

## ОТЧЕТ № 191-12/18-НИ

об оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование частью помещения в здании солдатской бани 100/200 мест, расположенное по адресу: ЧР, г.Грозный, р-н аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского р-на ЧР по состоянию на 13.12.2018г.

ЗАКАЗЧИК:	Войсковая часть №6790
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «Центр поддержки малого и среднего бизнеса»
<u>ДАТА ОЦЕНКИ:</u>	13 декабря 2018 г.
<u>ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ:</u>	13 декабря 2018 г.
<u>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</u>	17 декабря 2018 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ОТЧЕТ.....	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	9
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	10
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	10
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
1.7. ДАТА ОЦЕНКИ, ДАТА ОСМОТРА, СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
1.8. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	11
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ.....	11
1.10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
1.11. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	14
<b>3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ГЕОГРАФ. И СОЦИАЛЬНО -ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В ЧР.....</b>	<b>15</b>
3.1. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ.....	17
<b>4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>19</b>
4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	22
4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	23
4.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	24
4.4. АНАЛИЗ ТОЧНОСТИ И НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ИТОГ. ВЕЛИЧИНЫ РЫН. СТ.-ТИ.....	28
<b>5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>30</b>
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА.....	33
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....</b>	<b>38</b>
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....</b>	<b>40</b>
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>41</b>
<b>9. РАСЧЕТ РЫНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....</b>	<b>42</b>
<b>10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>45</b>
<b>11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>46</b>
<b>12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>47</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>48</b>

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ОТЧЕТ

**Объект оценки:** помещения в нежилом здании солдатской бани 100/200 мест, расположенное по адресу: ЧР, г.Грозный, р-н аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского р-на ЧР

- Помещения общей площадью 41,8 кв.м. в здании солдатской бани (лит. М5)

Цели и предполагаемое использование результатов оценки:

Определение рыночной величины годовой арендной платы за пользование частью помещения (41,8 кв.м.) в нежилом здании солдатской бани;  
результат оценки будет использован при сдаче объекта в аренду

Ограничения, связанные с использованием результатов оценки:

результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют

Основание для проведения оценки:

Договор №191-12/18-НИ от 13.12.2018г.

Вид стоимости:

рыночная стоимость

Оцениваемые права:

право пользования

Заказчик:

Войсковая часть №6790

Оценщик:

ООО «Центр поддержки малого и среднего бизнеса»

Обладатель оцениваемых прав:

Войсковая часть №6790

Дата оценки:

13 декабря 2018г.

Дата осмотра:

13 декабря 2018г.

Номер и дата составления отчета:

№191-12/18-НИ от 17.12.2018г.

Таб. №1

Показатели	Часть помещения (41,8 кв.м.) в здании солдатской бани с общей площадью 1755,6 кв.м.	Весовой коэффициент	Величина рыночной стоимости, руб.
Затратный подход, руб.	896 443	1	896 443
Доходный подход, руб.	0	0	0
Сравнительный подход, руб.	0	0	0
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб.</b>			<b>896 443</b>
<b>Величина годовой арендной платы за объект без учета НДС, руб.</b>			<b>61 855</b>

Итоговая рыночная величина годовой арендной платы за объект оценки (часть помещения (41,8 кв.м.) в здании солдатской бани (лит. М5) с общей площадью 1755,6 кв.м.), находящийся в оперативном управлении войсковой части №6790 и расположенный по адресу: ЧР, г.Грозный, р-н аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского р-на ЧР по состоянию на 13.12.2018г. без учета НДС составила:

61 855 руб.

*(Шестьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят пять рублей)*

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней редакции от 13.07.2015г., федеральными стандартами оценки- ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №297, 298, 299 от 20.05.2015г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

Генеральный директор ООО  
«Центр поддержки малого и среднего  
бизнеса»



И.А.Гайсумов

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Объект оценки:

- Помещения общей площадью 41,8 кв.м. в здании солдатской бани (лит. М5)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таб. №2

Показатели	Часть помещения (41,8 кв.м.) в здании солдатской бани с общей площадью 1755,6 кв.м.	Весовой коэффициент	Величина рыночной стоимости, руб.
Затратный подход, руб.	896 443	1	896 443
Доходный подход, руб.	0	0	0
Сравнительный подход, руб.	0	0	0
Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб.			896 443
Величина годовой арендной платы за объект без учета НДС, руб.			61 855

Итоговая рыночная величина годовой арендной платы за объект оценки (часть помещения (41,8 кв.м.) в здании солдатской бани (лит. М5) с общей площадью 1755,6 кв.м.), находящийся в оперативном управлении войсковой части №6790 и расположенный по адресу: ЧР, г.Грозный, р-н аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского р-на ЧР по состоянию на 13.12.2018г. без учета НДС составила:

**61 855 руб.**

*(Шестьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят пять рублей)*

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней редакции от 13.07.2015г., федеральными стандартами оценки- ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №297, 298, 299 от 20.05.2015г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

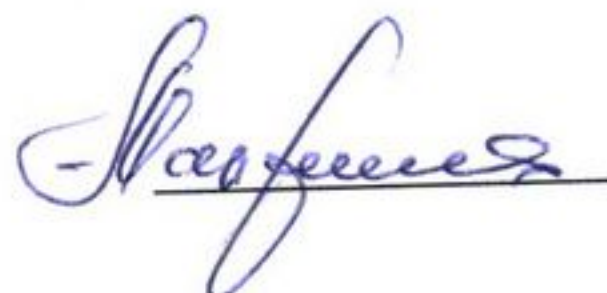
Настоящий отчет является конфиденциальным документом для оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на данный отчет.

Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.

Генеральный директор ООО «Центр  
поддержки малого и среднего бизнеса»

Оценщик,  
член РОО, рег. № 004681 от 07.07.2008г.

\_\_\_\_\_ И.А.Гайсумов

 \_\_\_\_\_ В.М.Мальсагов

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общая информация,  
идентифицирующая объект  
оценки:  
Балансовая (остаточная)  
стоимость объекта:

- Помещения общей площадью 41,8 кв.м. в здании  
солдатской бани (лит. М5)

Не представлена

Имущественные права на  
объект оценки, подлежащие  
оценке:

Право пользования

Вид стоимости:

рыночная стоимость

**Рыночная стоимость [ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 2]** –  
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.

13 декабря 2018г.

Дата оценки ( дата  
определения стоимости):  
Дата составления отчета:

17 декабря 2018г.

Срок проведения оценки  
Цели оценки:

13.12.2018г. – 17.12.2018г.

Определение рыночной величины годовой арендной платы  
за пользование частью помещения в здании солдатской  
бани

Предполагаемое использование  
результатов оценки и

Результаты оценки будут использованы при сдаче объекта  
в аренду. Результаты оценки могут быть использованы

связанные с этим ограничения:

Идентификация привлекаемых подрядчиков и агентов, а также их вклада:

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют

Для выполнения работ по оценке специалисты иных организаций и субподрядчики не привлекались

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими *допущениями*, если иное не зафиксировано в отчете:

- оценщик исходит из предположения о достоверности правоустанавливающих документов, предоставленных заказчиком и содержащейся в них информации;
- объект оценки не обладает скрытыми дефектами основания, в том числе основных несущих конструкций;
- объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений;
- источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;
- в силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является неправильной.
- согласно Федеральному закону «Об оценочной



деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998г. в редакции от 13.07.2015г. (ст. 12) Отчет действителен для целей сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.

**Право собственности** [Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209] включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со статьей 5 Закона №135 –ФЗ «К объектам оценки относятся:

- 1 Отдельные материальные объекты (вещи);
- 2 Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- 3 Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- 4 Права требования, обязательства (долги);
- 5 Работы, услуги, информация;
- 6 Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте».

Таким образом, оцениваемые в настоящей работе права относятся к гражданским правам, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Основания возникновения гражданских прав и обязанностей в соответствии со ст.8 ГК РФ определяются следующим образом: «Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом...».

## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик: Войсковая часть №6790 в лице командира-Батаева В.В., действующего на основании Приказа

Реквизиты Заказчика: 364024, Россия, Чеченская Республика, Грозный-24, Грибоедова 110, главпочтамт, а/я 584, 8-8712-29-99-45, fin [6790@bk.ru](mailto:6790@bk.ru), ИНН 202700548; ОГРН 1042002600606

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Наименование организации оценщиков: ООО «Центр поддержки малого и среднего бизнеса»  
Адрес местонахождения: 364 024, ЧР, г. Грозный, ул. Таманская 62, оф. 31  
ИНН/КПП: 2015041437/201501001  
ОГРН: 1072031002130  
Дата присвоения ОГРН: 20.04.2007 г.  
Расчетный счет: 40702810504450000075  
БИК: 040702703  
К/СЧ: 30101810800000000703  
Банк: Филиал СКРУ ОАО «МИНБ» г. Ставрополь  
Телефон/ факс: 8-(8712)-22-56-93

Контактная информация Исполнителя  
Количество специалистов- оценщиков, являющихся членами СРО: три

### 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Все оценщики, участвовавшие в составлении и подписавшие настоящий Отчет, имеют базовое высшее образование, обязательное профессиональное образование в области оценочной деятельности. Ниже приводится список оценщиков, участвовавших в выполнении работ по оценке.

**Оценщик: Мальсагов Вахид Магомедович**

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом Института экономики и управления г.Пятигорска  
ПП № 843641 от 30.10.2007г

Членство в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское Общество Оценщиков», рег. № 004681 от 07.07.2008г.

