нежилое здание - коровник кадастровый номер 55:26:220201:316,** назначение: нежилое, расположенное по адресу: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, ул. Карбышева, общей площадью 1 077,70 кв. м	1 904 414,45
3	**Нежилое здание кадастровый номер 55:26:220201:317,** назначение: нежилое, расположенное по адресу: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, ул. Карбышева, общей площадью 139,90 кв. м,	253 104,28

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Сведения об оценщике Липатове Андрее Станиславовиче:

- на основании п.2 ст. 84 НК РФ, ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик осуществляет оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой; частнопрактикующий оценщик является полноправным субъектом гражданских правоотношений и имеет право заключать договоры на оценку и подписывать отчеты об оценке;

- член Правления НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», Постановление Общих собраний от 06 февраля 2019 года и 17 декабря 2021 года;

- член Экспертного совета НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», Постановление Общего собрания № 01-21 от 17 декабря 2021 года;

- член Союза «Межрегиональная палата судебных экспертов», свидетельство № 00132 от 13 августа 2020 года;

- член МНА «Альянс Судебных Специалистов», свидетельство серия АСС № 00050 от 01.11.2018 года;

- трудовой стаж работы 33 года, в оценочной деятельности 12 лет, в экспертной – 8 лет.

Образование: высшее, в том числе:

№	Наименование учебного заведения
1	Сибирский филиал Межотраслевого института повышения квалификации Государственного комитета России по статистике, диплом № 006597 от 28 июня 1994 года, регистрационный № 1298, присвоена квалификация **«Старший бухгалтер промышленных и малых предприятий»**
2	Омский Государственный технический университет, диплом АВС 0372952 от 16 июня 1997 года, присуждена квалификация: инженер – экономист по специальности **«Экономика и управление на предприятии»**
3	«Омский региональный институт», диплом о профессиональной переподготовке 552403348903 от 26 мая 2016 года, регистрационный номер 059, прошел профессиональную переподготовку по программе **«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**
4	«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»: - квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности **«Оценка недвижимости»** от 24 сентября 2021 года № 219; - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности **«Оценка движимого имущества»** от 22 октября 2021 года № 223
5	«Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке 772409170064 от 13 июля 2020 года, регистрационный номер 051616, по программе **«Судебная экспертиза»** подтверждает присвоение квалификации **Судебный эксперт** и дает право профессиональной деятельности в сфере **судебной экспертизы**
6	«Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке 772411648447 от 13 июля 2020 года, регистрационный номер 051605, по программе **«Судебная стоимостная и строительно-техническая экспертиза недвижимости»** предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере **судебной стоимостной и строительно-технической экспертизы недвижимости**
7	«Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке 772414049075 от 16 мая 2022 года, регистрационный номер 050721, по программе **«Финансово-экономическая и бухгалтерская экспертиза деятельности хозяйствующего субъекта»** предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере **финансово-экономической и бухгалтерской экспертизы деятельности хозяйствующего субъекта**

8	«Московский финансово-промышленный университет «Синергия», удостоверения о повышении квалификации по программам: - **«Исследование показателей финансового состояния, финансово-экономической деятельности и стоимости хозяйствующего объекта»** от 03 декабря 2018 года; - **«Экспертиза по определению стоимости земельных участков»** от 15 июня 2020 года; - **«Организация и проведение комплексных финансово-экономических экспертиз»** от 07 апреля 2021 года

Специальности по образованию: инженер – экономист, бухгалтер, оценщик, судебный эксперт.

В январе 2019 года он присоединился к «Антикоррупционной хартии российского бизнеса». Он награжден следующими наградами:

Союз «Омская торгово-промышленная палата»: медалями «За заслуги в предпринимательстве» (2018), «За отличие в развитии предпринимательства» (2019), «Почетный ветеран труда» (2021); Почетное звание «Лучший по профессии» (2020); Дипломами победителя регионального конкурса Национальной премии ТПП РФ в области предпринимательской деятельности «Золотой Меркурий» по итогам 2021 и 2022 годов в номинации «Лучшее малое предприятие в сфере услуг».

Торгово-промышленная палата Российской Федерации: Национальной премией в области предпринимательской деятельности «Золотой Меркурий» по итогам 2021 года в номинации «Лучшее малое предприятие в сфере услуг» от 24 июня 2022 года.

Европейская Лига Содружеств: Российской Национальной Премией «Безупречная репутация» (2019) с использованием товарного знака премии бессрочно.

