



## **ОТЧЕТ № 13Ю/01/18**

**об определении рыночной стоимости земельных участков,  
в количестве 2 (двух) единиц, расположенных по адресу:  
РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово**

**Заказчик:  
АО «ТРОЙКА-Д БАНК»**

**Оценочная компания:  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»**

**Дата проведения оценки:  
17 января 2018г.**

**Основание проведения оценки:  
Договор № 17012018-5Ю от 17 января 2018г.**

**Дата составления отчета об оценке:  
22 января 2018г.**

**Москва-2018**



### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 17012018-5Ю от 17 января 2018г. эксперты ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной стоимости земельных участков, в количестве 2 (двух) единиц, расположенных по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью и задачей оценки являлось определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации с публичных торгов. Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Оценка объекта произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утверждены Приказом Минэкономразвития России №708 от 30.09.2015 г., а так же Стандартами и правилами Оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО», утвержденными Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от 15.08.2008 г., Протокол №78 от 15.08.2008 г., Правилами деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденными Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от 18.07.2008 г. Протокол № 74 от 18.07.2008, членами которой являются специалисты-оценщики, подготовившие Отчет.

В процессе оценки, были получены следующие результаты<sup>1</sup>:

**Таблица 1. Результаты оценки**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок кад. № 40:17:150603:4, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	300 510
2	Земельный участок кад. № 40:17:150603:5, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	300 510
-	ВСЕГО (с учетом округления):	601 020

Источник: расчеты Оценщика

<sup>1</sup> Согласно ст. 146 п. 2 НК РФ не признаются объектами налогообложения по НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).

Отчет № 13Ю/01/18 от 22.01.2018г.

Рыночная стоимость земельных участков, в количестве 2 (двух) единиц, расположенных по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово, по состоянию на 17 января 2018г., округленно составила:

**601 020 (Шестьсот одна тысяча двадцать) рублей.**

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 1.4 Отчета об оценке.

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части отчета об оценке, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Согласно законодательству, действующему в рамках оценочной деятельности, результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета. Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Настоящее письмо необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке.

ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Шаров А.А.

Оценщик

Денисюк Е.Е.

22 января 2018г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. Общие сведения</b> .....	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	5
1.2. Определение задания на оценку .....	7
1.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	8
1.4. Ограничительные условия и сделанные допущения .....	8
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата .....	9
1.6. Применяемые стандарты оценки.....	10
1.7. Вид стоимости .....	10
1.8. Дата оценки .....	11
1.9. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	11
1.10. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения.....	11
1.11. Термины и определения.....	12
1.12. Процедура оценки .....	14
<b>2. Описание Объекта оценки</b> .....	<b>16</b>
<b>3. Анализ рынка</b> .....	<b>24</b>
3.1 Основные тенденции социально-экономического развития РФ .....	24
3.2. Обзор рынка Объекта оценки.....	25
<b>4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования</b> .....	<b>29</b>
<b>5. Выбор подходов к оценке</b> .....	<b>30</b>
<b>6. Расчет стоимости сравнительным подходом</b> .....	<b>34</b>
<b>7. Согласование результатов</b> .....	<b>41</b>
<b>8. Итоговое заключение о рыночной стоимости</b> .....	<b>44</b>
<b>9. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)</b> .....	<b>45</b>
<b>10. Список используемой литературы</b> .....	<b>46</b>
<b>11. Приложения</b> .....	<b>47</b>

**1. Общие сведения****1.1. Основные факты и выводы**

Оценке подлежит рыночная стоимость земельных участков, в количестве 2 (двух) единиц, расположенных по адресу: Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово.

Информация, идентифицирующая объект оценки, представлена ниже.

**Таблица 2. Объект оценки**

№ п/п	1	2
Наименование	Земельный участок кад. № 40:17:150603:4, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	Земельный участок кад. № 40:17:150603:5, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово
Местоположение	РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово
Площадь, кв. м	53 000,00	53 000,00
Наличие и состав инженерных коммуникаций	по границе	по границе
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	не огорожен, не охраняется	не огорожен, не охраняется
Категория, вид разрешенного использования	земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Форма, рельеф	неправильная, ровный	неправильная, ровный
Кадастровый номер	40:17:150603:4	40:17:150603:5
Кадастровая стоимость, руб.	213 605,90	213 605,90
Кадастровая стоимость, руб. за кв. м	4,03	4,03
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д	н/д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	н/д	н/д
Документы, подтверждающие право на объект	Свидетельство о государственной регистрации права № 40-40-17/003/2014-232 от 25.01.2016г.	Свидетельство о государственной регистрации права № 40-40-17/003/2014-233 от 25.01.2016г.
Субъект права	ООО "Корус"	ООО "Корус"
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Другая существенная информация	Не выявлена	Не выявлена

Источник: данные Заказчика

**Имущественные права:** Право собственности.

**Субъект права:** ООО "Корус".

**Цель оценки:** для реализации с публичных торгов.

**Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** определение рыночной стоимости Объекта оценки.

**Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):** 17 января 2018г.

**Дата осмотра (обследования объекта оценки):** без осмотра (на основании данных Заказчика).

**Дата составления отчета:** 22 января 2018г.

**Заказчик оценки:** АО «ТРОЙКА-Д БАНК»,

Юридический адрес: 119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 19, стр. 1

Регистрационный номер, присвоенный Банком России: 3431

Дата государственной регистрации в Банке России: 31 декабря 2002 г.

Основной государственный регистрационный номер (ФНС России): 1027744007246

Дата внесения записи в ЕГРЮЛ: 31 декабря 2002 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7744002959

КПП: 997950001 (присвоен Банку как крупнейшему налогоплательщику)

ОКПО: 59833333

ОКВЭД: 64.19

ОКТМО: 45384000

**Исполнитель оценки:** ООО «АВЕРТА ГРУПП»**Сведения об оценщиках, выполнивших оценку:**

Денисюк Елена Евгеньевна. Член НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» Свидетельство №1183 от 12.12.2007 г.

**Итоговая величина стоимости объектов оценки**

Для проведения оценки Оценщик выбрал методы сравнительного подхода, обосновав отказ от использования затратного и доходного подходов.

**Таблица 3. Результаты по подходам**

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Земельный участок кад. № 40:17:150603:4, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желухово	Не применялся	300 510	Не применялся
2	Земельный участок кад. № 40:17:150603:5, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желухово	Не применялся	300 510	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

В процессе оценки, были получены следующие результаты<sup>2</sup>:**Таблица 4. Результаты оценки**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок кад. № 40:17:150603:4, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желухово	300 510
2	Земельный участок кад. № 40:17:150603:5, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желухово	300 510
-	<b>ВСЕГО (с учетом округления):</b>	<b>601 020</b>

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость земельных участков, в количестве 2 (двух) единиц, расположенных по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желухово, по состоянию на 17 января 2018г., округленно составила:

**601 020 (Шестьсот одна тысяча двадцать) рублей.**

Согласно законодательству, действующему в рамках оценочной деятельности, результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета. Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Настоящее письмо необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке.

