



ОТЧЕТ № 07072020
об определении рыночной стоимости земельного участка,
принадлежащего должнику Валиева З.К.О.

Оценщик
финансовый управляющий
Меркушин В.В.

Должник **Валиев З.К.О.**
дело № А47-12490/2019

ОТЧЕТ № 07072020
об определении рыночной стоимости земельного участка,
принадлежащего должнику Валиева З.К.О.

Оценщик
финансовый управляющий
Меркушин В.В.

Должник Валиев З.К.О.
дело № А47-12490/2019

г. Оренбург
2020 год

1. Официальная информация	
Оценщик	Финансовый управляющий Меркушин Вадим Владимирович
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для коллективного садоводства, общая площадь 829 кв.м., по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, СНТ «Взлет» № 86, к/н 56:21:1413017:80.
Правообладатель	Валиев Зелимхан Кадыр Оглы, адрес регистрации: г. Оренбург, ул. Каретная/Колесная, д. 26/6.
Правоустанавливающие документы	Решение Центрального районного суда г. Оренбурга от 31.07.2014
Ограничения и обременения	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость	Отсутствует
Дата оценки	07.07.2020
Задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущественных прав
Цель оценки	Определение стоимости объекта для последующей реализации
Период проведения	с 01.07.2020 по 07.07.2020

2. Основания для проведения оценки

Пункт 2 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и решение Арбитражного суда Оренбургской области от 17.10.2019 года по делу № А47-12490/2019 об утверждении финансового управляющего Меркушина В.В. в процедуре реализации имущества должника Валиева З.К.О.

3. Сведения об оценщике

Финансовый управляющий	Меркушин Вадим Владимирович
СНИЛС/ИНН финансового управляющего	052-960-883 80 / 561200365309
Организационно - правовая форма	физическое лицо
Данные о саморегулируемой организации	НПС СОПАУ "Альянс управляющих" ОГРН 1032307154285, ИНН 2312102570, адрес: 350015, г. Краснодар, ул. Северная, д. 309
Страховая организация, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Страховое общество «Помощь»
Номер договора страхования, дата заключения и срок действия	№ КР 192367-29-20 от 09.06.2020, с 16.06.2020 по 15.06.2021
Адрес для направления корреспонденции	460021, г. Оренбург, а/я 1927

4. Объект оценки и его местонахождение

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для коллективного садоводства, общая площадь 829 кв.м., по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, СНТ «Взлет» № 86, к/н 56:21:1413017:80.

5. Собственник объекта оценки

На основании Свидетельства о государственной регистрации права собственником объекта оценки является Валиев Зелимхан Кадыр Оглы, адрес регистрации: г. Оренбург, ул. Каретная/Колесная, д. 26/6.

6. Сертификат качества оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

Проведение оценки и составление отчета соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также Федеральным стандартам оценки, утвержденным Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными.

Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, являются личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением оценщика.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждений.

Вознаграждение оценщику за проведение оценки объекта оценки не выплачивается.

7. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку и состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых фактов и за необходимость выявления таковых.

Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату проведения оценки.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических, социальных и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Оценщик не занимался измерением физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, рассматривались как истинные).

Отчет действителен в течение 6 месяцев со дня даты его составления.

8. Цели и задачи оценки

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

9. Дата проведения оценки (дата оценки) и дата составления отчета

В соответствии с п. 8 Федерального стандарта оценки №1, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

В силу изменения рыночных условий, результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату.

Дата составления настоящего отчета 07.07.2020.

10. Период проведения оценки.

Оценка проведена в период времени с 01.07.2020 по 07.07.2020.

11. Основные понятия и определения

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологии, применявшихся на дату оценки.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая величина - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющих на основе существенно для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки - (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

12. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

При проведении оценки объекта оценщик руководствуется принципами оценки, которые в свою очередь разделяются на следующие основные группы:

Принципы, основанные на представлениях пользователя: 1) полезность; 2) ожидание; 3) замещение.

Принципы, связанные с землей, зданиями, сооружениями: 1) остаточная продуктивность; 2) предельная продуктивность; 3) возрастающие и уменьшающиеся доходы; 4) сбалансированность (пропорциональность); 5) экономическая величина; 6) экономическое разделение.

Принципы, связанные с рыночной средой: 1) спрос и предложение; 2) конкуренция; 3) зависимость; 4) связь; 5) соответствие; 6) изменение.