Сведения о страховании гражданской ответственности: Гражданская ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах», страховой полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-004681 от 07.04.2017г., действующий с 01.07.2017г. по 31.12.2018г., размер страховой суммы 300 000 (триста тысяч) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности: 10 лет  
Адрес местонахождения оценщика: 364 024, ЧР, г. Грозный, ул. Хабусиевой Нурседы 62, офис 31

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: Не привлекались

#### **1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в разделе "Задание на оценку" настоящего отчета, при проведении оценки не установлены.

#### **1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Основанием для проведения оценки является договор №191-12/18-НИ на предоставление услуг по оценке от 13 декабря 2018г.

#### **1.7. ДАТА ОЦЕНКИ, ДАТА ОСМОТРА, СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Дата оценки (дата определения стоимости) – 13 декабря 2018г.

Дата осмотра объекта оценки – 13 декабря 2018г.

Срок проведения оценки – 13.12.2018г. – 17.12.2018г.

#### **1.8. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА**

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер №191-12/18-НИ. Датой составления Отчета является 17.12.2018 года.

#### **1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ**

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права серии 95 АА №399993 от 15.12.2014г.
- 2) Технический паспорт на здание, инв. № 2009-К-000263 от 08.05.2009г.
- 3) Кадастровый паспорт здания, кад. № 20:17:0000000:133451 от 24.06.2009г.

#### **1.10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Процесс определения стоимости объекта оценки включал следующие этапы:

- 1) постановка задачи;
- 2) осмотр объекта оценки;
- 3) сбор документов и информации об объекте оценки, в т.ч. интервью с собственниками, экспертами, и др.;
- 4) исследование рынка;
- 5) анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- 6) расчет стоимости объекта оценки тремя подходами или обоснование отказа от применения подхода в рамках всех вариантов НЭИ;
- 7) согласование результатов оценки, выбор наиболее эффективного варианта использования и определение итоговых величины стоимости;
- 8) подготовка Отчета об оценке.

### 1.11. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в последней редакции от 13.07.2015г. Применяемые стандарты оценки:

- 1 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- 2 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- 3 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- 4 Свод стандартов и правил РОО 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», Москва, 23.12.2015г., протокол №07-Р.
- 5 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

## 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом, подлежащим оценке, являются помещения площадью 41,8 кв.м. в нежилом здании солдатской бани на 100/200 мест с общей площадью 1755,6 кв.м., расположенном по адресу: ЧР, г.Грозный, р-н аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского р-на ЧР в целях последующего расчета величины годовой арендной платы за пользование частью помещения в указанном здании.

- Помещения общей площадью 41,8 кв.м. в здании солдатской бани (лит. М5)

### Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки, по результатам визуального обследования объекта, а также по сведениям, полученным от Заказчика, объект оценки функционирует по назначению.

## 2.1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Описание объекта

Объект оценки расположен в р-не аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского р-на ЧР, в 500м. вправо от дороги на аэропорт, на территории закрытого гарнизона «Северный», в/ч 3025.

Оцениваемый объект 2007г. постройки (согласно техпаспорту объекта: инв. № 2009-К-000263 от 08.05.2009г.). Доступ на объект ограничен контрольно-пропускным режимом.

Общее техническое состояние здания на дату оценки можно характеризовать как «хорошее».

## ОСНОВНАЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Таб. №3

№ лит.	Наименование объекта	Год постр.	Материал стен	Этаж	Высота, м	Площадь застройки, кв.м.	Строительн. объем, куб.м.
М5	Здание солдатской бани	2007г.	кирпич	1	6,95	929,08	6 457
Под лит. М5	Подвал	2007	бетон. блоки	подземный	2,7	929,08	2 509

**Техническое состояние объекта на дату оценки**  
**Здание солдатской бани (лит. М5)**

Таб. №4

<i>Конструктивные элементы</i>	<i>Материал, конструкция</i>	<i>Техническое состояние</i>	
Фундамент	бетонные блоки	хорошее	
Стены	кирпичные	хорошее	
Перегородки	кирпичные	хорошее	
Перекрытия надподвальные	ж/б плиты	хорошее	
Перекрытия чердачные	ж/б плиты	хорошее	
Кровля	рулонная	хорошее	
Полы	бетонные, керамическ. плитка	хорошее	
Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, покраска	хорошее	
Наружная отделка	расшивка швов	хорошее	
Исполнение окон	пластиковые	хорошее	
Исполнение дверей	металлические и деревянные	хорошее	
<b>Инженерное оборудование оцениваемых помещений</b>			
Электроснабжение	есть	Канализация	есть
Теплоснабжение	есть	Водоснабжение	есть

**2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА**

*Местность:* Объект оценки расположен в р-не аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского р-на ЧР, в 500м. вправо от дороги на аэропорт, на территории закрытого гарнизона «Северный», в/ч 3025.

Рельеф местности- ровный. Подъездные пути- асфальтовые. Транспортная доступность- хорошая. Расстояние от объекта до центра г.Грозный - 8 км.

*Спрос и предложение:* в настоящее время аналогичные здания в районе исследования пользуются низким спросом. К подобному виду объектов проявляют умеренный интерес, как арендаторы, так и покупатели. Спрос ниже предложения.

*Коммерческая привлекательность:* с учетом функционального назначения и местоположения объекта, его коммерческую привлекательность можно расценивать как «ниже средней».

### 3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РЕГИОНА

**Чеченская республика** входит в состав Северо-Кавказского Федерального округа. Расстояние от Москвы до г. Грозный - 2007 км.

**Географическое положение.** Чеченская республика расположена на северном склоне Большого Кавказского хребта и на примыкающих к нему Чеченской равнине и Терско-Кумской низменности. Протяженность территории с севера на юг 170 км, с запада на восток – 110 км. Граничит: на юге – с Республикой Грузия, на востоке – с Республикой Дагестан, на северо-западе – со Ставропольским краем, на западе – с Ингушской республикой.

**Природные условия.** Рельеф – горный на юге и равнинный на севере. До высоты 1800 м – широколиственная растительность, выше – альпийские луга. Реки относятся к бассейну Терека. Самые крупные: Терек, Сунжа, Аргун. Почвы – каштановые и луговые. Животный мир предгорий представлен кавказским фазаном, дрофой, тетеревами, куропатками. В горах обитают бурые медведи, волки, серны и барсуки. Климат континентальный. Зима мягкая, лето жаркое. Температура воздуха колеблется в зависимости от высотности: зимой от -6 до +3 градусов, летом – от +20 до +30 градусов.

**Население.** Население республики составляет 1257,1 тыс. человек (оценка на 1 января 2009 г.) в т. ч.: 455,3 тыс. человек – городское, 801,8 тыс. человек – сельское.

**Крупные населенные пункты.** Наиболее крупные города по оценке на 1 января 2009 г. (тыс. человек): Грозный – 246,1, Урус-Мартан – 58,7, Шали – 54,2, Гудермес – 51,2, Аргун – 45,1.

**Экономические преимущества и недостатки.** Чеченская республика занимает выгодное транспортно-географическое положение. Через ее территорию проходят: железнодорожная и автомобильная трассы Баку-Ростов, а также магистральный нефтепровод Баку-Новороссийск, а также - трубопроводы, линии электропередач (преимущественно широтного направления) регионального, общероссийского и международного значения. Транспортные магистрали, трассы газопроводов и нефтепроводов, проходящие по территории Чечни, имеют важное стратегическое значение и для Чечни, и для России, и для государств Закавказья.

На территории республики имеются месторождения нефти и газа, сосредоточенные в районах Грозного и Гудермеса. В Республике ведется разработка 20 нефтегазовых месторождений: 17 нефтяных месторождений, 2 газонефтяных и нефтегазоконденсатное месторождение.

**Строительные материалы** представлены месторождениями глин, суглинков, супеси, песчаника, песка для строительных работ, песчано-гравийных отложений, известняка.

**Минеральные подземные воды** представлены 4 разведанными месторождениями (наиболее крупное – Исти-Су) с общими эксплуатационными запасами 1,657 тыс. куб. м в сутки.

Геотермальные воды распространены повсеместно и практически не используются, общий объем утвержденных запасов составляет 36,2 тыс. куб. м в сутки.

Пресные подземные воды представлены 4 месторождениями (наиболее крупное – Чернореченское) с общими эксплуатационными запасами 1095,2 тыс. куб. м в сутки.

**Энергетические ресурсы.** Чеченская Республика располагает большими запасами гидроэнергетических ресурсов горных рек, однако их использование до сих пор не налажено. На базе Петропавловского и Ханкальского месторождений еще в 80-е годы XX в. намечалось сооружение трех геотермальных циркулярных систем для теплоснабжения г. Грозный. Эти проекты

не были осуществлены.

Прочие полезные ископаемые: на территории республики выявлено несколько месторождений ценного минерала – цеолита с суммарными запасами, превышающими 5,5 млрд. т. Его добыча в настоящее время не ведется. В бывшем СССР было добыто и потреблено 170 тыс. т цеолитов, используемых в основном в сельском хозяйстве, где он применяется в качестве биоактивной добавки для скота и птицы, пролонгатора действия удобрений и регулятора водопотребления растений. Цеолиты могут быть использованы и в нефтехимии в качестве катализаторов на разных процессах переработки нефти.

## **Торговые возможности**

### *Основные товары, производимые в регионе*

Продукция нефтедобывающей промышленности. В Чеченской Республике производится добыча нефти (1,9 млн. т) и газа (513 млн. куб.м).

**Машиностроительная продукция.** В республике налажена сборка и выпуск легковых автомобилей, предприятия республики также выпускают тракторные прицепы, шасси, мобильные здания, котлы отопительные, газовые горелки, всего 100 наименований продукции.