<sup>2</sup> Согласно ст. 146 п. 2 НК РФ не признаются объектами налогообложения по НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).

## 1.2. Определение задания на оценку

Таблица 5. Задание на оценку

Объект оценки	№ п/п	Объект оценки
	1	Земельный участок кад. № 40:17:150603:4, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово
2	Земельный участок кад. № 40:17:150603:5, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных	
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности	
Субъект права	<b>ООО "Корус"</b>	
Заказчик оценки	<b>АО «ТРОЙКА-Д БАНК»</b> Юридический адрес: 119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 19, стр. 1 Регистрационный номер, присвоенный Банком России: 3431 Дата государственной регистрации в Банке России: 31 декабря 2002 г. Основной государственный регистрационный номер (ФНС России): 1027744007246 Дата внесения записи в ЕГРЮЛ: 31 декабря 2002 г. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7744002959 КПП: 997950001 (присвоен Банку как крупнейшему налогоплательщику) ОКПО: 59833333 ОКВЭД: 64.19 ОКТМО: 45384000	
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № 17012018-5Ю от 17 января 2018г.	
Цель оценки	Для реализации с публичных торгов.	
Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.	
Дата определения стоимости	17 января 2018г.	
Осмотр объекта	Без осмотра (на основании данных Заказчика).	
Срок проведения оценки:	17 января 2018г. по 22 января 2018г.	
Дата составления Отчета	22 января 2018г.	
Исполнитель оценки	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП»</b> <a href="http://www.avertagroup.ru">http://www.avertagroup.ru</a> , <a href="mailto:info@avertagroup.ru">info@avertagroup.ru</a> Юридический адрес и адрес места нахождения: 115093, г. Москва, пер. 1-й Щипковский, д.25 пом. II ком.3 Фактический адрес: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322 +7 (495) 514-60-46 Генеральный директор: Шаров Алексей Александрович ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 7713710670/771301001 р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ «РОСБАНК» к/с 30101810000000000272 БИК 044583272	
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис №V51277-0000125 от 31.03.2017 г. к Договору страхования ответственности юридического лица. Страхователь: ООО «АВЕРТА ГРУПП» Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование» Страховая сумма 100 000 000 руб. Период страхования: 15.04.2017г. по 14.04.2018г.	
Оценщики	<b>Денисюк Елена Евгеньевна</b> Паспорт серия 45 02 №899879, выдан 27.04.2002, ОВД «Академический» г. Москвы	

	НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва -Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, 2003г.; - НОУ ДПО «Институт профессионального образования», Москва Повышение квалификации по программе «Судебная экспертиза», 2013г. Стаж в оценочной деятельности 11 лет. Член НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» Свидетельство №1183 от 12.12.2007г.
Сведения о страховании Оценщика	Полис №V51277-0000131 от 10.04.2017 г. к Договору страхования ответственности оценщика. Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование» Страховая сумма: 3 000 000 руб. Период страхования: 25.04.2017г. по 24.04.2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Согласно ФЗ «Об Оценочной деятельности» итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Источник: данные Оценщика и Заказчика

### 1.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

### 1.4. Ограничительные условия и сделанные допущения

1. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

3. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

4. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

### **1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата**

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.

3. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Приведенные в Отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, рыночной стоимости объекта оценки.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости.

7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.

8. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

9. Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку.

10. Согласно положению настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

11. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком;

12. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении Оценки.

13. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.

14. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой» с учетом округления.

15. Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.

16. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

17. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.

18. Субъект права на основании данных Заказчика, является: ООО "Корус".

19. Возможные границы интервала рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком не определялись.

#### **1.6. Применяемые стандарты оценки**

Настоящая работа выполнена в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

1. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

4. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;

5. Типовые правила профессиональной этики оценщиков, утверждены Приказом Минэкономразвития России №708 от 30.09.2015 г.

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО оценщиков, членами которой являются оценщики.

#### **1.7. Вид стоимости**

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены 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 объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;
- платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объектах оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Ликвидационная стоимость - это цена, за которую объект может быть продан на рынке за ограниченные сроки. Этот вид стоимости всегда меньше рыночной оценки.

Условием появления ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных обстоятельств, которые влияют на изменение нормальной рыночной ситуации.

### **1.8. Дата оценки**

Датой определения стоимости является: 17 января 2018г.

Курс доллара США на дату оценки: 56,3878 руб. за 1 доллар США (\$).

Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

### **1.9. Дата составления и порядковый номер Отчета**

В системе нумерации настоящий Отчет имеет номер: 13Ю/01/18.

Датой составления Отчета является: 22 января 2018г.

### **1.10. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения**

Ниже представлен перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права № 40-40-17/003/2014-232 от 25.01.2016г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права № 40-40-17/003/2014-233 от 25.01.2016г.
3. Договор купли-продажи земельных участков.
4. Кадастровые паспорта земельных участков.

Перечень источников внешней информации:

1. Официальный сайт Банка России. ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

2. Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
3. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

#### Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (в редакции, действующей на дату оценки).
2. Налоговый кодекс РФ (в редакции, действующей на дату оценки).
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату оценки).
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;
8. Типовые правила профессиональной этики оценщиков, утверждены Приказом Минэкономразвития России №708 от 30.09.2015 г.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

### **1.11. Термины и определения**

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

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

Итоговая стоимость объекта оценки – определяемая расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

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

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

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

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

Движимое имущество – производственные средства, машины и оборудование, не относящиеся к недвижимости и проявляющее себя посредством своего физического существования. Оно может существовать как отдельные объекты или часть системы, выполняющей определенную функцию.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий фактическому состоянию и полезности оцениваемого объекта.

Накопленный износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения объектов в результате их физического, функционального и экономического износа

Срок полезной службы — это период времени, в течение которого объект может функционировать.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого объект имеет стоимость. Этот период обычно меньше срока физического существования объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма 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.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

Фактический возраст — это число лет, прошедших с момента ввода объекта оценки в эксплуатацию до даты оценки.

Физический износ - это постепенная утрата изначально заложенных при создании технико-эксплуатационных характеристик объекта под воздействием его эксплуатации, простоев и влияния окружающей среды

Функциональный износ - это потеря стоимости объекта, обусловленная уменьшением потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования.

Экономический износ - потеря стоимости единого объекта, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

### 1.12. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

- Данный этап включает осмотр объекта и сбор данных по оцениваемому объекту. Сбор данных включает в себя осмотр оцениваемого объекта и прилегающей территории, беседу с собственником или его представителем. На этом этапе собирается и анализируется информация по оцениваемому объекту, его текущему и планируемому использованию, особенностях, характеристиках, местоположению и ближайшему окружению.

- Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе собираются и анализируются данные по экономическим, социальным, природным и иным факторам, потенциально оказывающим влияние на рыночную стоимость объекта в масштабах общего и локального местоположения.

- Сбор специальных данных и их анализ. На этом этапе собирается и анализируется информация, относящаяся к анализу соответствующего сегмента рынка, сопоставимым объектам, недавно проданным, предлагаемым к продаже или сдаваемым в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей информации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств недвижимости.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

- Анализ наиболее эффективного использования. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Данное понятие выражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из существующего состояния и тенденций развития рынка.