Оценка недвижимости основана на экономическом анализе, который осуществляется в два этапа. На первом этапе оценивается земельный участок. Результатом оценки является заключение о наиболее эффективном использовании земли, т.е. о наиболее выгодном варианте использования в конкретный период времени при данных юридических, физических и финансовых ограничениях. Анализ по поводу наиболее эффективного использования земли должен отражать реалии рынка, которые оказывают влияние на покупателей и продавцов.

На втором этапе производится оценка недвижимости при помощи методов оценки недвижимости с позиции трех подходов: затратного, доходного и сравнительного.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, требует выполнение четырех критериев: использование оцениваемых объектов должно быть законодательно разрешенным, физически возможным, экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль. Учет всех критериев позволяет выбрать из всего спектра возможностей то единственное использование объекта, которое обеспечивает максимальную величину его стоимости. Сам же спектр возможного использования оцениваемых объектов определяется тремя критериями, в соответствии с которыми и дано описание интересующих сегментов рынка.

Законодательно разрешенные варианты использования объекта недвижимости за определенный период времени принесут самый высокий и чистый доход. При проведении

анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка необходимо правильно обосновать выбранный вариант использования.

Ресурсное качество участка. При изучении ресурсного качества участка определяется, насколько он может быть использован и какие существуют физические ограничения.

При выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка оценщик исходил, прежде всего, из его расположения. *Участок включен в зону земель, находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений для ведения садоводства и огородничества и наиболее выгодный вариант использования объекта оценки совпадает с его текущим использованием.*

13. Процедура оценки

Процесс оценки включает в себя следующие обязательные мероприятия:

- осмотр объекта, его окрестностей, сбор экономической, географической, демографической информации, анализ социальной обстановки;
- техническая экспертиза оцениваемого объекта;
- сбор информации о рынке недвижимости;
- определение варианта наилучшего использования объекта оценки.

В данном отчете применены три общепринятых подхода к оценке стоимости – затратный, сравнительный и доходный.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости.

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки 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.

В основе подхода лежит принцип восстановления (замещения), согласно которому стоимость восстановления (замещения) определяется расходами в текущих ценах на строительство объектов, имеющих с оцениваемым объектом эквивалентную полезность. Следовательно, стоимость восстановления (замещения) выражается издержками в текущих ценах на строительство точной копии (функционального аналога) оцениваемого объекта. В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна восстановительной стоимости данного объекта за вычетом совокупного износа плюс стоимость участка земли.

Данный подход в процессе оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Применение сравнительного подхода к оценке недвижимости.

Основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены, как для цены единицы измерения аналога (например: гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут, рассчитывается в денежном или процентном выражении (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Цена. В расчет приняты цены предложений. Как правило, цена предложения выше цены сделки, в связи с чем, в расчет включена уступка к цене предложения. По данным анализа рынка недвижимости в среднем она составляет 5-10%. Оценщик провел соответствующие корректировки и установил значение скорректированных цен купли-продажи по трем сравниваемым продажам. После внесения корректировок в цены аналогов и установления скорректированной стоимости, каждому аналогу присваивается весовой коэффициент по принципу: больший вес присваивается аналогу, наиболее приближенному по характеристикам к оцениваемому объекту.

Таблица корректировок 1.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	июль 2020	июль 2020	июль 2020	июль 2020

Интернет-сайт публикации		https://www.avito.ru/nezhinka/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1933332608	https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_27_m_na_uchastke_6_sot_1944860357	https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_5_sot_1701541726
Общая площадь кв.м.	829	600	600	500
Местоположение	Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, СНТ «Взлет» № 86, к/н 56:21:1413017:80	Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, СНТ «Взлет»	Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, СНТ «Водоснабженец»	Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, СНТ «Пилот»
Кадастровая стоимость	53 010,74	-	-	-
Цена за 1 м ² , руб.	63,95	-	-	-
Цена продажи, руб.	78 333	100 000	39 999	95 000
Цена за 1 м ² , руб.	94,50	166,67	66,67	190
Скидка на уторговывание, %	-10%	-10%	-10%	-10%
Стоимость с учетом скидки на уторговывание, руб.	70 450	90 000	35 999	85 500
Стоимость за 1 м ² , руб.	85	150	60	171
Социально-экономическая инфраструктура	среднеразвитая	среднеразвитая	среднеразвитая	среднеразвитая
Право на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Спрос на земельный участок	востребован	востребован	востребован	востребован

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.