Фонд развития Омской области имени С.И. Манякина: медалью Сергея Иосифовича Манякина (2019).

Министерство экономики Омской области: Почетной грамотой «за добросовестный эффективный труд, высокое профессиональное мастерство» (2020).

Президиум Совета по общественным наградам Российской Федерации: медалью ордена «За профессионализм и деловую репутацию» I степени; медалью ордена «За службу Отечеству» (2020); орденом «За службу Отечеству» IV степени (2022); орденом «За службу Отечеству» III степени (2023); руководителю «Агентства оценки Липатова А.С.» присвоено звание «Почетный руководитель года» (2023).

Вольное экономическое общество России: Общероссийская высшая общественная экономическая премия «Экономист года – 2022» в номинации «За практический вклад в развитие экономики Российской Федерации», номинирован на премию «за успешную предпринимательскую деятельность, которая вносит существенный вклад в экономическое развитие сельских поселений и районов Омской области».

Евразийская Лига Содружеств: орден «Столыпин Петр Аркадьевич» «за заслуги перед государством и обществом, высокий профессионализм, деловую репутацию, за многолетний безупречный труд, вносящий существенный вклад в экономическое развитие сельских поселений и районов Омской области» (2024).

Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил договор.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо оговоренной стоимости объекта оценки.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемых правах собственности на объект оценки и действует непредвзято по отношению к упомянутым в Отчете сторонам.

Оценщик Липатов А.С. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с заказчиком в близком родстве или свойстве: отношениями между людьми, возникающими из брачного союза.

Оценщик Липатов А.С. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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 Липатову А.С. за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

При осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке оценщик Липатов А.С. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ.

К выполнению данного Отчета об оценке какие-либо организации и специалисты не привлекались.

Сведения о Заказчике оценки

Администрация Карповского сельского поселения Таврического муниципального района Омской области, адрес: 646806, Омская область, Таврический район, с. Карповка, ул. Советская, д. 37.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим проведение оценки. К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов; наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ и другие.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ.

Федеральные стандарты оценки, утверждённые Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении Федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о Федеральных стандартах оценки» от 14 апреля 2022 г. № 200:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- «Виды стоимости (ФСО II)»;
- «Процесс оценки (ФСО III)»;
- «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611.

Типовые правила профессиональной этики оценщиков. Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2015 года № 708.

4. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ В ОТНОШЕНИИ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

Допущения в отношении оцениваемых прав:

- оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным;

- Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих прав на объект оценки и проведение его правовой экспертизы; документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, считаются достоверными и копии приложены к настоящему Отчету;

- Оценщик не проводят аудиторскую и иную проверку документации и информации, предоставленной Заказчиком для проведения оценки, а исходят из того, что предоставленная информация является точной и правдивой;

- Оценщик не проводят технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

Допущения в отношении используемых методов расчета:

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов;

- при проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки;

- Оценщик имеет право для проведения оценки использовать информацию из общедоступных средств массовой информации и других источников по своему усмотрению; для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной; однако, в текущей рыночной ситуации нет гарантии абсолютной точности информации, поэтому допускается вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам.

Допущения в отношении рыночной стоимости объектов оценки:

- мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки; Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; от Оценщика не требуется появления в суде или свидетельствовать иным образом по поводу оцениваемых прав собственности на объект оценки, кроме как на основании пункта договора с Заказчиком на проведение оценки;

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что сделки с объектом оценки будут проведены по указанной в Отчете стоимости;

- стоимость объекта оценки носит рекомендательный характер, не является обязательной и не может быть оспорена посредством предъявления самостоятельного

иска; указанная стоимость объекта оценки является всего лишь наиболее вероятной ценой для совершения сделки;

- стоимость имущества должника при его реализации определяется собранием кредиторов;

- при определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым Оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость; в связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога (письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. № 03-07-15/147).

Ограничительные условия в отношении Отчета:

- Отчет может быть использован Заказчиком только по назначению указанному в Отчете. Заказчиком и другими лицами Отчет не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия Оценщика. Авторские права на Отчет принадлежат Оценщику. Копирование и распространение Отчета без согласования с Оценщиком является нарушением Закона об авторских правах;

- Отчет достоверен лишь в полном объеме, отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно;

- в обязанности Оценщика не входит обязательное включение в Отчет об оценке, обзорных материалов: фотографий, чертежей, планов и т.д.;

- опечатки, содержащие грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера, не умаляют достоверность Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не являются основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;

- в Отчете допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. № А57-3779/04-7); при выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов);

- Заказчик не может отказать в принятии Отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера. Заказчик обязуется освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из исков третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета;

- в соответствии с Постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.07.2011 года по делу А46-13265/2010 «отчет не является нормативно-правовым актом, не содержит норм права, цель отчета – информирование заказчика о рыночной или иной стоимости объекта оценки».