- При расчете рыночной стоимости объекта оценки была проанализирована возможность оценки стоимости объекта оценки с использованием Доходного, Сравнительного, Затратного подходов в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценочной деятельности.

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

- На основе анализа полученных результатов по примененным подходам была определена рыночная стоимость объекта оценки. Описание применяемых подходов и методов приведено в соответствующих разделах отчета.

5. Составление отчета об оценке.

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, выводов и заключений.

## 2. Описание Объекта оценки

В соответствии с договором № 17012018-5Ю от 17 января 2018г. Объектом оценки являются земельные участки, в количестве 2 (двух) единиц, расположенных по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово.

Описание Объекта оценки, выполнено, на основании предоставленных данных Заказчика.

### 2.1. Характеристика Объекта оценки

К количественным и качественным характеристикам относятся: имущественные права и обременения, местоположение, физические характеристики, информация о текущем использовании. Данная информация в полном объеме приведена в настоящем разделе, детально проработанная и структурированная информация приведена в таблицах ниже.

Информация, идентифицирующая Объект оценки, представлена ниже.

**Таблица 6. Объект оценки**

№ п/п	1	2
Наименование	Земельный участок кад. № 40:17:150603:4, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	Земельный участок кад. № 40:17:150603:5, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово
Местоположение	РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово
Площадь, кв. м	53 000,00	53 000,00
Наличие и состав инженерных коммуникаций	по границе	по границе
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	не огорожен, не охраняется	не огорожен, не охраняется
Категория, вид разрешенного использования	земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Форма, рельеф	неправильная, ровный	неправильная, ровный
Кадастровый номер	40:17:150603:4	40:17:150603:5
Кадастровая стоимость, руб.	213 605,90	213 605,90
Кадастровая стоимость, руб. за кв. м	4,03	4,03
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д	н/д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	н/д	н/д
Документы, подтверждающие право на объект	Свидетельство о государственной регистрации права № 40-40-17/003/2014-232 от 25.01.2016г.	Свидетельство о государственной регистрации права № 40-40-17/003/2014-233 от 25.01.2016г.
Субъект права	ООО "Корус"	ООО "Корус"
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Другая существенная информация	Не выявлена	Не выявлена

Источник: данные Заказчика

## 2.2. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки

**Устаревание** — это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей операционной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

В оценке устаревание рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. С оценочной позиции устаревание выражается в снижении стоимости объекта или в обесценении.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание подразделяют на 3 типа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Все вместе эти виды устаревания составляют совокупное (накопленное) устаревание, который и будет составлять разницу между затратами на воспроизводство и рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

**Физический износ** – это потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием Объекта оценки в процессе эксплуатации и влиянием природного воздействия.

**Функциональное устаревание** Объекта недвижимости возникает из-за появления новых технологий в строительстве, новых материалов и новых стандартов планировочных решений. С появлением новых объектов, построенных по новым технологиям, старые объекты недвижимости смотрятся проигрышно на их фоне, и цена на старые объекты снижается. Это снижение цены и есть проявление функционального износа.

**Экономическое устаревание** характеризует уменьшение стоимости объекта вследствие неблагоприятного воздействия факторов экономической, политической и/или экологической обстановки, внешней по отношению к нему (например, возникновения неблагоприятной конъюнктуры рынка или введения административных ограничений на выпуск соответствующего вида продукции), и применительно к производственным фондам может проявляться в недозагрузке мощностей и/или их низкой рентабельности.

Поскольку потребительские свойства земельного участка с течением времени не изменяются, в бухгалтерском учете на основании п. 17 ПБУ 6/01 он не подлежит амортизации.

## 2.3. Имущественные права на Объект оценки

Правоустанавливающие документы на объект оценки:

**Таблица 7. Правоустанавливающие документы на Объект оценки**

№ п/п	1	2
Наименование	Земельный участок кад. № 40:17:150603:4, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	Земельный участок кад. № 40:17:150603:5, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово
Местоположение	РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово
Площадь, кв. м	53 000,00	53 000,00
Кадастровый номер	40:17:150603:4	40:17:150603:5
Документы, подтверждающие право на объект	Свидетельство о государственной регистрации права № 40-40-	Свидетельство о государственной регистрации права № 40-40-

№ п/п	1	2
	17/003/2014-232 от 25.01.2016г.	17/003/2014-233 от 25.01.2016г.
Субъект права	ООО "Корус"	ООО "Корус"
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Другая существенная информация	Не выявлена	Не выявлена

Источник: данные Заказчика

Дополнительная информация для проведения оценки, была предоставлена Заказчиком.

Копии имеющейся информации по объекту оценки представлены в Приложении к настоящему отчету.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему 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 им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

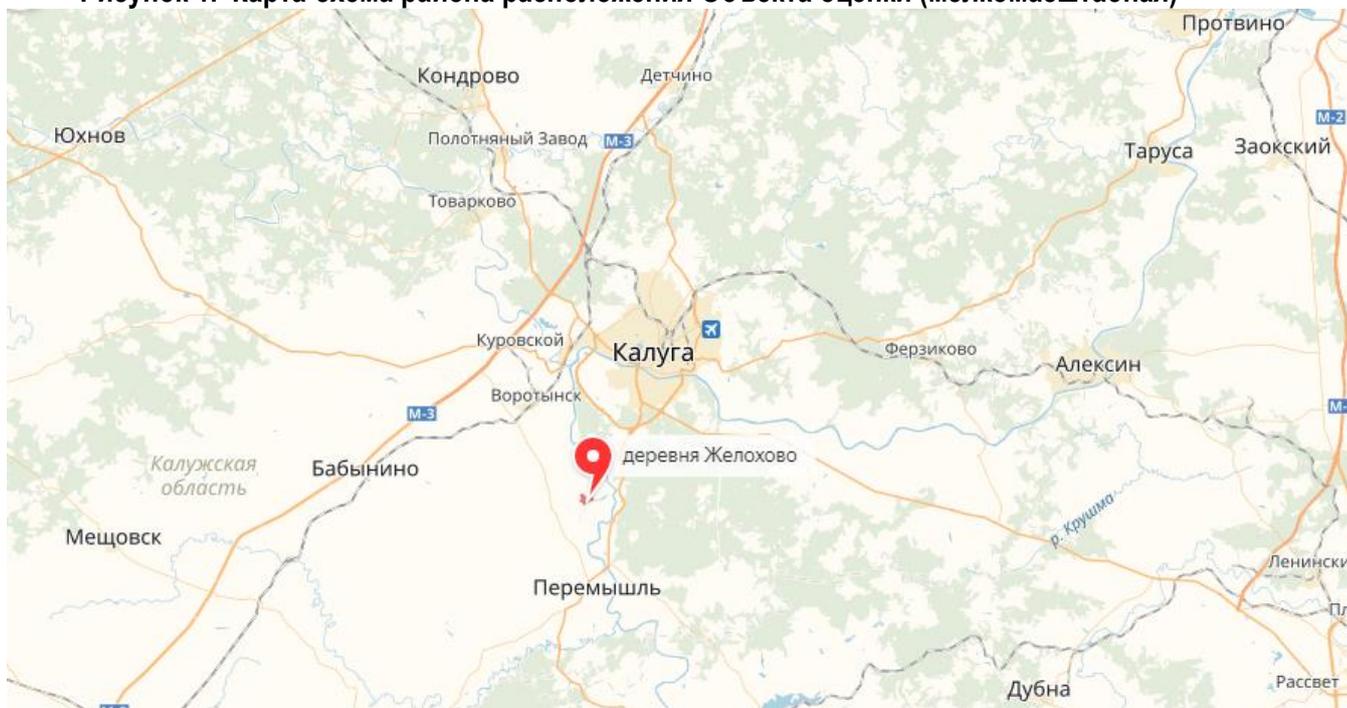
В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В рамках настоящего Отчета оценка проводилась в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