**Товары легкой промышленности.** Основные товары – швейные изделия.

**Продовольственные товары.** Предприятия перерабатывающей промышленности располагают мощностями по производству безалкогольных напитков – 3,1 тыс. дкл., минеральной воды – 10 тыс. дкл и столовых вин – 260-360 тыс. дкл.

**Строительные материалы.** Предприятия республики выпускают кирпич строительный, песок строительный, асфальт, железобетонные конструкции.

**Товары медицинской промышленности.** В республике налажено производство по изготовлению протезов и медицинских инструментов.

### *Перспективные конкурентоспособные направления развития бизнеса:*

- строительный;
- добыча и переработка углеводородного сырья;
- добыча и обработка местных строительных материалов, включая горные (мрамор, ракушечник и др);
- производство цемента;
- производство стекла;
- производство кирпича;
- гидроэнергетика;
- теплоэнергетика;
- продовольственный бизнес;
- виноградарство и виноделие;
- табаководство;
- производство риса на промышленной основе;
- коневодство;
- добыча и обработка минеральной и столовой воды;
- сбор и обработка лекарственных трав, меда;
- сыроварение;
- производство мебели с использованием ценных пород дерева;
- выделка овчинных шкур;
- выделка кож;



- туристический и гостиничный бизнес;
- санаторно-курортный бизнес;
- возрождение старинных промыслов и ремесел.

### **Инвестиционные возможности**

Чеченская Республика имеет один из самых низких в стране показателей инвестиционной привлекательности и самый высокий уровень рисков в рейтинге 89 российских регионов. Это связано с поствоенной ситуацией в республике. Вместе с тем нынешний низкий уровень инвестиционной активности не адекватен потенциальным возможностям региона, соответствующим ресурсной базе, выгодному транспортному и географическому положению.

Руководством республики при поддержке федерального центра создаются предпосылки для улучшения предпринимательского и общего инвестиционного климата в Чечне. В этом направлении ведется активная целенаправленная работа. Вкладывать финансовые средства в экономику Чеченской Республики по мере стабилизации ситуации и под гарантии Правительства России выражают готовность зарубежные фирмы из США, Швеции, Турции, Бельгии, Саудовской Аравии и других стран, представители чеченской диаспоры в регионах России, странах СНГ, а также крупные российские компании – ОАО НК «Роснефть», ОАО «Газпром», РАО «ЕЭС России» и другие.

### **3.1. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ПАРАМЕТРЫ, ПРИСУЩИЕ ОБЪЕКТАМ**

На стоимость коммерческой недвижимости (в том числе и земельных участков) оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи и цена предложения (возможность снижения цены предложения в процессе торгов). Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

#### **Объем передаваемых прав**

Данный фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость.

#### **Финансовые условия**

Поскольку оценивается стоимость объекта недвижимости в обращении, то данный фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

#### **Условия продажи (аренды)**

Данный фактор учитывает отличия условий продажи для объекта оценки и объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, наличие особых отношений между покупателями и продавцами, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

### **Цена предложения (снижение цены в процессе торгов)**

Данный фактор учитывает возможность и вероятность снижения цены предложения в процессе торгов.

Корректировка не применяется, если по объектам-аналогам известны цены сделок, и применяется в случае, если аналог продается – на основе данных по ценам предложений объектов-аналогов.

При этом необходимо учесть вероятность изменения цены сделки в ходе переговоров продавца и покупателя – возможность снижения цены в процессе торгов.

В цены предложений, как правило, закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже в зависимости от функционального назначения реализуемой недвижимости, общей площади, технического состояния и других параметров.

Кризисные ситуации на рынке недвижимости в первую очередь влияют на уровень покупательского спроса.

При этом в компаниях, активно использующих Интернет-продвижение как услуг, так и продаваемых объектов, часто возникает ситуация, что объект недвижимости продается в итоге по цене, которая отличается по цене, анонсированной на сайте компании или портале по недвижимости.

Существует два общих случая:

если цены на рынке недвижимости растут, то часто бывает, что потенциальный покупатель узнает при обращении к обслуживающему объект риэлтеру, что цены несколько выше. Происходит это в силу одной из составляющих инертности рынка недвижимости: реклама подается сегодня, а размещается или печатается обычно только в течение недели. Еще медленнее покупатели принимают изменившиеся цены. Собственники же, наоборот, стремятся повысить их как можно скорее и понуждают к этому и риэлтера, т.е. в этом случае недовольны покупатели, если заявленные на сайте или в другой рекламе цены на объект при готовности к сделке становятся выше.

- если же цены на рынке падают, то этот процесс встречает огромное сопротивление продавцов. Они не хотят получить меньше, хотя, объективно, купить затем смогут еще по более дешевой цене, так как цены падают. Поэтому заявляемые цены снижаются очень и очень медленно.

Реальная же сделка происходит еще и с большим торгом (например, сделки по аренде сейчас заключаются со скидкой до 30%), так как арендаторов недвижимости в кризисный период мало, и арендодатель «хватается» за готового клиента. В итоге возникает ситуация, когда риэлторы напрямую указывают другим собственникам, что реально они смогут на текущем рынке продать свою недвижимость быстро, только уступив в цене. Собственники же указывают на цену других объектов в рекламе как противоположный аргумент.

### **Дата продажи (публичной оферты)**

Данный фактор учитывает динамику рынка недвижимости – изменение стоимости недвижимости во времени.

### **Местоположение объекта**

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость:

- 1 размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;

- 2 удобство подъезда;
- 3 окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- 4 ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

#### **Общая площадь**

В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов коммерческой недвижимости стоимость 1 м<sup>2</sup> уменьшается.

#### **Наличие коммуникаций**

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций (в т.ч. железнодорожной ветки) оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земельных участков. При прочих равных условиях рыночная стоимость земельных участков, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше.

### **4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Известны следующие определения НЭИ:

1. Наиболее эффективное использование – это наиболее вероятное использование актива, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого актива дает максимальную величину стоимости.
2. Наиболее эффективное использование – это разумное, вероятное и законное использование свободного земельного участка или застроенного объекта, которое физически возможно, обеспечено ресурсами, финансово осуществимо и в результате которого стоимость объекта будет максимальной.
3. Наиболее эффективное использование – "То использование, выбранное из достаточного числа альтернатив, также рационально оправданно и правомочно, которое физически возможно, юридически не противопоказано, в финансовом отношении осуществимо и которое обеспечит или максимальную нынешнюю стоимость объекту, или наивысшую стоимость земли на фактическую дату оценки".

Из приведенных выше определений следует, что в процессе анализа НЭИ последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, правомочность, финансовая оправданность и максимальная эффективность.

В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной». Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д. Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того

района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

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

**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.

В соответствии с этими критериями целесообразно придерживаться следующей последовательности анализа:

- анализ НЭИ участка земли как бы свободного от улучшений;
- анализ НЭИ участка земли с существующими улучшениями.

В результате первого анализа, во-первых, осуществляется оценка рыночной стоимости земельного участка вне зависимости от того, улучшен он человеком или ухудшен, т.е. определяется истинная стоимость земельного участка при условии его наиболее эффективного использования. Во-вторых, такой анализ позволяет дать ориентировку для подбора аналогов в методе сравнительных продаж. И, в-третьих, оценка земли как условно свободной, может дать хорошую информацию для оценки функционального и внешнего износа улучшений.

В процессе второго анализа, во-первых, решается задача оценки такого использования существующих улучшений, которое может принести наибольший доход на вложенный капитал. И, во-вторых, для установления аналогов (т.е. продаж сопоставимых застроенных объектов недвижимости).

#### **Анализ земельного участка как незастроенного**

С учетом местоположения и окружающей инфраструктуры, участок не является привлекательным для расположения объектов коммерческого назначения.

### Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния. За наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка принимается его текущее использование в качестве земельного участка для функционирования имеющихся улучшений.

### Анализ улучшений

Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на данном этапе максимально эффективным способом является их использование в качестве помещений общественного назначения.

Таб. №5

№ п/п	Критерий	Назначение			
		жилое	складское	производственное	общественное
1	Законодательно разрешенное использование	-	-	-	+
2	Физически возможные варианты использования	+	+	+	+
3	Финансовая целесообразность	-	-	+	+
4	Максимальная эффективность	-	-	-	-
	<b>Число факторов</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Исходя из анализа, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его использование в качестве объекта общественного назначения.

#### 4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал следующие этапы:

1. постановка задачи;
2. осмотр объекта оценки;
3. сбор документов и информации об объекте оценки, в т.ч. интервью с собственниками, экспертами, и др.;
4. исследование рынка;
5. анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
6. расчет стоимости объекта оценки тремя подходами или обоснование отказа от применения подхода в рамках всех вариантов НЭИ;
7. согласование результатов оценки, выбор наиболее эффективного варианта использования и определение итоговых величины стоимости;
8. подготовка Отчета об оценке.

## 4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Например, рыночная стоимость объекта (РС) согласно затратному подходу определяется по формуле:

$$\begin{aligned} \text{РС}_{\text{объект}} &= \text{РС}_{\text{зд.}} + \square \text{РС}_{\text{улучш.}} + \text{ПП} + \text{РС}_{\text{зем.уч}} \text{ или} \\ \text{РС}_{\text{объект}} &= (\text{РС}_{\text{зд.}} + \square \text{РС}_{\text{улучш.}}) \cdot \text{К}_{\text{пп}} + \text{РС}_{\text{зем.уч.}}, \end{aligned}$$

где

$\text{РС}_{\text{зд.}}$  – рыночная стоимость объекта, руб.;

$\text{РС}_{\text{зем.уч.}}$  – рыночная стоимость земельного участка, отводимого под объект оценки, руб.;

$\square \text{РС}_{\text{улучш.}}$  – рыночная стоимость других улучшений на земельном участке, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя, руб.;

$\text{К}_{\text{пп}}$  – коэффициент прибыли предпринимателя, %.