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Аналог объекта оценки – сходный с объектом оценки другой объект по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях, или цены предложений по его продаже.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. При этом, дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. Допущения соответствуют цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации.

Задание на оценку - неотъемлемая часть договора на оценку объекта оценки.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Инвентарный номер объекта – номер, присваиваемый объекту, прочно связанному с земельным объектом, при его регистрации; а также номер, необходимый для бухгалтерского учета.

Корректировки – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами оценки.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Метод сравнения продаж – определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Недвижимое имущество, недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект права на объект права других лиц (например, залог, аренда, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременения, как правило, исследуется с точки зрения того, как можно повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лиц, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Основание для проведения оценки - договор на проведение оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком.

Отчет об оценке – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки (ФСО), а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

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

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе.

Элемент сравнения (ценообразующие факторы) - характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

- дата оценки;

- предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, перечень всех ее обременений и ограничений.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. Виды стоимости:

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Балансовая стоимость – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Итоговая стоимость объекта оценки (результат оценки) представляет собой стоимость объекта, полученную в рамках применения различных подходов к оценке, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки **уровень существенности** может быть определен, в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) – нормативные акты, утверждаемые приказами Минэкономразвития РФ, отражающие требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЦИПОВ (ТРЕБОВАНИЙ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» при составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющих квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В процессе оценки ограничения в отношении источников информации и объема исследования не выявлен.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки произведен 12 июля 2024 года.

Объекты оценки принадлежат на праве собственности Карповскому сельскому поселению Таврического муниципального района Омской области, что подтверждается Выписками из ЕГРН, копии прилагается.

Год завершения строительства нежилых зданий представлен в следующей таблице:

№	Наименование объектов оценки	Год ввода в эксплуатацию
2	**Нежилое здание - коровник кадастровый номер 55:26:220201:316,** назначение: нежилое, расположенное по адресу: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, ул. Карбышева, общей площадью 1 077,70 кв. м	1985
3	**Нежилое здание кадастровый номер 55:26:220201:317,** назначение: нежилое, расположенное по адресу: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, ул. Карбышева, общей площадью 139,90 кв. м,	1978

Нежилые здания находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют капитального ремонта.

Земельный участок находится в состоянии пригодном для эксплуатации.

Фотографии объектов оценки прилагаются.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Общие положения

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. То есть оценка – это процесс определения стоимости.

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Специфика земельного участка как объекта исследования при решении стоимостных задач

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:

- как основного средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания;
- как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов. Поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Таким образом, экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

При этом необходимо особо подчеркнуть роль государства, земельная политика которого должна быть направлена на рациональное использование и охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей природной среды, способствуя тем самым принятию научно обоснованных решений в области землепользования и градостроительства.

Заниженная оценка стоимости земли порождает неэффективное землепользование в сельском и лесном хозяйствах, а также нерациональную модель городского развития, например размещение в центральной части промышленных зон, а также экологически вредных предприятий.

Большое значение при оценке имеет категория использования земли, так как она обусловливает правовое положение, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку.

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель:

1. К землям населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) относятся все земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта поселений – это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель. Включение земельных

участков в черту города не влечет прекращения права собственности на землю, права землевладения, землепользования и аренды на эти участки.

В отличие от других категорий земель, которые представляют, как правило, отдельные объекты, относительно не зависящие и легкоотчуждаемые от иных объектов, земли населенных пунктов со всеми улучшениями – системой инженерных сооружений и коммуникаций, улично-дорожной и транспортной сетью и другими элементами городской инфраструктуры представляют наибольшую сложность для оценки.

2. Земли сельскохозяйственного назначения образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. Важнейшими ценообразующими характеристиками данных земель выступают плодородие и местоположение.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениями и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.).

4. Земли особо охраняемых территорий – земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота, и для них установлен особый правовой режим.

5. Земли лесного фонда – лесные земли (покрытые и не покрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства.

6. Земли водного фонда – территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

7. Земли запаса – это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичного земельного участка.