## 2.5. Характеристика местоположения

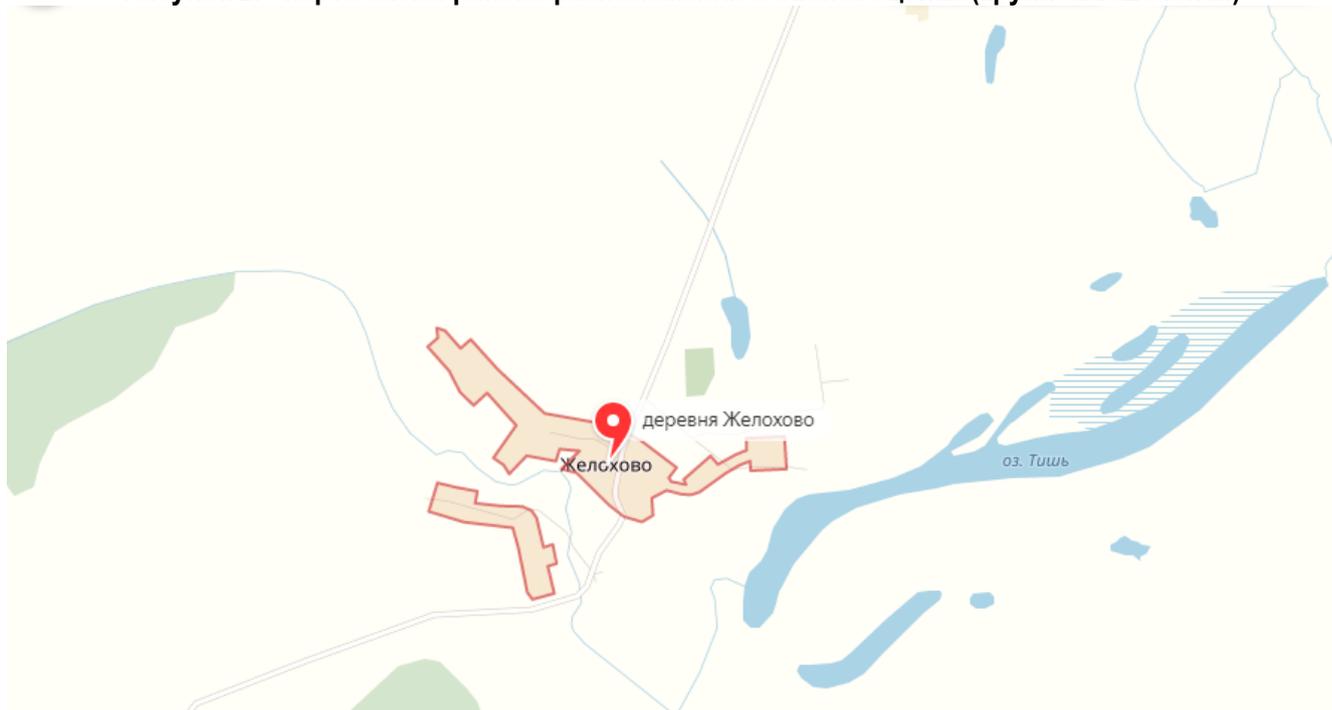
Объект оценки, расположен по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово.

**Рисунок 1. Карта-схема района расположения Объекта оценки (мелкомасштабная)**



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 2. Карта-схема района расположения Объекта оценки (крупномасштабная)



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 3. Кадастровая карта Объекта оценки №1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 40:17:150603:4 Найти

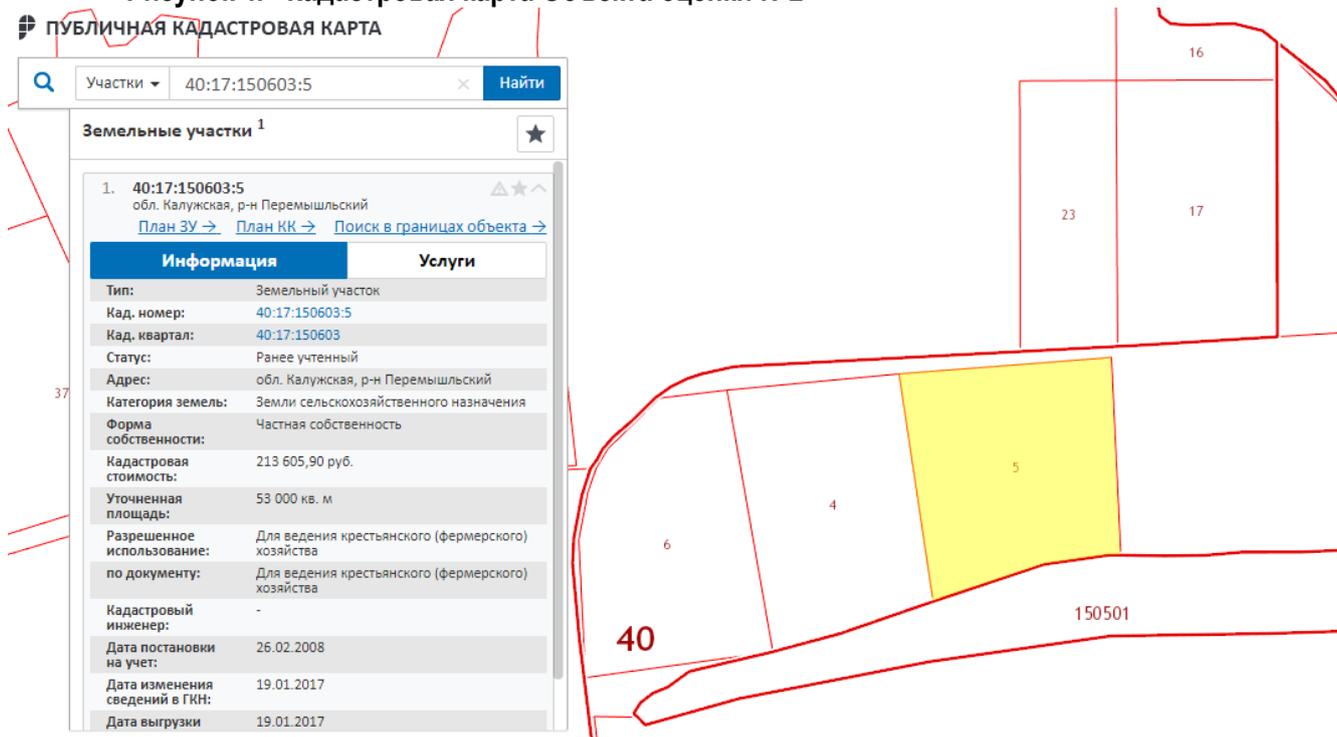
**Земельные участки** <sup>1</sup>

- 40:17:150603:4**
  - обл. Калужская, р-н Перемышльский
  - [План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	40:17:150603:4
Кад. квартал:	40:17:150603
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Калужская, р-н Перемышльский
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	213 605,90 руб.
Уточненная площадь:	53 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
по документу:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	26.02.2008
Дата изменения сведений в ГКН:	19.01.2017
Дата выгрузки:	19.01.2017

Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Рисунок 4. Кадастровая карта Объекта оценки №2



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

**Калужская область** — субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа.

Калужская область расположена в центре Европейской части России.

В XIV веке часть Калужских земель находилась под властью Москвы. С 1796 по 1929 год Калужская губерния была самостоятельной административно-территориальной единицей в составе Российской Империи и РСФСР.

Калужская область образована в 1944 году. Граничит с Москвой, Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Площадь — 29 777 км<sup>2</sup>.

Население — 1 014 570 чел. (2017), плотность населения 34,07 чел./км<sup>2</sup> (2017), удельный вес городского населения: 76,04 % (2017).

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД.

Основные транспортные узлы региона — Калуга, Обнинск и Сухиничи.

Основной автомобильной магистралью является МЗ «Украина», с интенсивностью движения до 13800 автомобилей в сутки (эту трассу с недавнего времени сделали платной) проходящая через города Балабаново, Обнинск, вблизи Малоярославца, Калуги, Сухиничи и города Жиздра. Важное значение имеет и федеральная автодорога А130 Москва — Варшава («Варшавка»), с интенсивностью движения до 11 500 автомобилей в сутки, проходящая через Белоусово, Обнинск, Малоярославец, Медынь, Юхнов, около Спас-Деменска. Кроме того региональное значение имеет автодорога Р132 Вязьма — Калуга — Тула — Рязань с интенсивностью движения до 6750 автомобилей в сутки, и участок А108 «МБК» проходящий через город Балабаново. Протяжённость автомобильных дорог с твёрдым покрытием составляет 6564 км. Плотность автодорог общего пользования с твёрдым покрытием — 165 км на 1000 км<sup>2</sup>.

Основная железнодорожная магистраль — Москва — Киев, проходящая через Балабаново, Обнинск, Малоярославец, Сухиничи. Кроме того важны однопутные тепловозные линии Вязьма — Калуга — Тула (через Мятлево, Полотняный Завод, Пятовский), Сухиничи — Смоленск (через Спас-Деменск), Сухиничи —

Рославль (через Киров), Сухиничи — Тула (через Козельск), Козельск — Белёв, Вязьма — Брянск (через Киров и Людиново) а также ветка Брянск — Дудоровский. В Калуге размещено крупное локомотивное и моторвагонное депо. Протяжённость железных дорог общего пользования составляет 872 км. Плотность железных дорог общего пользования — 29 км на 1000 км<sup>2</sup>.

В области размещено четыре аэродрома среди них один гражданский — вблизи Калуги международный аэропорт «Калуга», военные в городе Ермолино и крупный военный аэродром Шайковка.

В перечень внутренних водных путей России включён участок течения Оки от Калуги, по реке осуществляются туристические поездки, организованы экскурсионные линии Серпухов — Таруса, Серпухов — Велегож, кроме того двумя теплоходами «Луч» организована линия Калуга — Алексин. Протяжённость судоходных и условно судоходных внутренних водных путей составляет 101 км.

В межобластном пассажирском сообщении особое значение имеет железнодорожный экспресс Москва — Калуга (три отправления в сутки, время в пути 2 часа 40 минут).

**Перемышльский район** — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Калужской области России.

Административный центр — село Перемышль.

Площадь 1156 км<sup>2</sup>. Район граничит с пригородной зоной Калуги, Ферзиковским, Козельским и Бабынинским районами Калужской области, на юго-востоке — с Тульской областью.

40% площади района приходится на сельскохозяйственные угодья. Сельское хозяйство специализируется на молочно-мясном животноводстве, выращивании зерновых культур, картофеля и овощей. Особым плодородием отличаются пойменные земли вдоль Оки и Жиздры.

Промышленность представлена переработкой сельскохозяйственной продукции (молзавод).

По территории района проходят две автомагистрали: Калуга — Тула и Калуга — Козельск.

## **2.6. Фотоматериал Объекта оценки**

Без осмотра (на основании данных Заказчика).

## **2.7. Анализ достаточности и достоверности использованной информации**

Согласно ст. 5 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Анализ Федеральных стандартов оценки, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщики исходили из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

### **Анализ достаточности информации**

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

### **Анализ достоверности информации**

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объектов оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на это имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный (или условный) номер, местоположение и др.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, произведенным Оценщиками.

Исходные данные об Объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, а копии представленной документации, согласно ст. 10 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., приведены в Приложении к Отчету об оценке.

### **Вывод:**

На основании анализа предоставленных документов Оценщики сделали вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиками информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности.
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
- исходя из успешного применения выбранных Оценщиками методов оценки и опираясь на содержание ст. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., Оценщики считают собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

### **Допущения к источникам информации, использованным в Отчете**

В рамках настоящего Отчета Оценщики не проводили экспертизы полученных документов и исходили из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщики не располагают данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеют необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражают какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщиков информации или ее отсутствия расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщиков.

5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

7. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

### 3. Анализ рынка

#### 3.1 Основные тенденции социально-экономического развития РФ<sup>3</sup>

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произшедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с

<sup>3</sup> <http://www.economy.gov.ru/>

поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

#### Производственная активность

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер.

В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года. Вместе с тем производство других сельскохозяйственных культур снизилось из-за неблагоприятных погодных условий весной и летом текущего года. По предварительной оценке, сбор подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 году сократился соответственно на 12,6 % и 6,1 % относительно уровня прошлого года. Снижение валового сбора картофеля на 4,9 % было обусловлено сокращением площадей посадок. Производство других овощей открытого и защищенного грунта осталось на уровне прошлого года.

Положительную динамику в 2017 году показали основные показатели деятельности животноводства. Так, производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий в январе–ноябре 2017 года выросло на 4,8% г/г, молока – на 0,9% г/г, яиц – на 3,0% г/г.

В результате за первые 11 месяцев 2017 года выпуск сельскохозяйственной продукции увеличился на 2,5% г/г (по сравнению с 4,8 % г/г в целом за 2016 год).