В зависимости от целей оценки, полноты оцениваемых прав различают две группы видов стоимости:

Стоимость в обмене как выражение меновой стоимости;

Стоимость в пользовании как выражение потребительской стоимости.

Стоимость в обмене характеризует способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары, носит объективный характер и лежит в основе проведения операций на рынке недвижимости: купли – продажи, передачи в залог, в том числе и под кредиты, сдаче в аренду, внесению в уставные фонды предприятий и т.п.

Формами проявления стоимости в обмене выступают:

- рыночная;
- ликвидационная;
- арендная
- страховая.

По действующему «Федеральному закону об оценочной деятельности» и Федеральным Стандартам Оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 254-256 от 20 июля 2007 г: *рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.*

Расчет рыночной стоимости это процесс решения проблем, в котором различные физические, экономические и социальные факторы анализируются по отношению к оцениваемому объекту.

Обычно используют три подхода расчета рыночной стоимости:

- Затратный
- Доходный
- Сравнительный

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

#### 4.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. 20 ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Применение того или иного подхода в каждом конкретном случае может быть ограничено и зависит от типа объекта оценки.

Затратный подход основан на расчете затрат на воссоздание оцениваемого объекта с учетом обесценивания, вызванного всеми выявленными видами износа. В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение прав на соответствующий участок под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени.

Затратный подход обычно приводит к объективным результатам, относительно новых объектов, а также- при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом износа.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях.

1. Когда оцениваются новые или недавно построенные объекты.

В этом случае стоимость строительства таких объектов (с учетом прибыли инвестора), как



правило, более близка к рыночной стоимости.

2. В случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
3. Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства.
4. Для оценки объектов незавершенного строительства.
5. Для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок).
6. Для оценки в целях страхования.
7. Для переоценки основных фондов предприятий.
8. При оценке уникальных или редких объектов, по которым отсутствует рынок.
9. В случае, если ощущается недостаток информации для использования других подходов к оценке.

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

При использовании сравнительного подхода необходимо выполнить следующие шаги:

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

Доходный подход основан на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость собственности определяется настоящей стоимостью будущих выгод, которые данная собственность будет обеспечивать своему владельцу.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- 1) сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- 2) прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- 3) пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость методами капитализации.

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик отказался от применения сравнительного и доходного подходов в связи с нижеизложенным.

ФСО №№1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. 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 (п. 12 ФСО №1).

2. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

3. Сравнительный и доходный подходы применяются, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 13,16 ФСО №1).

Таким образом, совокупными условиями для корректного применения сравнительного и доходного подходов является следующее:

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Для получения ценового измерителя (цена 1 кв.м. общей площади) оценщику необходимо проанализировать состояние рынка недвижимости и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты.

1. В условиях закрытости рынка недвижимости в Российской Федерации, в том числе и в Чеченской Республике, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным объектам с подобным техническим состоянием (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки»).

2. Невозможно получить достаточную, достоверную информацию по сделкам купли-продажи, которая отвечала бы требованиям ФСО №1:

– информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;

– информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

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

При попытке применить сравнительный и доходный подходы Оценщик не сможет реализовать п. 5 ФСО №3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Следует также отметить, что объект оценки на дату оценки находится в неудовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта, в коммерческих или иных целях не используется.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей отчета корректная реализация сравнительного и доходного подходов для оценки объекта оценки невозможна.

Таким образом, в результате анализа возможностей использования различных подходов к оценке, оценщик пришел к выводу, что в рамках настоящего отчета с учетом характеристик и особенностей объекта оценки, необходимым и достаточным является применение лишь затратного подхода, методика которого приведена в последующих разделах настоящего отчета.

#### 4.4. АНАЛИЗ ТОЧНОСТИ И НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В процессе формирования цен на рынке действует множество неконтролируемых и непредсказуемых факторов. Случайные продавцы, случайные покупатели, столкновение разных интересов участников рынка - случайный механизм формирования цен сделок. Кроме того, текущая рыночная стоимость связана с ожиданиями рынка, она зависит от того, насколько те или иные прогнозы раздуваются в средствах массовой информации, влияющих на коллективное поведение участников рынка. Всё это неизбежно приводит к тому, что полученная в отчете величина рыночной стоимости, какие бы точные и надежные методы не применялись, всегда содержит некоторую неопределенность и не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости.

##### *Сравнительный подход. Метод сравнения продаж*

- *Скидка на торг.* Поскольку вместо цен сделок используются цены предложений, применяется скидка на торг. Указанная поправка не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

- *Корректирующие поправки.* Корректирующие поправки, применяемые к аналогам, также, как и скидка на торг, рассчитываются по усредненным характеристикам и соответственно сами в себе уже содержат некоторую погрешность.

- *Неполнота описания аналогов.* Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, что может привести к применению недостаточно корректных поправок.

- *Ограниченность выборки.* Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины.

##### *Доходный подход. Метод дисконтирования денежных потоков*

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в затратном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого, существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

- *Операционные затраты.* Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т.п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

- *Коэффициент загрузки.* Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерных для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

- *Текущая доходность.* Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методами рыночной экстракции на основании статистических данных.

- *Прогноз арендных ставок.* Из-за отсутствия точных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи, характерных для объектов данного типа в данном районе, оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

***Затратный подход. Метод укрупненных показателей восстановительной стоимости***

- *Затраты на строительство.* Расчет через укрупненные показатели не отражает индивидуальных особенностей проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

- *Цена на материалы.* Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки.

- *Величина износа.* Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время в России отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать имеющийся износ с потерей потребительских качеств и соответственно, с потерей стоимости.

Еще более высокая неопределенность характерна для объектов, характеризующихся нефизическими формами износа (внешний, функциональный).

В связи с вышеизложенным, оценщик допускает в настоящем отчете следующее возможное отклонение от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки: +/- 10 %.

## 5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

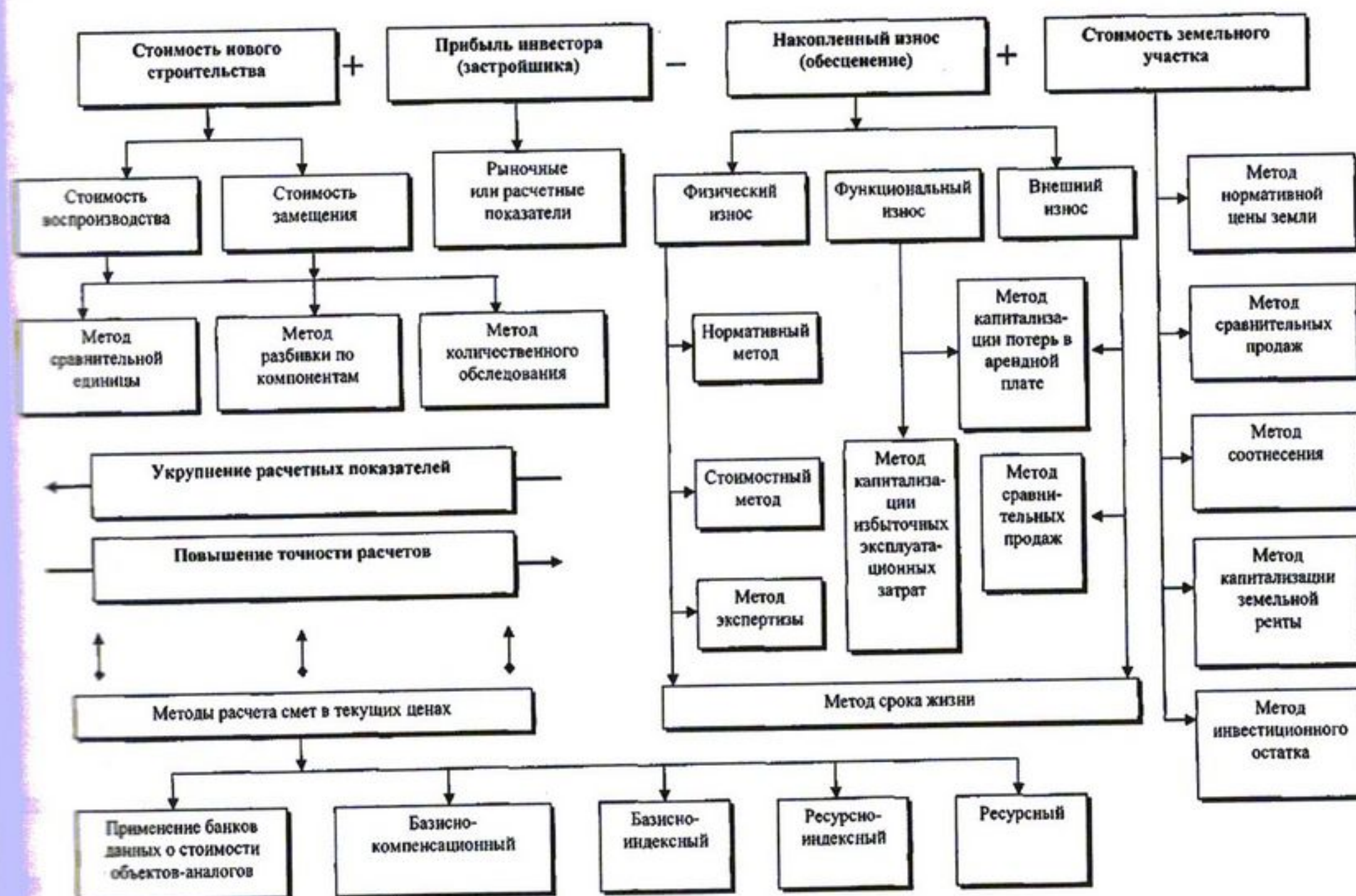
*Затратный подход* предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации - под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования».