С целью эффективного контроля использования земельных участков и минимизации потерь их свойств, было произведено деление всего земельного фонда России на категории и виды разрешенного использования. Принадлежность земли к той или иной классификации имеет юридическую силу и представляет собой систему сохранения определенных свойств земельного участка.

В юридической классификации главным таксоном является категория земли, которая отражает цель назначение земельных участков. В соответствии с нормами

Земельного Кодекса, принадлежность земли к категории — это правовой режим её использования. Отсюда можно сделать вывод, что категория земель — это законодательно закрепленное описание стандартных свойств.

Разделение земель на категории является следствием зонирования территорий и определения государственной стратегии. Например, к землям сельскохозяйственного назначения относятся территории с плодородной почвой, земли лесного фонда должны быть покрыты лесной растительностью, а особо охраняемые природные территории должны представлять большую ценность для науки и сохранения оптимальных свойств экологической среды.

Понятие разрешенного использования земельного участка носит уточняющий характер в рамках целевого назначения земли. Введение этого понятия является следствием более детального зонирования территории в масштабах субъекта федерации, региона или иного территориального деления.

Земли населенных пунктов - разрешенное использование

Это категория земли, отведенная специально для компактного проживания людей и размещения объектов инфраструктуры. Земли поселений имеют чёткую границу, отделяющую их от земель других категорий.

Не следует путать размещение отдельных строений с населенными пунктами. Например, дом лесника, пасека, производственные и жилые помещения на горнодобывающих предприятиях, не могут быть частью населенного пункта до тех пор, пока земля под ними не поменяет свою категорию.

В рамках категории земли населенных пунктов можно выделить следующие *виды разрешенного использования*:

- Размещение объектов многоэтажной жилой застройки. Объекты могут располагаться хаотично, образуя улицы, или территориальными блоками, образуя микрорайоны;
- Земли, отведенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС, ИЖД);
- Рекреационные зоны. Могут располагаться как внутри самого поселения, так и в пригородной полосе;
- Участки, застроенные промышленными объектами, административными зданиями, сооружениями коммунального хозяйства, продовольственного и не продовольственного снабжения и т. п;
- Земли, отводимые под транспортные узлы — вокзалы, аэропорты, речные и морские вокзалы и т. п;
- Расположение объектов электроснабжения;
- Земли, входящие в состав населенного пункта, но занятые водоемами;
- Участки, отведенные для размещения дорог, каналов, причалов, трубопроводов, воздушных, наземных и подземных объектов связи и т. п;
- Особо охраняемые природные территории в черте населенного пункта. Обычно к ним относят: парки, памятники природы, заказники, объекты, имеющие особую культурную и историческую ценность, ботанические и зоологические сады, музеи под открытым небом и т. п;
- Земля, предназначенная для сельскохозяйственного использования. Несмотря на созвучность с названием одной из категорий, эти земли все равно находятся в рамках целевого назначения земель поселений. К ним относят личные подсобные хозяйства (ЛПХ);

- Все остальные земли, которые могут быть представлены пространством улиц, площадей, участками резерва, особыми объектами, находящимися вне оборота, полосами отчуждений, охранными зонами и т. п;
- Зоны резерва развития поселения.

На землях поселений могут размещаться объекты, находящиеся в федеральной, частной собственности, в собственности муниципалитета, субъекта федерации.

О кадастровой стоимости земельных участков

В теории оценки стоимости земля рассматривается и как природный ресурс, и как составная часть любого объекта недвижимости, оцениваемого с позиции полезности и доходности. Такая трактовка понятия земли совпадает с основными принципами оценки стоимости недвижимости.

Под *кадастровой оценкой земли* понимают совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно-территориального образования в границах оценочных зон по состоянию на начало следующего года.

Кадастровую оценку земель осуществляют на основе комплексного использования доходного и сравнительного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков. В процессе оценки анализируют рентообразующие факторы, включая качество и местоположение земельных участков, произведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и другие.

В соответствии с данными государственного земельного кадастра, кадастровая стоимость объекта оценки указывается в Кадастровом паспорте земельного участка.

При этом следует отметить, что кадастровая стоимость земельных участков в Омской области завышена в 2,5 раза, см. «Оценочная продразверстка// Коммерческие вести.- № 30, 11.08.2021». Это и не мудрено: оценку по заказу регионального правительства проводило БУ Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации», учредителем которого является Министерство имущественных отношений Омской области.

