

Общество с ограниченной ответственностью «Дивиденд»

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ООО «Дивиденд»  
\_\_\_\_\_/Михайлова Ю.А./  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

### ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 036

#### ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Земельный участок. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения- Для ведения гражданами садоводства и огородничества. Площадь: 703 кв.м.

Адрес объекта оценки: Тульская область, Ленинский район, Обидимское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Астра", участок №11

По состоянию на 21.01.2019 г.

Дата составления отчета 22.01.2019г.

ЗАКАЗЧИК: Финансовый управляющий Зудова Е.В.

Основание для проведения оценки: Договор на выполнение работ по оценке объекта оценки №031 от 18.01.2019 г.

КУРСК 2019

## Сопроводительное письмо к отчету

г. Курск

22.01.2019 г.

### Заключение о стоимости

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ООО «Дивиденд» в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости объекта недвижимости №031 от 22.01.2019 г

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с «Федеральными стандартами оценки», утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ. и федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 036 от 22.01.2019 г., подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Михайловой Юлией Александровной.

Рыночная стоимость объекта недвижимости (Земельный участок. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения- Для ведения гражданами садоводства и огородничества. Площадь: 703 кв.м.

Адрес объекта оценки: Тульская область, Ленинский район, Обидимское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Астра", участок №11) по состоянию на 21.01.2019 г. составляет:

**89 590 (Восемьдесят девять тысяч пятьсот девяносто рублей) руб. без НДС.**

В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены задании на оценку и в разделе 5 Отчета об оценке.

Директор ООО «Дивиденд»  
Михайлова Ю.А.

## Оглавление

1.	РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3) .....	4
2.	РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3, ФСО 1, ФСО 7).....	5
3.	РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	6
4.	РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ .....	7
5.	РАЗДЕЛ 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
6.	РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3).....	10
7.	РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3, И ФСО 2).....	11
8.	РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	12
9.	РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3).....	14
	9.1.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	14
	9.1.2. Фотографии объекта оценки	14
	9.1.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	14
	9.1.4. Анализ местоположения объекта оценки	15
10.	РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3, ФСО 7) .....	17
	10.1. Подраздел 1. Основные тенденции экономического развития России.....	17
	10.2. Подраздел 2. Аналитический обзор социально-экономической ситуации.....	20
	10.3. Подраздел 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	22
	10.4. Подраздел 4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ЕГО ФАКТИЧЕСКОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	23
	10.5. Подраздел 5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	25
	10.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ .....	25
11.	РАЗДЕЛ 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1, ФСО 7) ...	27
12.	РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ФСО 3, ФСО 7).....	31
13.	РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ФСО 3, ФСО 7).....	39
14.	РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ФСО 3, ФСО 7).....	40
15.	РАЗДЕЛ 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, ФСО 1, ФСО 7) .....	41
16.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	44
17.	РАЗДЕЛ 18. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3)....	45

## 1. РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3)

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	№ 036
Основание для проведения оценки	Договор №031 от 18.01.2019 г
Краткое описание Объекта оценки	Земельный участок. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения- Для ведения гражданами садоводства и огородничества. Площадь: 703 кв.м. Адрес объекта оценки: Тульская область, Ленинский район, Обидимское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Астра", участок №11)
Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Наименование правообладателя	Кравец И.В.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости, с целью консультирования заказчика
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	21.01.2019г.
Период проведения работ	18-22 января 2019г.
Дата составления Отчета	22.01.2019г.
Результаты оценки	
А) Затратный подход	Не используется
Б) Сравнительный подход	89 590 руб.
В) Доходный подход	Не используется
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов	89 590 руб.

## 2. РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3, ФСО 1, ФСО 7)

Объект оценки	Земельный участок. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения- Для ведения гражданами садоводства и огородничества. Площадь: 703 кв.м. Адрес объекта оценки: Тульская область, Ленинский район, Обидимское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Астра", участок №11)
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости, с целью консультирования заказчика
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Консультирование заказчика
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	21.01.2019г.
Срок проведения оценки	18-22 января 2019г.
Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)	Отсутствуют

### 3. РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

ФИО	Финансовый управляющий (СНИЛС 131-586-376-62) Зудова Елены Владимировны
Адрес	300012, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 62, оф. 206