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. оценка восстановительной стоимости оцениваемого объекта;
2. определение предпринимательской прибыли;
3. расчет выявленных видов износа;
4. оценка стоимости земельного участка;
5. расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость строительства объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Схема процедуры оценки стоимости объектов недвижимости затратным подходом приведена на рисунке.



Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной

стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Согласно Федеральному Стандарту Оценки №256, утвержденному приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 года, определение рыночной стоимости при затратном подходе сводится к определению *стоимости воспроизводства объекта оценки – сумме затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.*

В зависимости от целей оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- 1 метод сравнительной единицы
- 2 метод разбивки по компонентам
- 3 метод количественного обследования

В нашем случае целью является определение рыночной стоимости объекта. Поэтому правильной будет применение метода сравнительной единицы, который по нашему мнению отвечает требованиям цели оценки.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м<sup>3</sup>, 1м<sup>2</sup>) аналогичного здания (аналога) по УПВС. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для определения величин затрат применены нормативные и справочные материалы отраженные в «Списке используемых материалов».

При определении восстановительной стоимости (ВС), были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 и 1984 годов на объемы, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчёта этих показателей в уровень цен 4-го квартала 2018г

Основная формула пересчёта:

$$BC = C_{69} * O * K_{69-84} * K_{84-2001} * K_{2001-18};$$

Где:

$C_{69}$  - стоимость строительства единицы в ценах 1969г. по УПВС (базисный стоимостной показатель);

$K_{69-84}$  - коэффициент пересчёта стоимости строительства из цен 1969г. в цены 1984г., который равен **1,2**; (Постановление Госстроя СССР от 11.05.83г. № 94.)

$K_{84-2001}$  - К-т пересчета цен за период с 1984г. по 2001г. Без НДС. (Республиканский ежеквартальный сборник "Чеченстройцена"), который равен **18,37**

$K_{2001-2018}$  - К-т пересчёта стоимости строительства из цен 2001 года в цены 4-го квартала 2018 г. Без НДС. (письмо Минстроя РФ № 41343-ЛС/09 от 10.10.2018 г.), который составляет **7,44**

$O$  – объем здания, куб. м.

Затраты на строительство помимо прямых затрат включают в себя косвенные издержки и прибыль предпринимателя.

*Прямые затраты* – это расходы, непосредственно связанные со строительством. Они включают в себя: стоимость строительных материалов, изделий и оборудования, заработную плату строительных рабочих, стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей, стоимость коммунальных услуг, стоимость доставки и хранения материалов, затраты на проектирование, подготовку территории строительства.

*Косвенные затраты* (издержки) – расходы, не относящиеся непосредственно к

строительству (которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства). К ним относятся: стоимость инвестиций в землю, гонорары проектно-сметным организациям, маркетинговые, страховые и рекламные расходы и все виды налогов, кроме НДС. К косвенным расходам относят и *накладные расходы*- денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

*Прибыль застройщика (инвестора)* – это предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

В рамках настоящего отчета прибыль предпринимателя учтена в размере 15%. (Основание- «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. Том 2, стр.120. Н.Новгород- 2014г.

Информационной основой базисных стоимостных показателей послужили:

Сборники укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов:

Информационной основой для определения индексов являются данные регистрации текущих цен потребления на материалы, конструкции и изделия, а также показателей оплаты труда, других затрат и прибыли на 1 чел/день затрат труда работников, занятых на строительном-монтажных работах в базовых подрядных организациях.

Определение рыночной стоимости затратным подходом сводится к определению *стоимости замещения* (остаточной стоимости) объекта, которая равна восстановительной стоимости за минусом износа.

Сборники укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов:

- Сборник УПВС: №28, отдел 3, раздел 2, таблица 121.
- «Общая часть к сборникам УПВС», М, «Энергия», 1971.

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки показан ниже в табличной форме:

#### Здание солдатской бани (лит. М5)

Таб.№6

Год ввода в эксплуатацию	2007
Общая площадь, кв.м.	1755,6
Площадь застройки, кв.м.	929,08
Строительный объем, куб.м.	6457+2509 = 8966
Номер сборника УПВС	№28, раздел 3, отдел 2
Номер таблицы сборника	№121
Группа капитальности объекта-аналога	1
Группа капитальности объекта оценки	1
Единичный измеритель, руб./м.	27,9
К-т разницы климатических районов	0,95
К-т сейсмичности	1,05



К-т перехода цен с 1969г. в цены 1984г. (Письмо Госстроя СССР №94 от 11.05.1983г.)	1,2
К-т пересчета цен за период с 1984г. по 2001г. (Ежеквартальный сборник "Чеченстройцена"). Без НДС.	18,37
К-т пересчёта стоимости строительства из цен 2001 года в цены 4-го квартала 2018 г. (Письмо Минстроя РФ № 41343-ЛС/09 от 10.10.2018 г.) Без НДС.	7,44
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,15
Коэффициент, учитывающий НДС	1
<b>Восстановительная стоимость без учета износа, руб.</b>	<b>47 062 720</b>

### 5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

*Полный износ* здания складывается из *физического, функционального и экономического*.

*Физический износ* здания отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем. Физический износ подразделяется на *устранимый* и *неустранимый износ*.

В общем случае *устранимым износом* называют износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно. При этом экономическая целесообразность состоит в том, что производимые затраты на устранение того или иного вида износа должны способствовать повышению стоимости объекта в целом.

*Неустранимый износ* – это износ, устранение которого технически невозможно или затраты на устранение которого превосходят добавленную стоимость здания.

Практически в приведенных расчетах *неустранимый физический износ* определяется как степень истощения элементами объекта своих эксплуатационных качеств методом срока жизни.

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
- определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- определение износа методом разбиения на виды износа;
- определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных элементов и устройств.

*Устранимый (исправимый) физический износ* определяем на основе метода обследования здания, в соответствии ведомственными строительными нормами ВСН 53-86р, по формуле:

\* Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации. Переоценка зданий. Раздел «Объем».

$$I_{\phi} = \sum_{i=1}^n I_{\phi i} * S_i / 100;$$

где

$i = 1$

$I_{\phi}$  – физический износ здания, %;

$I_{\phi i}$  – физический износ  $i$  – го конструктивного элемента или системы;

$S_i$  – доля восстановительной стоимости  $i$ –го элемента или системы в общей стоимости здания, %.

$n$  – число отдельных элементов или систем в здании.

Укрупненная шкала износа строительных конструкций (метод наблюдения) приведена в следующей таблице.

Таб.№ 7

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устранимые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требует некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38-90
61-80	Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивных элементов	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Настоящая таблица, связывающая техническое состояние объекта аналога с характеристиками физического состояния и физического износа объекта оценки, приведена С.Н. Нотенко и др. в учебном пособии «Техническая эксплуатация жилых зданий», М. Высшая школа, 2000г.

С учетом небольшого срока эксплуатации, фактического технического состояния здания и пользуясь приведенной таблицей, физический износ объекта принят оценщиком в размере 20%.

### *Функциональный износ*

*Функциональный износ* заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональный износ в отечественной практике именуется моральным износом. Функциональное устаревание можно уменьшить только реконструкцией или модернизацией.

В методической литературе по оценке представлено множество определений функционального износа (устаревания).

Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат на замещение современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

Функциональный износ — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам<sup>2</sup>.

Функциональный износ (устаревание) характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг<sup>3</sup>.

Функциональный износ — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ, требованиям современных рыночных стандартов. Признаки функционального износа в оцениваемом здании — несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает причину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.

---

Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве»-СПб: «Питер», 2001, 352с. (серия «Ключевые вопросы»)

Сидорова А.Г. «Оценка недвижимости»-М.: «Финансы и статистика», 2002, 230с.

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил оценщику сделать вывод, что функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время.

В данном случае, объектом оценки является здание столовой, выполненное в соответствии с требованиями к профильным сооружениям, которое по мнению оценщика, за истекший период не претерпело особого развития.

*Вследствие вышеизложенного, функциональный износ объекта в настоящем отчете принят равным нулю.*

### *Экономический износ*

*Экономический износ это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, политическими, геополитическими или другими факторами. В большинстве случаев экономический износ является неустранимым.*

Экономическое устаревание (или внешний износ) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также вызывается внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям,
- коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Существует два основных метода определения внешнего износа:

- сравнение стоимости продажи аналогичных объектов при наличии и отсутствии неблагоприятных внешних воздействий;
- капитализация потери дохода, относящегося к внешним условиям.

Применение *первого метода* требует наличия достаточного для сравнения количества ценовых данных по аналогичным объектам, отличающимся от анализируемого, например, по месторасположению и окружению.

Применение *второго метода* требует наличия данных по ренте (годовой арендной платы) на сопоставимых объектах.

*Экономический износ объекта в настоящем отчете принят равным нулю.*

### Определение общего (совокупного) износа

Общий износ (совокупный) представляет собой сумму физического, функционального и экономического износа.

При расчете общего износа применяем аддитивный метод согласования относительных износов:

$$K_{\text{общ.}} = K_{\text{физ.}} + K_{\text{фун.}} + K_{\text{эк.}}$$

$K_{\text{физ.}}$  – физический износ;

$K_{\text{фун.}}$  – функциональный износ;

$K_{\text{эк.}}$  – экономический износ.

### Общий (совокупный) износ:

$$\text{Здание солдатской бани (лит. М5): } 20 + 0 + 0 = 20\%$$

Стоимость объекта оценки с учетом полного (совокупного) износа:

$$47\,062\,720 - 20\% = 37\,650\,176 \text{ руб.}$$

Стоимость замещения объекта оценки (здания солдатской бани (лит. М5)) с учетом ~~полного~~ (совокупного) износа составила: 37 650 176 руб.