Методы оценки земельных участков

Для оценки рыночной стоимости земельного участка мной использованы «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2000 года, № 568-р.

Оценка стоимости земельных участков предполагает применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.

Методы в рамках каждого из подходов к оценке земельных участков в соответствие с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков представлены ниже.

Доходный подход:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный подход:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных *предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.*

Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной разными методами, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных продавцов и покупателей, доступности и качества необходимой исходной информации.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. *Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за предлагаемый объект больше, чем предлагается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.*

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров купли-продажи или предложений к продаже.

В секторе жилой недвижимости имеются объявления о предложении подобных объектов с соответствующим целевым использованием.

Таким образом, применение сравнительного подхода возможно.

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход.

Исходя из значительных показателей затрат, а так же проанализировав текущие денежные потоки эксплуатационных расходов и доходов от эксплуатации, Оценщик,

поскольку оценка проводится исходя из допущения о разумном владении и компетентном управлении объектами собственности, счел применение доходного подхода нецелесообразным, в связи с возможным значительным искажением итоговых результатов обуславливаемых принимаемыми в рамках подхода допущениями.

Ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными, поэтому от использования данного подхода мы вынуждены отказаться.

Затратный подход не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. И покупатель, и продавец совершенно не будут ориентироваться на затратный подход. Зачастую инвесторы, просто не обращают на затратный подход внимания, ему присваивается минимальный вес, практически им можно пренебречь.

Таким образом, применение подхода не корректно. Учитывая все вышесказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

Вывод

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об объектах оценки и пришел к выводу о возможности применения сравнительного подхода.

Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в Омской области, как и объект оценки;
- достаточное количество сопоставимых объектов при использовании цен предложения или продажи;
- объект оценки типичен для своего сегмента рынка, а сам рынок достаточно развит.

Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком выбран метод сравнения продаж. Приведение ценообразующих характеристик единицы сравнения аналогов к характеристикам единицы сравнения объекта оценки путем внесения поправок по следующим показателям:

- право собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты не связанные с недвижимостью.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки Оценщик опирался на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель

прежде, чем принять решение о покупке объектов недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточно данных о предложениях земельных участков, сходных с оцениваемым.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточно данных об объектах аналогах земельных участков, расположенных в районах Омской области.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки Оценщик опирался на цены предложения (или конкретных сделок) по аренде земельных участков. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объектов недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточно данных о предложениях земельных участков, сходных с оцениваемым.

Указанные аналоги взяты из «Анализ рынка продаж и аренды земельных участков, расположенных в Омском регионе. Омск: 2024».

Рыночная стоимость земельного участка (Р) составляет:

Р = 6,0 х 44 435 х 0,9 = 240 000 руб., НДС не облагается, округленно, где

6,0 - средневзвешенное значение рыночной стоимости 1 кв. м, руб.;
44 435 – площадь земельного участка, кв. м;
0,9 - коэффициент, учитывающий «уторговывание» при заключении сделки.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖЫЛЫХ СТРОЕНИЙ

Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов *(затратного и доходного)* является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объектов оценки и использовать только один – сравнительный.

Определение рыночной стоимости объектов оценки с помощью сравнительного подхода

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке зданий следует использовать *сравнительный подход,* который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая

сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

На этапе сбора информации Оценщику удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли – продажи аналогичных объектов, находящихся в состоянии пригодном для эксплуатации. Источниками для поиска объектов сравнения являлись доступные Оценщику данные в сети Интернет (сайт www.domofond.ru, www.omsk.mlsn.ru).

Рыночная стоимость объекта оценки поз. 2 (Р2) составляет:

Р = 2 382 х 1 077,70 х 0,1 х 0,9 = 230 000 руб., без учета НДС, округленно, где

2 382 - средневзвешенное значение рыночной стоимости объектов-аналогов за 1 кв. м, руб.;
1 077,70 – площадь объекта оценки, кв. м;
0,1 – коэффициент, учитывающий техническое состояние здания;
0,9 – коэффициент, учитывающий «уторговывание» при заключении сделки

Рыночная стоимость объекта оценки поз. 3 (Р3) составляет:

Р = 2 382 х 139,90 х 0,1 х 0,9 = 30 000 руб., без учета НДС, округленно, где

2 382 - средневзвешенное значение рыночной стоимости объектов-аналогов за 1 кв. м, руб.;
139,90 – площадь объекта оценки, кв. м;
0,1 – коэффициент, учитывающий техническое состояние здания;
0,9 – коэффициент, учитывающий «уторговывание» при заключении сделки