При использовании сравнительного подхода оценщиком применены:

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использованы данные по ценам предложений (публичная оферта) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданиях, официальных Интернет - сайтов и т.п.). Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого земельного участка, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На основе изучения рынка купли-продажи был выбран ряд объектов, по своим техническим характеристикам близких к оцениваемому и с применением принятых в расчете корректировок определена наиболее вероятная стоимость оцениваемого объекта. Корректировка (поправка) - математическая операция, учитывающая разницу в стоимости

между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Таким образом, скорректированные цены купли - продажи по сравнимым объектам указывают, что стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка составляет 85 руб.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для коллективного садоводства, общей площадью 829 кв.м., по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, СНТ «Взлет» № 86, к/н 56:21:1413017:80, полученная сравнительным подходом составила 70 450 (семьдесят тысяч четыреста пятьдесят) рублей.

Применение доходного подхода к оценке недвижимости.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;

- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;

- рыночной стоимости.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;

- дисконтирование денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что, стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков доходов.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания так как рыночная стоимость определяется на основе ожидаемой выгоды.

14. Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости

Для выработки единого значения рыночной стоимости объектов, стоимость которых рассчитывалась с использованием нескольких подходов, необходимо определить удельный вес каждого из подходов с учетом их преимуществ и недостатков.

Удельный вес каждого из подходов рассчитывался персонально для конкретного объекта недвижимости, при этом преимущества каждого из подходов определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца;

- тип, качество и обширность исходной информации;

- способность учитывать конъюнктурные требования рынка;

- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В общем случае сведение результатов производится по формуле:

$V = \frac{V_1 Q_1 + V_2 Q_2 + V_3 Q_3}{Q_1 + Q_2 + Q_3}$		(1)
где	V - обоснованная рыночная стоимость, руб.;	
	V ₁ - стоимость, определённая затратным подходом, руб.;	
	V ₂ - стоимость, определённая доходным подходом, руб.;	
	V ₃ - стоимость, определённая сравнительным подходом, руб.;	
	Q ₁ - средневзвешенное значение достоверности затратного метода;	
	Q ₂ - средневзвешенное значение достоверности доходного метода;	
	Q ₃ - средневзвешенное значение достоверности сравнительного метода.	

15. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки недвижимости

Рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определение итоговой стоимости.

Доля затратного подхода составила – 0%.

Доля сравнительного подхода составила – 100%.

Доля доходного подхода составила – 0%.

При выборе весовых коэффициентов, Оценщик учитывал следующее:

- метод сравнения дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости, но неразвитость рынка, конфиденциальность совершаемых сделок, специфика оцениваемого имущества уменьшают объективность исходной информации;

- оцениваемый объект недвижимости относится к имуществу, дальнейшие перспективы использования которого известны, является экономически выгодным и перспективным на длительный срок, поэтому удельный вес доходного метода определен как самый высокий;

- затратный подход определяет величину затрат на воспроизведение точной копии, не учитывает ни состояние рынка, ни возможности использования объектов, но исходная информация более точна.

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для коллективного садоводства, общей площадью 829 кв.м., по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, СНТ «Взлет» № 86, к/н 56:21:1413017:80, полученная сравнительным подходом составила 70 450 (семьдесят тысяч четыреста пятьдесят) рублей.

**Финансовый управляющий
должника Валиева З.К.О.**

В.В. Меркушин

2010г.; Список используемых источников:

1. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 28.12.2017);

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ;

3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 20 августа 1999 г. № 932 «Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации»;

5. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации (ФСО №1,2,3);

6. Совместный Приказ от 16 августа 2000 г. Министерства имущественных отношений Российской Федерации (№ 28) и Министерства образования Российской Федерации (№ 2447) «О взаимодействии по вопросам обеспечения оценочной деятельности»;

7. Государственные требования к программам профессиональной подготовки оценщиков в Российской Федерации. Утверждены Министерством образования Российской Федерации 12 мая 2001г. по согласованию с Министерством имущественных отношений Российской Федерации;

8. Сборники УПВС №31 и №28;

9. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М.: Финансы и статистика, 2010г.;

10. Антонов В.П. «Оценка земли» Владимир: издательство «Посад», 1997г.;

11. Баканов М.И. «Теория экономического анализа», Москва «Финансы и статистика» 2000г.;

12. Интернет-сайты объявлений о продаже объектов недвижимости за 2018 год.

13. Копия Свидетельства о государственной регистрации права.