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В зависимости от целей оценки, полноты оцениваемых прав различают две группы видов стоимости:

стоимость в обмене как выражение меновой стоимости;

стоимость в пользовании как выражение потребительской стоимости.

Стоимость в обмене характеризует способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары, носит объективный характер и лежит в основе проведения операций на рынке недвижимости: купли – продажи, передачи в залог, в том числе и под кредиты, сдаче в аренду, внесению в уставные фонды предприятий и т.п.

Формами проявления стоимости в обмене выступают: рыночная; ликвидационная; страховая; арендная.

По действующему «Федеральному закону об оценочной деятельности» и Стандартам Оценки, принятым приказом Минэкономразвития РФ № 256 от 20.07.2007 года:

*рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.*

Расчет рыночной стоимости это процесс решения проблем, в котором различные физические, экономические и социальные факторы анализируются по отношению к оцениваемому объекту.

*Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.*

Рыночная стоимость земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и ее определяют на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Оценка рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности объекта в приемлемый для строительства период.

В соответствии с п.2 ст.6 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) земельным участком как объектом земельных отношений является часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Согласно ст.1 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» государственный кадастровый учет заключается в описании и индивидуализации в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый из них получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. ЗК РФ также установлено, что объектом купли-продажи, аренды могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (ст.30, 32, 37).

В Земельном кодексе Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно этому принципу все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельного участка (ст. ЗК РФ). При переходе права собственности на здание или сооружение к собственнику здания переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон (ст. 273 ГК РФ)

Согласно ст. 268-271, 552 ГК РФ при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

*Поскольку целью настоящего отчета является расчет рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование частью площади в нежилом здании, а имущественные права на земельный участок учтены в отдельном документе - стоимость земли в данном случае не рассматривалась.*

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

После определения восстановительной стоимости, а также расчета совокупного износа определим стоимость оцениваемого объекта, которая определится как стоимость замещения (остаточная). Остаточная стоимость (стоимость замещения) объектов будет определена как разница между полной восстановительной стоимостью и общим износом.

Результаты расчета по затратному подходу сведены в таблицу.

Таб. №8

Расчетные показатели	Ед. изм.	Здание солдатской бани (лит. М5)
Полная восстановительная стоимость объекта	руб.	47 062 720
Общий (совокупный) износ	руб.	9 412 544
Стоимость объекта с учетом совокупного износа	руб.	37 650 176
Стоимость 1 кв.м. здания	руб.	$37\,650\,176 / 1\,755,6 = 21\,446$
Стоимость 41,8 кв.м. здания	руб.	$21\,445 * 41,8 = 896\,443$



## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (продавца);
2. тип, качество и обширность информации, на основе которой проводился анализ;
3. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
4. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Для определения стоимости объекта недвижимости можно использовать несколько подходов и методов оценки, в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» и ФСО-1. В настоящем отчете был использован лишь затратный подход. Применение доходного и сравнительного подходов в данном случае оказалось нецелесообразным.

Таким образом, весовые коэффициенты, отражающие применение того или другого подхода в данном случае распределяются следующим образом:

Затратный подход – 1

Доходный подход – 0

Сравнительный подход – 0

Тогда итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки будет определена в табличной форме:

Здание солдатской бани (лит. М5)

Таб. №9

Наименование подхода	Стоимость 41,8 кв.м., руб.	Удельный вес	Величина стоимости, руб.
Затратный	896 443	1	896 443
Доходный	0	0	0
Сравнительный	0	0	0
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.			896 443

## 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Рыночная величина годовой арендной платы за объект рассчитывается на основании рыночной стоимости объекта по следующей формуле:

$$A_{rg} = C * K_k \quad (1)$$

Где:

$A_{rg}$  - рыночная стоимость годовой арендной платы за объект оценки, руб.

$K_k$  - коэффициент капитализации

### Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта.

Коэффициент капитализации можно определить исходя из следующей формулы:

$$K_k = r - \frac{r}{(1+r)^t - 1} \times [(1+q)^t - 1], \quad (2)^*$$

Где:

$K_k$  – коэффициент капитализации;

$r$  – целевая прибыль инвестора (ставка дисконтирования);

$t$  – длительность периода пересмотра арендной платы;

$q$  – ожидаемая норма роста для существующего объекта.

### Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки. Расчет ставки дисконтирования при определении коэффициента капитализации производится методом кумулятивного построения.

## Алгоритм расчета ставки дисконтирования

Таб. №10

Действие	Наименование риска	Обозначение
	Безрисковая ставка, %	$R_f$
×	Коэффициент регионального риска	$K_{рег.}$
+	Риск низкой ликвидности, %	$P_{ликв}$
+	Риск управления недвижимостью, %	$P_{ун}$
=	Ставка дисконтирования (норма дохода на капитал), %	$R_D$

### Безрисковая ставка

Безрисковая ставка, показывающая доходность альтернативного вида вложений, риск по которому находится на минимальном уровне ставки рефинансирования ЦБ России, которая на дату оценки составляет 7,75% годовых ([https://www.garant.ru/doc/busref/spr\\_refinans/](https://www.garant.ru/doc/busref/spr_refinans/)).

### Региональный риск

Одним из основных условий инвестиции в недвижимость является фиксированное местоположение объекта инвестиции. В силу этого, вероятность воздействия изменения ситуации в определенном регионе на инвестицию в недвижимость нельзя устранить путем ее перемещения в другой регион. Поэтому аналогичная недвижимость в разных регионах может иметь различные инвестиционные характеристики, что и является источником регионального риска. Так как ставка рефинансирования Центрального Банка РФ едина для всех регионов Российской Федерации, следовательно, региональный риск уже учтен при определении ставки рефинансирования Центрального Банка РФ. Поэтому для Чеченской Республики индекс (коэффициент), учитывающий данный вид риска (региональный) принят в размере 1.

### Риск низкой ликвидности

Риск низкой ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной и рассчитывается на основе безрисковой ставки и типичного срока экспозиции по формуле:

$$P = \frac{R_f}{12} \times N, (3)$$

$P$  – величина риска низкой ликвидности, %;

$R_f$  – безрисковая ставка, %;

$N$  – типичный срок экспозиции, на основании анализа рынка недвижимости, срок экспозиции для с учетом специфики объекта оценки принимается равным 5 месяцам ( $N=5$ ).

Подставив необходимые значения в формулу (3), получим значение риска низкой ликвидности для объекта оценки равное 3,229%.

### Риск управления недвижимостью

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Интервал величины премии за риск управления недвижимостью находится в пределах от 0 до 5%<sup>1</sup>. Принимая во внимание специфику, общее состояние и местоположение объекта оценки, Оценщик принимает значение риска управления недвижимостью из указанного интервала –  $P_{ун} = 1\%$ .

Подставляя полученные значения рисков в предыдущую таблицу, рассчитаем ставку дисконтирования.

### Расчет ставки дисконтирования

Таб. №11

Действие	Наименование риска	Значение
	Безрисковая ставка с учетом инвестиционного регионального риска, %	7,75
+	Риск низкой ликвидности, %	3,229
+	Риск управления недвижимостью, %	1,000
=	Ставка дисконтирования (норма дохода на капитал), %	11,979
+	Ставка возврата капитала, %	0,042
=	Ставка капитализации, %	12,021

### Длительность периода пересмотра арендной платы

На дату оценки, согласно типовой форме договора аренды объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности, Оценщиком сделано предположение о том, что длительность периода пересмотра арендной платы будет составлять 1 год, как наиболее типичная в современных условиях. Кроме того, предполагается, что длительность периодов пересмотра арендной платы в будущем не изменится.

### Ожидаемая норма роста для объекта оценки

Под термином «ожидаемый рост арендной платы» имеется в виду ежегодная норма роста арендной стоимости. Исходной предпосылкой является допущение о том, что каждое изменение арендной платы в точности соответствует изменению инфляции. Другими словами, корректировка арендной платы равна изменению покупательной способности денег за период, прошедший с момента последнего платежа. Приведенное выше допущение фактически означает, что инвестор имеет защищенную от инфляции инвестицию. Таким образом, на основании вышеизложенного, а также с учетом продолжающихся экономических санкций США и запада в отношении России, норма роста для объекта оценки принята Оценщиком на уровне двукратного показателя инфляции в РФ за 2017г., которая составила рекордные 2,5% (<https://www.kommersant.ru/doc/3512746>).

Подставив необходимые значения в формулу (2), получим значение коэффициента капитализации ( $K_k$ ), равное 0,069.

Тогда рыночная величина годовой арендной ставки за пользование 41,8 кв.м. в здании солдатской бани (лит. М5) составит:  $896\ 443 * 0,069 = 61\ 855$  руб.

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате произведенных расчетов и анализа имеющихся данных по объекту оценки, рыночная величина годовой арендной платы за объект оценки (часть помещения 41,8 кв.м.) в здании солдатской бани (лит. М5) с общей площадью 1755,6 кв.м.), находящийся в оперативном управлении войсковой части №6790 и расположенный по адресу: ЧР, г.Грозный, р-н аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского р-на ЧР по состоянию на 15.12.2018 г. без учета НДС составила:

**61 855 руб.**

*(Шестьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят пять рублей)*

Настоящая оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости объекта, основанное на его профессиональном опыте и знаниях и носит рекомендательный характер в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней редакции от 13.07.2015г., федеральными стандартами оценки - ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №297, 298, 299 от 20.05.2015г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

Полученное значение может быть использовано в качестве отправной точки при реализации имущественных прав (при купле-продаже объекта, для кредитования и др.), если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор  
ООО «Центр поддержки малого и среднего бизнеса»



И.А.Гайсумов

Оценщик,  
член РОО, рег. № 004681 от 07.07.2008г.