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Применяя указанный подход для определения рыночной стоимости объектов оценки, Оценщик пришел к следующему результату:

рыночная стоимость земельного участка и нежилых строений, расположенных по адресу: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, принадлежащих на праве собственности Карповскому сельскому поселению Таврического муниципального района Омской области, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 12 июля 2024 года, составляет 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, не включая НДС, в том числе:

№	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	**Земельный участок кадастровый номер 55:26:220201:204,** категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: обеспечение сельскохозяйственного производства; местоположение: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, прилегает с северо-западной стороны к земельному участку с кадастровым номером 55:26:220201:200; площадь: 44 435,00 кв. м	**240 000**
2	**Нежилое здание - коровник кадастровый номер 55:26:220201:316,** назначение: нежилое, расположенное по адресу: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, ул. Карбышева, общей площадью 1 077,70 кв. м	**230 000**
3	**Нежилое здание кадастровый номер 55:26:220201:317,** назначение: нежилое, расположенное по адресу: Омская область, Таврический район, д. Пальцевка, ул. Карбышева, общей площадью 139,90 кв. м,	**30 000**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, в течение шести месяцев с даты составления Отчета, если в порядке, установленном законодательством, или в судебном порядке не установлено иное.

Указанная рыночная стоимость объектов оценки является всего лишь наиболее вероятной ценой для совершения сделки.

По всем вопросам, связанным с данным Отчетом, прошу обращаться лично к Оценщику.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Список литературы

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. 2 изд.,– М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2017. – 472 с.
2. Оценка стоимости имущества: Учебник.- 2 изд.- М.: Университет «Синергия», 2017.- 760 с.
3. Оценка стоимости недвижимости, учебное пособие.- 5 изд.- М.: КНОРУС, 2018.- 350 с.
4. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный Закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 года № 568-р.
6. Оценка стоимости имущества: Учебник.- 2 изд.- М.: Университет «Синергия», 2017.- 760 с.
7. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков – 5 изд.,- М.: КНОРУС, 2017.- 286 с.

Перечень документов Оценщика, представленных для проведения оценки:

Копия свидетельства о членстве в НП «АРМО» № 3188-16 от 19.09.2016 года, № по реестру 2061 от 19 сентября 2016 года.

Копия Выписки из реестра СРО НП «АРМО» № 1-01/24 от 09.01.2024 года.

Копия страхового полиса, выданного СПАО «РЕСО-Гарантия» с 20 сентября 2023 года по 19 сентября 2024 года.

Копия квалификационного аттестата, выданного Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 24 сентября 2021 года.

Перечень документов Заказчика, представленных для проведения оценки:

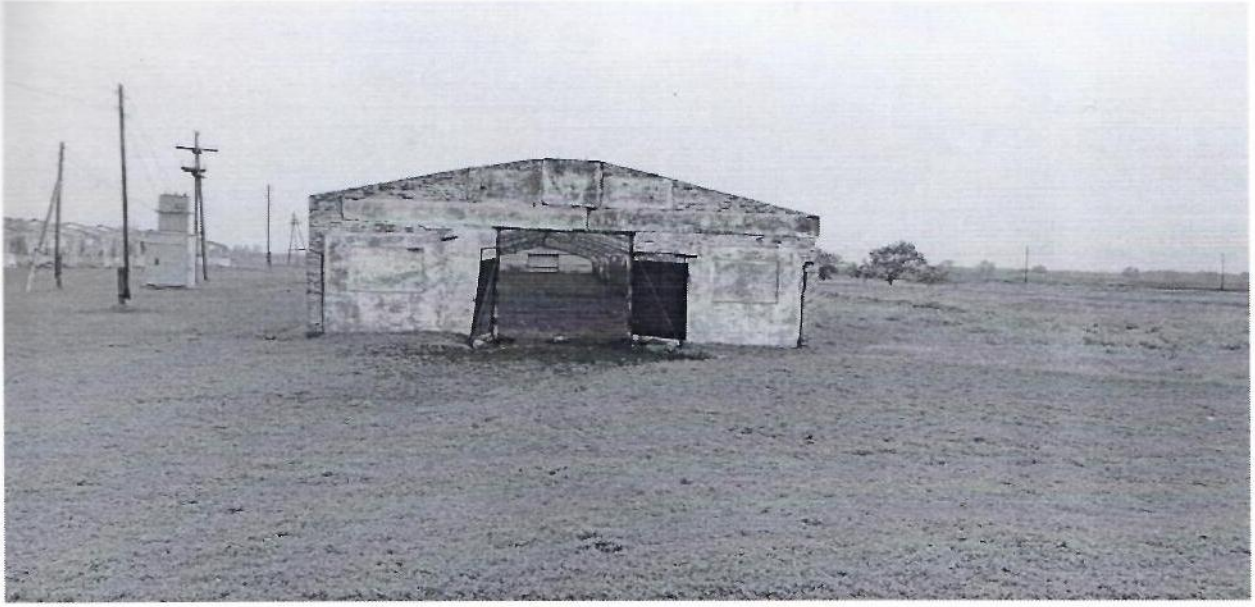
Копии Выписок из ЕГРН на объекты оценки.