### **3.2. Обзор рынка Объекта оценки.**

#### **Основные ценообразующие факторы<sup>4</sup>**

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

<sup>4</sup> <http://www.rview.ru/segment.html>

Выделяют следующие сегменты земельного участка в зависимости от:

1. Категории земель:

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

2. Целевого назначения земель:

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

3. Вида права пользования земельным участком:

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

4. Престижности направления:

Наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;

- Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;

- Второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Оставшковское, Алтуфьевское, Симферопольское;

- Наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

5. Расстояния от МКАД:

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

6. Местоположения и окружения:

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

7. Размеры земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;

- Крупные участки свыше 50 га.
- 8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
  - Газоснабжение;
  - Электроснабжение;
  - Теплоснабжение;
  - Водоснабжение;
  - Канализация.

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

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков в Подмоскovie, существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, - это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя. Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Трата значительного времени на дорогу затрудняет ежедневную поездку на работу в столицу, живя за городом. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность в 20 километров от МКАД, а самым оптимальным – радиус в 40 км. Но, несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмоскovie, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: дальние районы располагает большими площадями, что позволяет приобрести крупный земельный надел. А также удаленность от Москвы определяется лучшей экологией. Тем не менее, далеко не каждый готов купить для личного пользования земельный участок в 100-километровой зоне. Другое дело приобретение земельного надела для административно-производственных целей, где выходят на первый план другие определяющие

критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское, Носовихинское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов, загруженность автомобильных трасс и, как следствие, большое количество машин на трассах.

Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесо-парковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

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

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

#### 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. п. VI: «Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости недвижимости».

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

**1. Физическая возможность** - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

**2. Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

**3. Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

**4. Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о возможном наилучшем использовании оцениваемого объекта.

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, эксперты определили, что наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки – по прямому назначению.

## 5. Выбор подходов к оценке

Согласно Федеральному Стандарту Оценки № 2, при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Для целей страхования наиболее актуальным является определение рыночной стоимости затрат на воспроизводство или замещение подлежащих страхованию объектов движимого и недвижимого имущества.

При определении рыночной стоимости затрат на воспроизводство или замещение объектов оценки определяется наиболее вероятная стоимость затрат, необходимых для полной замены застрахованного объекта, в случае его гибели или утраты, на аналогичный объект.

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы к оценке:

Доходный	ПОДХОД	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом.
Сравнительный	ПОДХОД	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.
Затратный	ПОДХОД	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки.

Согласно п.20 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки» от 20.07.2007 г. №256, «оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов», так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

Каждый из трех рассмотренных подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов.

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

### Сравнительный подход.

В соответствии с ФСО №1 п.14 «...Сравнительный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектам – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж необходимо предпринять следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, ко-торые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вы-вод показателя стоимости оцениваемого объекта.

**Анализ полученной от Заказчика информации позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета рыночной стоимости имущества в рамках Сравнительного подхода к оценке.**

#### **Затратный подход.**

В соответствии с ФСО №1 п.15 "...Затратный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки...."

При оценке рыночной стоимости в рамках затратного подхода базовым является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и со-здать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и затрат на воспроизводство или замещения улучшений с учетом накопленного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Применение затратного подхода к оценке может быть представлено в виде следующего укрупненного алгоритма:

- расчет рыночной стоимости земельного участка;
- расчет затрат на воспроизводство (замещение) без учета износа имеющихся улучшений;

- расчет величины совокупного износа (физического, функционального и внешнего) улучшений;
- определение рыночной стоимости улучшений путем вычитания из затрат на воспроизводство (замещение) без учета износа величины совокупного износа;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем сложения рыночной стоимости земельного участка как незастроенного и рыночной стоимости имеющихся улучшений.

**При оценке стоимости объекта оценки Оценщик не использовал затратный подход, поскольку он не может служить объективным инструментом оценки в силу того, что земля является невозобновимым природным ресурсом.**

#### **Доходный подход.**

В соответствии с ФСО №1 п.13 «...Доходный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...»

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.

Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.

Метод прямой капитализации используется, если прогнозируются ежегодные, постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. В основе данного метода лежит определение ставки капитализации, которая представляет собой коэффициент, учитывающий как чистую прибыль, получаемую от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, так и возмещение капитала, затраченного на приобретение этого объекта

Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

Доходный подход применяется только к земельным участкам, способным приносить доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на

протяжении всего срока эксплуатации. Доходный подход в оценке земельных участков включает три метода:

- Применение метода капитализации дохода (земельной ренты) для объекта оценки затруднительно, так как невозможно определить размер земельной ренты (арендной платы). Оценщик провел анализ рынка на предмет выявления объектов, аналогичных оцениваемым, предлагаемых в аренду. На дату оценки подобные предложения отсутствовали, так как рынок земельной ренты не развит как в регионе, так и по стране в целом. В связи с вышесказанным, в данной работе Оценщик отказался от использования данного метода.

- Использование метода остатка предполагает, что для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой строениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли. Для применения данного метода необходимо определить затраты на воспроизводство/замещение строений, определить чистый операционный доход приносимый единым объектом недвижимости, определить чистый операционный доход, приходящийся на улучшения за год и т.д. В данном случае реализация метода остатка невозможна, в связи с тем, что оцениваемые земельные участки свободны от застройки. На основании вышеизложенного, Оценщик отказался от применения данного метода.

- Метод предполагаемого использования предполагает возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто данный метод применяется для неосвоенных земельных участков. Данный метод связан с предположением о разделении объекта недвижимого имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтирование получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Данный метод, может быть, приемлем только в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. Наличие большого числа допущений приводит в итоге к искажению полученных результатов. На основании вышеизложенного, Оценщик отказался от применения данного метода.

**Таким образом, методы доходного подхода не применимы к определению стоимости оцениваемых земельных участков, поэтому доходный подход в рамках данного Отчета не использовался.**

**Вывод:** На основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик счел возможным использовать Сравнительный подход для расчета объектов недвижимого имущества.

Подробное применение метода сравнительного подхода, рассмотрено в следующем разделе настоящего Отчета.

## **6. Расчет стоимости сравнительным подходом**

**Сравнительный подход** к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов. Полученный результат сравнения корректируется исходя из существенных различий между сравниваемыми объектами.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы незадолго до даты оценки.
2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам.
3. Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
4. Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации. В данном Отчете мы использовали метод сравнения продаж, как наиболее объективный, что связано с достаточной развитостью рынка в регионе. При выборе данного метода для проведения оценки, этапы №5 и №6 выглядят следующим образом:
  5. Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
  6. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

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

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных

проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение, пользование и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.

- Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

- Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

- Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

- Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.
- Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведен в таблице ниже.