  
В.М.Мальсагов

## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный Отчет, подтверждает следующее:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений.
3. Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки.
6. Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией, опросом полномочных представителей Заказчика и на основе результатов личного обследования объекта оценки оценщиком.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик,  
ООО, рег. № 004681 от 07.07.2008г.

 В.М.Мальсагов

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

При расчетах использовались следующие нормативные документы, методики и ГОСТы:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней редакции.
2. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО 1-3), утвержденные приказами Минэкономразвития РФ №№ 297-299 от 20.05.2015 г.
3. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 1 января 1984 года».
4. Сборники УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов:
5. Александров В. Т. «Ценообразование в строительстве» – СПб: изд-во «Питер», 2000г..
6. Григорьев В. В. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты»- М.: ИНФРА-М, 1997.
7. «Правила оценки физического износа» ВСН 53-86 (р). М., Госгражданстрой, 1988
8. Парфенов С. Л. «Техническое освидетельствование зданий и сооружений для целей оценки и рыночной стоимости». Санкт-Петербург, 1995.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Копии:

- Свидетельства о гос. регистрации права
- Выдержек из технического паспорта здания
- Кадастрового паспорта здания
- Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
- Полиса обязательного страхования ответственности оценщика
- Диплома оценщика
- Квалификационного аттестата оценщика





**Федеральное государственное унитарное предприятие  
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -  
Федеральное БТИ»**

**ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»**

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание

Солдатская баня 100/200 мест

**Адрес (местоположение) объекта учета:**

Субъект Российской Федерации	Чеченская Республика	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Грозный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	M5	
Иное описание местоположения	установлено относительно ориентира г.Грозный – район аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского района ЧР	


*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ*

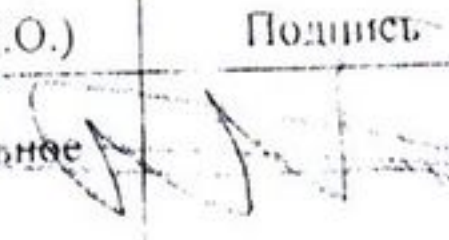
Инвентарный номер	2009-К-000263
Кадастровый номер	

*Шагами органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	20:03:00 10 092:0006
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 04-08 » мая 2009 года

Наименование правообладателя	
Идентификационный номер (ИН)	6790
Представитель (должность, Ф.И.О.)	
Подпись	

Наименование организации технической инвентаризации	
ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
Директор Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Чеченской Республике	
В.А. Кадиров	

М.П.





Х. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

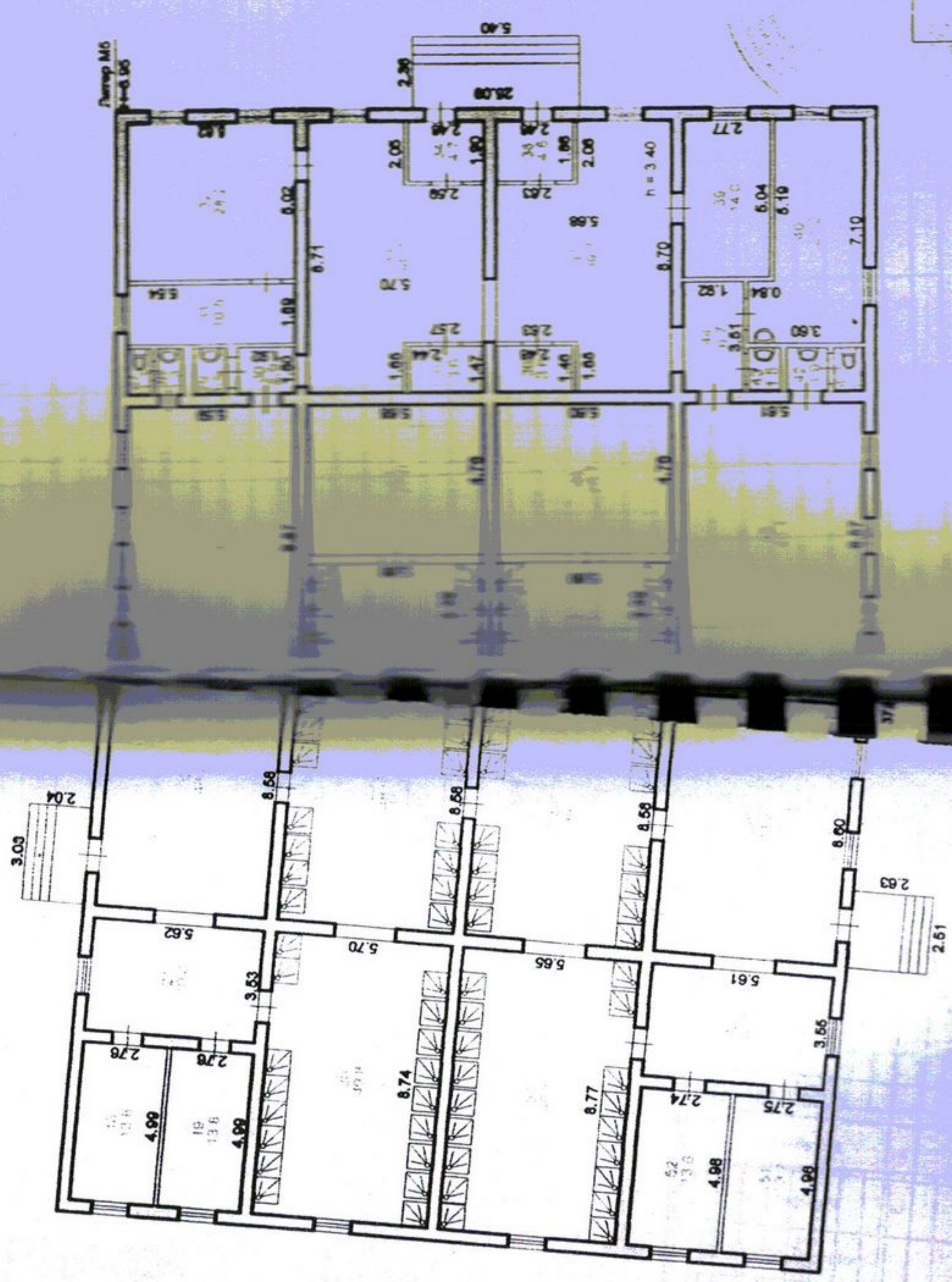
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы						100	x			100	x	
Итого												

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы						100	x			100	x	
Итого												

Х. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 2008 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем - куб м; площ. - кв. м	Восстан. Стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.	
						удел. вес	груп. капит.	сейсмич.	клим. район	объем	на высоту						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
MS	Солдатская баня на 100/200 мест															2	



1:500

План М6  
1:500

28.08

5.40

3.03

2.04

2.83

2.61

3.74

8.87

8.87

8.87

8.87

7.10

7.10

6.19

6.19

6.04

6.04

5.61

5.61

5.27

5.27

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

5.04

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

**ЗДАНИЕ**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 24.06.2009г.

*Кадиров В.А.*

Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

*домашнему веришь*

*2009-1-000463*

1. Описание объекта недвижимого имущества

*20:17:0000000:133451*

1.1. Наименование

Солдатская баня 100/200 мест

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Чеченская Республика	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Грозный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	M5	
Иное описание местоположения	установлено относительно ориентира г.Грозный – район аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского района ЧР	

1.3. Характеристика:

Общая площадь 1755,6 кв. метров  
(тип характеристики) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение

нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 3 , подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

2007

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

20:03:00 10 092:0006

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание

1.10. Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Республике Калмыкия

(наименование органа или организации)