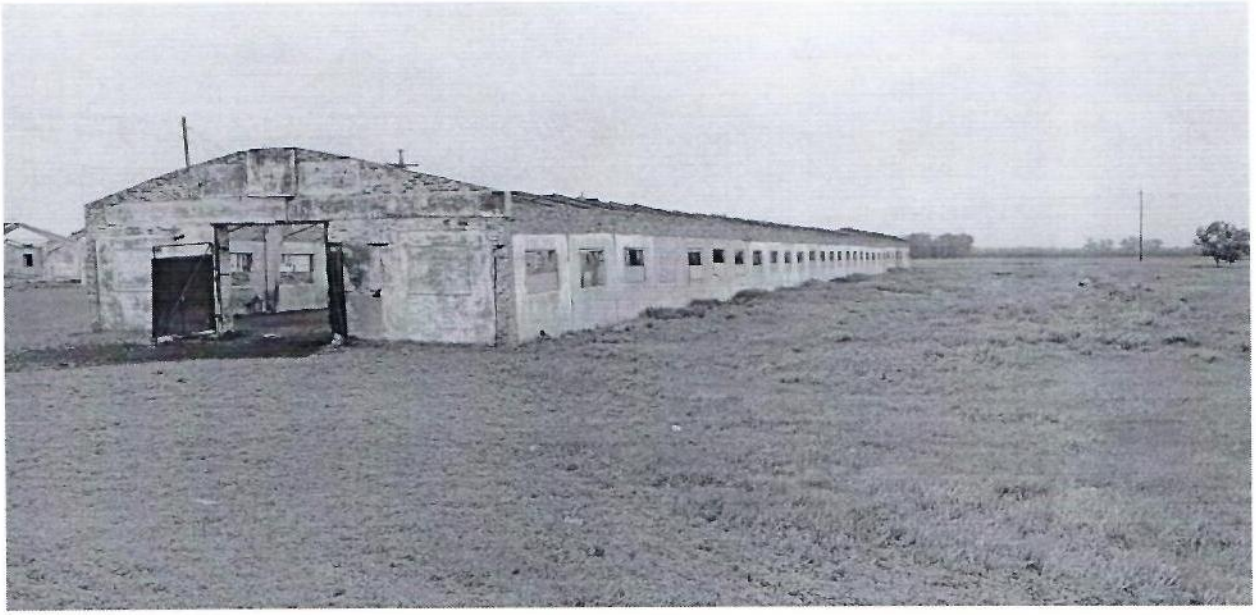
Фотографии объектов оценки.