**Таблица 8. Земельный участок кад. № 40:17:150603:4, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово**

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект
Точная ссылка на источник информации	<a href="http://www.roszem.ru/land/437633/">http://www.roszem.ru/land/437633/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/165175906/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/165175906/</a>	<a href="https://klj.gdeetotdom.ru/obj/country/klj/16329956632/">https://klj.gdeetotdom.ru/obj/country/klj/16329956632/</a>	-
Цена предложения, руб.	4 500 000	280 000	3 200 000	
Цена предложения, руб./кв. м общей площади	5,29	7,00	5,00	
Передаваемые права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,29	7,00	5,00	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,29	7,00	5,00	
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,29	7,00	5,00	
Дата предложения	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	17.01.2018
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,29	7,00	5,00	
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, торгов	Цена предложения, торгов	Цена предложения, торгов	Рыночная стоимость
Корректировка	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	4,60	6,09	4,35	
Особенности местоположения	РФ, Калужская область, Перемышльский район	РФ, Калужская область, Перемышльский район, д. Верхнее Алопово	РФ, Калужская область, Перемышльский район, д. Брагино	РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	4,60	6,09	4,35	
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	4,60	6,09	4,35	

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект
общей площади				
Площадь земельного участка, кв. м	850 000	40 000	640 000	53 000,00
Корректировка	22%	0%	22%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,61	6,09	5,31	
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,61	6,09	5,31	
Весовые коэффициенты	1/3	1/3	1/3	
Взвешенное значение, руб.	1,87	2,03	1,77	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за кв. м общей площади	-	-	-	5,67
Стоимость объекта, руб.	-	-	-	300 510

Источник: рыночные данные, расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, составляет: **300 510 рублей.**

**Таблица 9. Земельный участок кад. № 40:17:150603:5, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желогово**

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект
Точная ссылка на источник информации	<a href="http://www.roszem.ru/land/437633/">http://www.roszem.ru/land/437633/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/165175906/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/165175906/</a>	<a href="https://klj.gdeetotdom.ru/obj/country/klj/16329956632/">https://klj.gdeetotdom.ru/obj/country/klj/16329956632/</a>	-
Цена предложения, руб.	4 500 000	280 000	3 200 000	
Цена предложения, руб./кв. м общей площади	5,29	7,00	5,00	
Передаваемые права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,29	7,00	5,00	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,29	7,00	5,00	
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,29	7,00	5,00	
Дата предложения	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	17.01.2018
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,29	7,00	5,00	
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Рыночная стоимость
Корректировка	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	4,60	6,09	4,35	
Особенности местоположения	РФ, Калужская область, Перемышльский район	РФ, Калужская область, Перемышльский район, д. Верхнее Алопово	РФ, Калужская область, Перемышльский район, д. Брагино	РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желогово
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	4,60	6,09	4,35	
Категория земель, разрешенное	земли	земли	земли	земли

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект
использование	сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	4,60	6,09	4,35	
Площадь земельного участка, кв. м	850 000	40 000	640 000	53 000,00
Корректировка	22%	0%	22%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,61	6,09	5,31	
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м общей площади	5,61	6,09	5,31	
Весовые коэффициенты	1/3	1/3	1/3	
Взвешенное значение, руб.	1,87	2,03	1,77	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за кв. м общей площади	-	-	-	5,67
Стоимость объекта, руб.	-	-	-	300 510

Источник: рыночные данные, расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, составляет: **300 510 рублей.**

### **Объяснение вносимых корректировок**

При внесении корректировок необходимо ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Порядок внесения корректировок следующий:

1. рыночные условия;
2. местоположение;
3. физические характеристики.

### Передаваемые права на объект

Вид права на земельный участок налагает определенные правовые ограничения либо разрешения, которые могут в значительной степени повлиять на его рыночную стоимость. Право собственности является для потенциального покупателя более привлекательным, нежели право аренды.

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не применялась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

### Условия финансирования

Цены, по которым выставлены объекты-аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

### Условия сделки

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены нетипичным для рынка недвижимости условиям продажи.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

### Дата предложения

Дата предложения объектов-аналогов, выставленных на рынок, приближена к дате исследования, поэтому корректировка на дату предложения не рассчитывалась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

### Снижение цены в процессе торгов

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Собственники объектов-аналогов и их представители при телефонном разговоре заявили, что торг возможен, однако величина скидки будет обсуждаться непосредственно при осмотре объекта. Значение корректировки принято в соответствии с данными материала: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г. Снижение цены в процессе торгов составляет 13,0%.

Значение корректировки составляет (+/-) -13,0%.

### Особенности местоположения

Поправка на местоположение учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости. Аналоги, отобранные в пределах одного района, округа, как правило, при остальных равных условиях мало различаются в цене.

Объекты-аналоги, как и объекты оценки, имеют сопоставимое местоположение, корректировка не применялась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0 %.

### Категория и вид разрешенного использования участка

На стоимость земельного участка оказывает влияние его целевое назначение (вид использования участка).

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, относятся к землям сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, поэтому корректировка не вводилась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

### Площадь участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади. Значение корректировки принято в соответствии с данными материала: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г. в соответствии со следующей таблицей:

**Таблица 10.      Корректировка на площадь**

Площадь, кв.м.	0	100 000	300 000	1 000 000
0	1,00	1,08	1,22	1,28
100 000	0,93	1,00	1,13	1,19
300 000	0,82	0,88	1,00	1,05
1 000 000	0,78	0,84	0,96	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Значение корректировки составляет (+/-) 0-22%.

#### Наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать на основании сайта <http://www.rview.ru/segment.html> следующим образом:

- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- прочие (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Коммуникации Объекта оценки и объектов-аналогов расположены по границе земельного участка, корректировка не применялась.

Значение корректировки составит: (+/-) 0%.

## 7. Согласование результатов

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов, полученных при использовании различных подходов к оценке.

В настоящем пункте отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

При обобщении результатов различных подходов к оценке Оценщиком были проанализированы следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

В состав оцениваемого объекта входят: земельный участок и здания.

Согласование результатов осуществляется на основе экспертного мнения Оценщика. В случае расхождения результатов оценки в пределах, не превышающих 30% (Лэйфер Л.А. «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика»), результатам, полученным в рамках различных подходов, присваиваются равные веса. При расхождении результатов в величину, превышающую 30%, требует обоснования величины применяемого веса либо обоснование отказа от полученного результата.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Доходный подход применяется только к земельным участкам, способным приносить доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Доходный подход в оценке земельных участков включает три метода:

- Применение метода капитализации дохода (земельной ренты) для объекта оценки затруднительно, так как невозможно определить размер земельной ренты (арендной платы). Оценщик провел анализ рынка на предмет выявления объектов, аналогичных оцениваемым, предлагаемых в аренду. На дату оценки подобные предложения отсутствовали, так как рынок земельной ренты не развит как в регионе, так и по стране в целом. В связи с вышесказанным, в данной работе Оценщик отказался от использования данного метода.

- Использование метода остатка предполагает, что для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой строениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли. Для применения данного метода необходимо определить затраты на воспроизводство/замещение строений, определить чистый операционный доход приносимый единым объектом недвижимости, определить чистый операционный доход, приходящийся на улучшения за год и т.д. В данном случае реализация метода остатка невозможна, в связи с тем, что оцениваемые земельные участки свободны от застройки. На основании вышеизложенного, Оценщик отказался от применения данного метода.