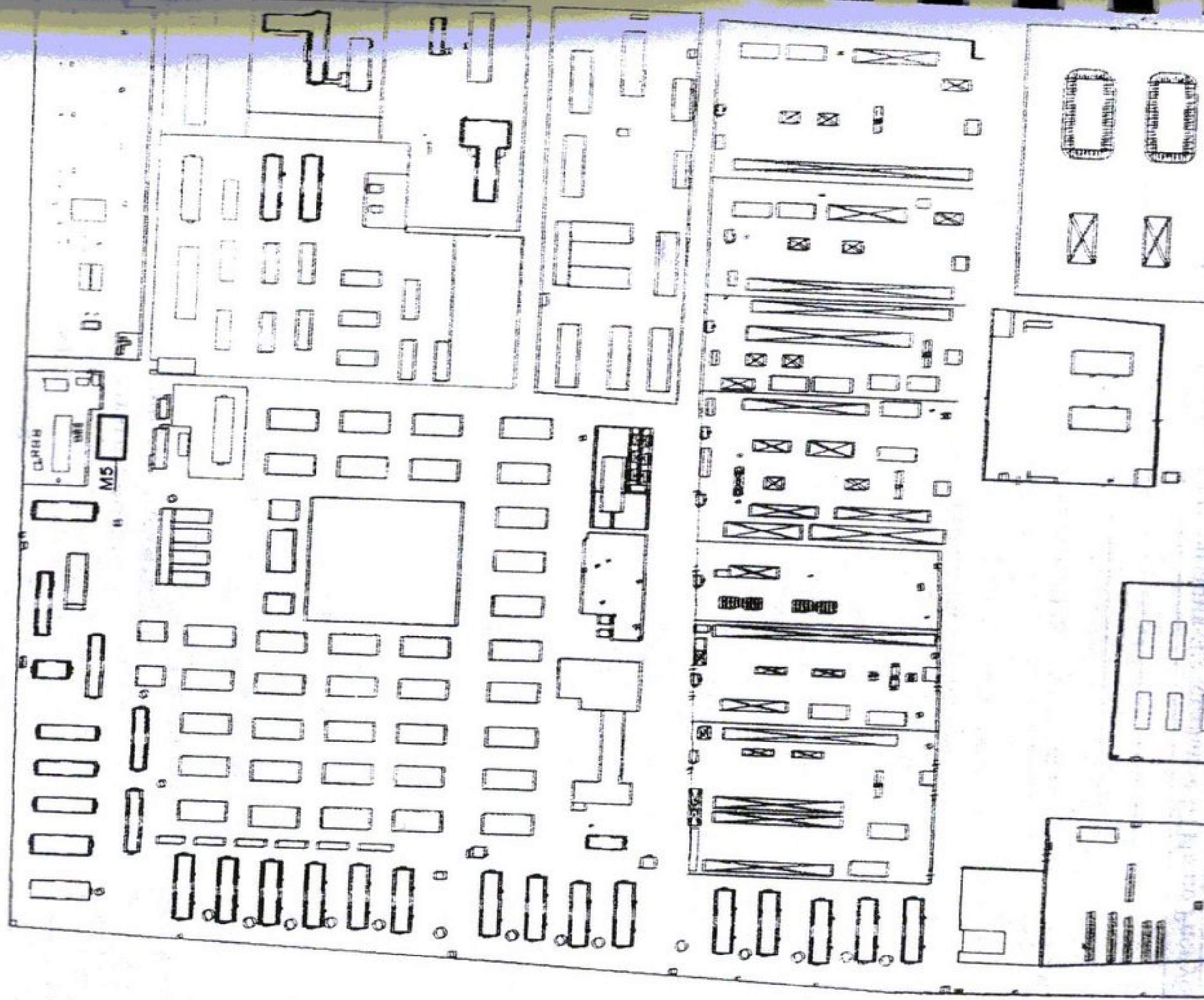
Директор филиала ФГУП  
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»  
по Чеченской Республике

*Кадиров В.А.*

Кадастровый номер  
Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

## 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



территория аэропорта "Саворный"

Земли АПК "Аргунское"



МБ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чеченской республике

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Решение Арбитражного суда Чеченской Республики (вступило в законную силу 21.05.2014 года) №А77-1470/2013 от 19.03.2014 г.

Определение Арбитражного суда Чеченской Республики №А77-1470/2013 от 13.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Войсковая часть 6790. ИНН 2027000548. ОГРН 1042002600606. КПП 201401001. Дата регистрации: 18.07.1996 г., наименование органа регистрации: Министерство юстиции Российской Федерации. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Чеченская Республика, город Грозный, "Аэропорт" "Северный".

Вид права: оперативное управление

**Объект права:**

Солдатская баня 100/200 мест, назначение: нежилое. Площадь: общая 1755.6 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1.

**Адрес (местоположение):**

Россия, Чеченская Республика, г. Грозный, район аэропорта "Северный" и земель АПК "Аргунское" Грозненского района ЧР

**Кадастровый (или условный) номер:**

20:17:0000000:133451

**Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано**

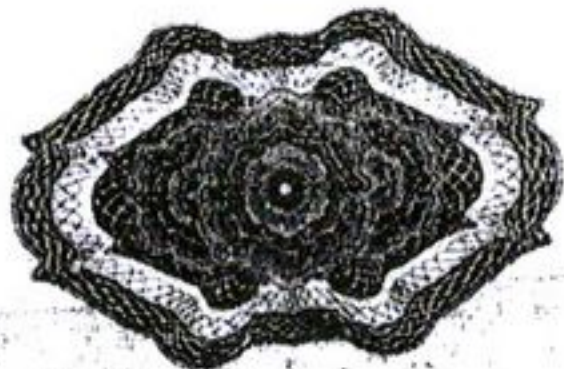
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.12.2014 г. сделана запись регистрации № 20-20-01/203/2014-183

Государственный регистратор:



/ Масич А. С. /

Серия 95 АА 399993



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
филиал АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
по Чеченской Республике

филиал АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Чеченской Республике  
364020, г.Грозный, ул. Тучина,16 тел. (8712) 22-51-78 e-mail: [chechenskaya\\_respa@rosivb.ru](mailto:chechenskaya_respa@rosivb.ru)

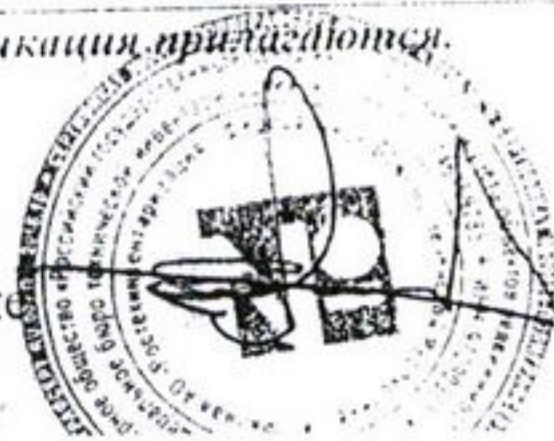
ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ПОМЕЩЕНИЕ

№ инв.дела 2009-К-000263 литер- М 5  
по состоянию 05.10.2017г.

Наименование собственника		Войсковая часть №6790	
Документы подтверждающие право собственности		Свидетельство о государственной регистрации права от 15.12.2014г. №20-20-01/203/2014-183	
Кадастровый номер		20:17:0000000:133451	
Предыдущий номер		2009-К-000263	
Учетный номер объекта		-	
Адрес	Город	Россия, Чеченская Республика, г.Грозный, район аэропорта «Северный» и земель АПК «Аргунское» Грозненского района ЧР	
Наименование(ул.пл.,пер., просп.,туп.,бульвар и т.п.)			
Дом	Корп.	Строение	
Функциональное назначение		Нежилые помещения	
Общая площадь всего ( кв.м. )	41.8	Количество помещений (комнат)	3
Основная площадь (кв.м. )	23.2	Материал стен	Кирпич
вспомогательных помещений	-	Год постройки	2007
технического подполья	-	Этаж,этажность(без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	18.6	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
Площадь застройки	-	Памятник архитектуры	-
жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	-
жилых помещений	-		

*Потажный план и экспликация прилагаются.*

Директор  
филиала АО «Ростехинвентаризация-  
Федеральное БТИ» по Чеченской Республике



Кадиров В.А.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мальсагов Вахид Магомедович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 9606 № 977621, выдан 04.05.2007г.

Отделом УФМС России по Чеченской Республике в Октябрьском р-не  
гор. Грозного

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 07 » июля 2008г., регистрационный № 004681

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 29.07.1998г.

Выдано « 05 » мая 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0023815 \*

60

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004681 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004681 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. **Мальсагов Вахид Магомедович**

Паспортные данные: Сер. 9606 №977621 выдан Отделом УФМС России по Чеченской Республике в Октябрьском р-не гор. Грозного (код подразделения - 200-002) 04.05.2007

**2. СОСТРАХОВЩИКИ:**

2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

**3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

**8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

**9. ФРАНШИЗА:**

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу денежных средств уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Мальсагов Вахид Магомедович

**СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»**

От Состраховщика 1: \_\_\_\_\_  
(Начальник отдела страхования профессиональных рисков  
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 12-3/16 от 18.11.2016 г.  
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 20



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 843641

Настоящий диплом выдан Самсонову Владимиру  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 12 мая 2007 г. по 10 сентября 2007 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ИПОУ "ВПО"  
(наименование)

Механика механика  
(специальность) Ремонт  
(наименование)

по программе "Ремонт станочного оборудования"  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 сентября 2007 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Самсонова  
(фамилия, имя, отчество)

Владимира  
(фамилия, имя, отчество)  
на ведение профессиональной деятельности в сфере Ремонт  
(специальность)



Президент государственной  
аттестационной комиссии  
А.А. Давыдов  
Ректор (директор)

Город Тольятти 100 000

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009783-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

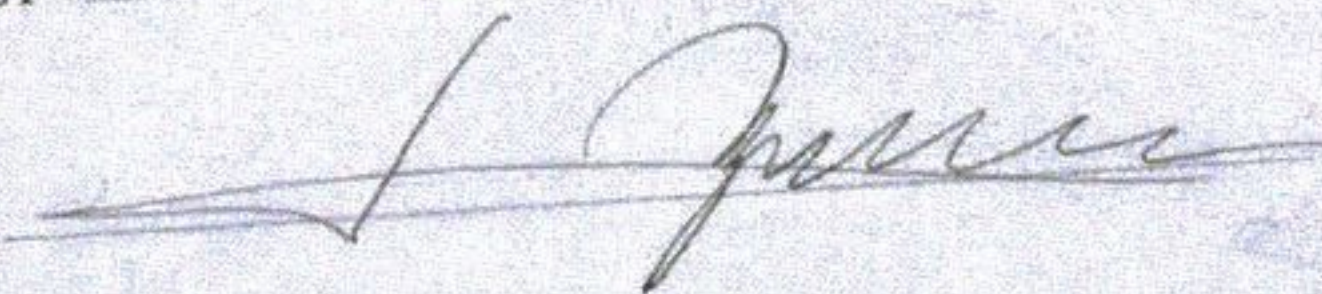
выдан

Мальсагову Вахиду Магомедовичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » апреля 20 21 г.

63 (шестьдесят три) л. 12.

Пронумеровано  
и скреплено печатью

лист 12.



БС (Швейцария) Т. 12.

Пронумеровано  
и скреплено печатью  
« 17 » \_\_\_\_\_ 2018 г.