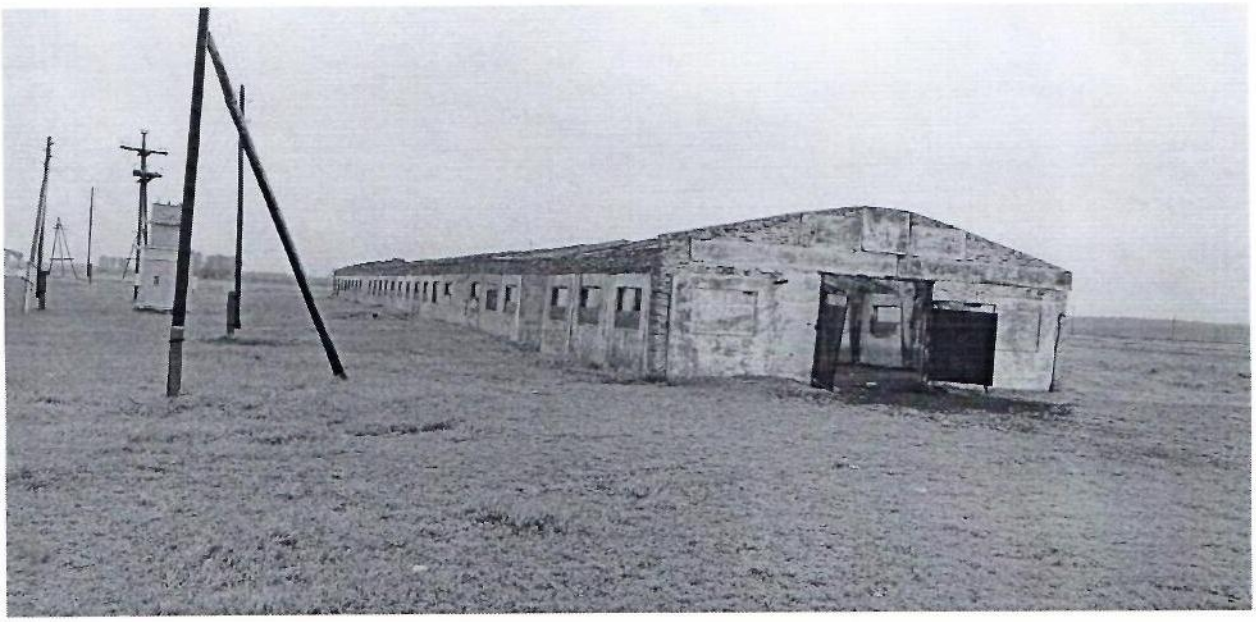
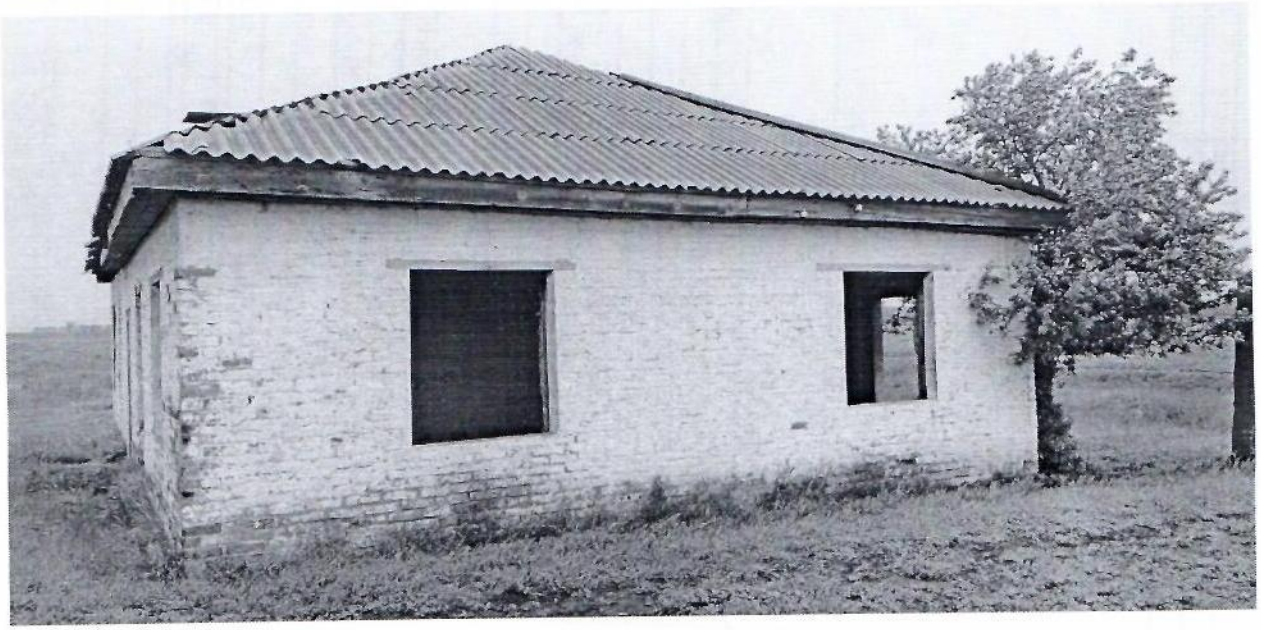
ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ЛИПАТОВ Андрей Станиславович ИНН 502200025368 СУДЕБНЫЙ ЭКСПЕРТ

Оценщик **Липатов Андрей Станиславович**

Фотографии объекта оценки







Фотографии объекта оценки