- Метод предполагаемого использования предполагает возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто данный метод применяется для неосвоенных земельных участков. Данный метод связан с предположением о разделении объекта недвижимого имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтирование получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Данный метод, может быть, приемлем только в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. Наличие большого числа допущений приводит в итоге к искажению полученных результатов. На основании вышеизложенного, Оценщик отказался от применения данного метода.

Таким образом, методы доходного подхода не применимы к определению стоимости оцениваемых земельных участков, поэтому доходный подход в рамках данного Отчета не использовался.

Поэтому доходному подходу присвоен вес, равный 0%.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

На момент проведения оценки для офисных помещений на рынке недвижимости имелась информация о продаже объектов, по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость, сходных с оцениваемыми объектами, в связи с чем Оценщику удалось выбрать объекты-аналоги с использованием минимального количества корректировок, поэтому сравнительный подход применялся.

Поэтому сравнительному подходу присвоен вес, равный 100%.

**Затратный подход** позволяет определить затраты на строительство.

При оценке стоимости объекта оценки Оценщик не использовал затратный подход, поскольку он не может служить объективным инструментом оценки в силу того, что земля является невозобновимым природным ресурсом.

Поэтому затратному подходу присвоен вес, равный 0%.

Присвоенные с учетом основных особенностей, преимуществ и недостатков подходов к оценке веса и полученные в результате применения подходов к оценке значения отражены в таблице ниже.

В процессе оценки были получены следующие результаты:

**Таблица 11. Согласование результатов оценки**

№ п.п.	Наименование	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Вес ЗП, %	Стоимость в рамках СП, руб.	Вес СП, %	Стоимость в рамках ДП, руб.	Вес ДП, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок кад. № 40:17:150603:4, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желухово	не применялся	0%	300 510	100%	не применялся	0%	300 510
2	Земельный участок кад. № 40:17:150603:5, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желухово	не применялся	0%	300 510	100%	не применялся	0%	300 510
-	Всего:	-	-	-	-	-	-	601 020

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость земельных участков, в количестве 2 (двух) единиц, расположенных по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желухово, по состоянию на 17 января 2018г., округленно составила:

**601 020 (Шестьсот одна тысяча двадцать) рублей.**

### 8. Итоговое заключение о рыночной стоимости

В процессе оценки, были получены следующие результаты<sup>5</sup>:

**Таблица 12. Результаты оценки**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок кад. № 40:17:150603:4, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	300 510
2	Земельный участок кад. № 40:17:150603:5, общей площадью 53000,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово	300 510
-	ВСЕГО (с учетом округления):	601 020

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость земельных участков, в количестве 2 (двух) единиц, расположенных по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, вблизи д. Желохово, по состоянию на 17 января 2018г., округленно составила:

**601 020 (Шестьсот одна тысяча двадцать) рублей.**

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 1.4 Отчета об оценке.

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части отчета об оценке, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Согласно законодательству, действующему в рамках оценочной деятельности, результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета. Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Настоящее письмо необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке.

ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Шаров А.А.

Оценщик

Денисюк Е.Е.

22 января 2018г.

<sup>5</sup> Согласно ст. 146 п. 2 НК РФ не признаются объектами налогообложения по НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).

### 9. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель по договору № 17012018-5Ю от 17 января 2018г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Шаров А.А.

Оценщик

Денисюк Е.Е.

22 января 2018г.

## 10. Список используемой литературы

### Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Налоговый кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ. ред.);

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;

Типовые правила профессиональной этики оценщиков, утверждены Приказом Минэкономразвития России №708 от 30.09.2015 г.

### Методические материалы

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;

Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.;

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;

Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404;

Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446.

## 11. Приложения

### Данные, использованные при проведении оценки

www.roszem.ru/land/437633/

Продать земельный участок

### Продам земельный участок 8500.0 соток в Перемышльском районе, Калужской области

Лот № 437633 (Размещен 03.09.2015)

Площадь	Цена	Цена за сотку
8 500.00 сот.	<b>4 500 000 Р</b>	<b>529 Р</b>
	79 520 \$	9 \$
	64 846 €	8 €

**Контакты**

Продавец: Фонд коммерческой недвижимости  
 Телефон: 926576

**Участок**

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения  
 Вид разрешенного использования: крестьянско-фермерское хозяйство  
 Вид права: собственность

**Премиум**

Приозерский район, Сосново  
 п., 67 км от города  
 0,06 Га  
 795 600 Р

Самойловский район, Песчанка с.,

Защищено | https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/165175906/

### Участок, 4 га

Калужская область, Перемышльский район, Верхнее Алопово деревня

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



1 фото

280 000 Р или 2 831 Р в месяц

70 000 Р/га

Следить за изменением цены

**Показать телефон**

Написать сообщение

PRO

**KND недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 117 объявлений

РЕКЛАМА

Восточное Бутово  
 Квартиры с отделкой и без от 2,2 млн руб. Район с готовой инфраструктурой! Новогодняя скидка 10%!  
 Тел.: (495) 134-82-52

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Площадь: 4 га | Статус земли: Фермерское хозяйство

Участок 4 га, в собственности, сельскохозяйственного назначения, удаленность от Калуги: 36 км., Перемышльский район, продается участок, 400 соток, Номер лота: 1323114

участок с/х назначения x Купить земельный учас x Купить земельный учас x

Защищено | <https://kij.gdeetoddom.ru/obj/country/kij/16329956632/>

### Продажа земельного участка

Калужская область, д. Брадино

**Фотографии** [На карте](#)



1/1

Опубликовано 26 июня 2016 г. · Обновлено 05 января 2018 г.

**Цена 3 200 000 ₽**

Частное лицо  
**Игорь**  
**+7 910 707-89-30**

Сообщите, что нашли это объявление на портале Gdeetoddom.ru

[Поклоноваться](#)

Ваше имя  Телефон или email

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

[Отправить сообщение](#)

Цена	3 200 000 ₽	Балкон/лоджия	нет
Назначение участка	другое	Интернет	есть

**Расположение**

Район: Калужская обл.  
 Новостройный пункт: Брадино д.  
 Район: Перемышльский р-н  
 Здание: -

Земельный участок под Калужей 04 кв. земли с/х назначения.  
 Граничит с населенным пунктом.

**ВЫДАЁМ КЛЮЧИ**

[ПОДРОБНЕЕ](#)

**Сказка** 12 км от г. Калужа

07,4, 2 мин. в авто

**Квартиры в ЖК "Сказка"**

ЦЕНА: от 4,3 млн ₽

Многоэтажные дома в стиле шале с собственной парковкой на Калужу реки Истра. Скидки до 13%!

[Получить консультацию](#)

Привлеките родственников на первоначальную депозитную сумму 1000000!

**ЯНВАРСКИЙ SALE**

**до 18%**

**Квартиры на Новой Риге! ЖК "Лесобережный"**

ЦЕНА: от застройщика

Квартиры от 2 млн руб. Ипотека от 5,75%. Доля не выше 40%.

[Получить консультацию](#)

Привлеките родственников на первоначальную депозитную сумму 1000000!

Отчет № 13Ю/01/18 от 22.01.2018г.

**Документы Заказчика**