#### 4. РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

ФИО	Михайлова Юлия Александровна Почтовый адрес оценщика: 305001 г.Курск, ул.А.Невского 13а офис 302 Место нахождения оценщика: 305001 г.Курск, ул.А.Невского 13а офис 302 Номер контактного телефона: +7 (910) 730-97-40 Адрес электронной почты: oodividend@mail.ru
информация о членстве в СРОО	является членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» (НП СРО ДСО), реестровый № 335 www.srodso.ru, org@srodso.ru Дата вступления: 23.05.2011г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Базовое профессиональное образование по оценке стоимости предприятий (бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 438055 выдан 28.02.2002 г. - Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №002657-1 от 30.01.2018г., серия 000709-КА1
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2002 года
сведения о страховании гр. ответственности	Полис страхования ответственности оценщиков №М178002-25-18 от 08.10.2018 г. ООО «Страховое общество «Помощь», действующий до 07 октября 2019 г. страховая сумма 3 000 000 рублей
<b>Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора</b>	
Организационно-правовая форма, с которым у оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Дивиденд»
полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Дивиденд»
ОГРН	ОГРН 102460097347
дата присвоения ОГРН	дата присвоения 30.12.2002г
Местонахождение организации	г. Курск, ул. А. Невского, 13 а, офис 302
Контактная информация	(4712) 520-541

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

## **5. РАЗДЕЛ 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 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.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (ФСО №1).
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

### **Ограничения и пределы применения полученного результата:**

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

**Специальные ограничения и допущения:**

- Кадастровая стоимость земельного участка является базой для расчетов налога на землю и расчета арендной ставки за земельный участок в случае, если земля является муниципальной собственностью.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

## **6. РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3)**

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. ФСО № 1 (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297),.
2. ФСО № 2 (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298),
3. ФСО № 3 (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299)
4. ФСО № 7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2015 г. № 611)
5. ФСО № 7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2015 г. № 611)

Применяемые стандарты и СРО «Деловой союз оценщиков»:

1. правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года),
2. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.,
3. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

## **7. РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3, И ФСО 2).**

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

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 объекте 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.

## 8. РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках земельного участка, права на который оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

### Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на земельный участок	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на земельный участок, права на который оцениваются, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на Объект оценки (правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах).	Проведено
Установление данных о земельном участке	Установление назначения, разрешенного использования кадастровой/нормативной стоимости земельного участка, права на который оцениваются, а также особенностей его конфигурации в соответствии с действительными на дату оценки документами органов/организаций, осуществляющих учет и инвентаризацию земельных участков (кадастровый и ситуационный планы земельного участка).	Проведено
Установление	Установление наличия/отсутствия обременений	Проведено

данных об обременений на Объект оценки	земельного участка, права на который оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении земельного участка, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	
Установление данных о составе Объекта оценки	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе земельного участка иного недвижимого имущества (улучшений).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника/арендатора, связанных с эксплуатацией и обслуживанием земельного участка, права на который оцениваются, и уплачиваемых налоговых платежей на основании справки Собственника/арендатора земельного участка/иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено частично
Установление иных данных об Объекте оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик земельного участка, права на который оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на него.	Проведено

## 9. РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3)

### 9.1.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Наименование Объекта оценки	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для садоводства. Площадь: 597 кв.м. Адрес объекта оценки: Тульская обл., г. Донской, мкр. Новоугольный, с/т з-да ЖБК ш.13 участок 47
Имущественные права	Право собственности

### 9.1.2. Фотографии объекта оценки



### 9.1.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

При оценке земельного участка следует определить вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), который определяется взаимодействием ряда факторов.

Анализ ННЭИ включает изучение альтернативных вариантов использования (освоения, застройки) земельного участка и выбор оптимального. При этом учитываются перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т. п.

Большое значение при оценке стоимости объекта, состоящего из земельного участка и построек, придается анализу ННЭИ, во-первых, предположительного вакантного земельного участка и, во-вторых, земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ предположительного вакантного земельного участка является необходимым этапом при определении его стоимости, и он основан на установлении наиболее доходного варианта использования земли.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Вероятное и наиболее доходное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость. Варианты использования должны быть законными, физически допустимыми и экономически эффективными.

Оптимальное использование земли определяется следующими факторами:

1) местоположение – фактор, оказывающий основное влияние на стоимость земельного участка (учитываются перспективность местоположения, транспортная доступность, характер окружения);

2) рыночный спрос – фактор, отражающий соотношение спроса и предложения на рынке. Он изучается для обоснования выбираемого варианта использования земельного участка (состояние и перспективы рыночного спроса на предлагаемое использование, конкуренция других участков, виды налогов и другие условия). Следует выделить сегмент рынка, на котором и надо развивать деятельность;

3) финансовая обоснованность – способность проекта обеспечить доход от использования земельного участка, который был бы достаточным для возмещения расходов инвесторов и обеспечения получения ожидаемой прибыли;

4) физическая пригодность участка – перспектива создания улучшений – размер, топография, качество грунта, климат, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики участка, существующее зонирование, экологические параметры и т.д.;

5) технологическая обоснованность и физическая осуществимость – анализ соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятность стихийных бедствий, доступность транспорта, возможность подключения к коммунальным удобствам, учет размеров и формы участка, например, размер может быть мал для строительства промышленного объекта;

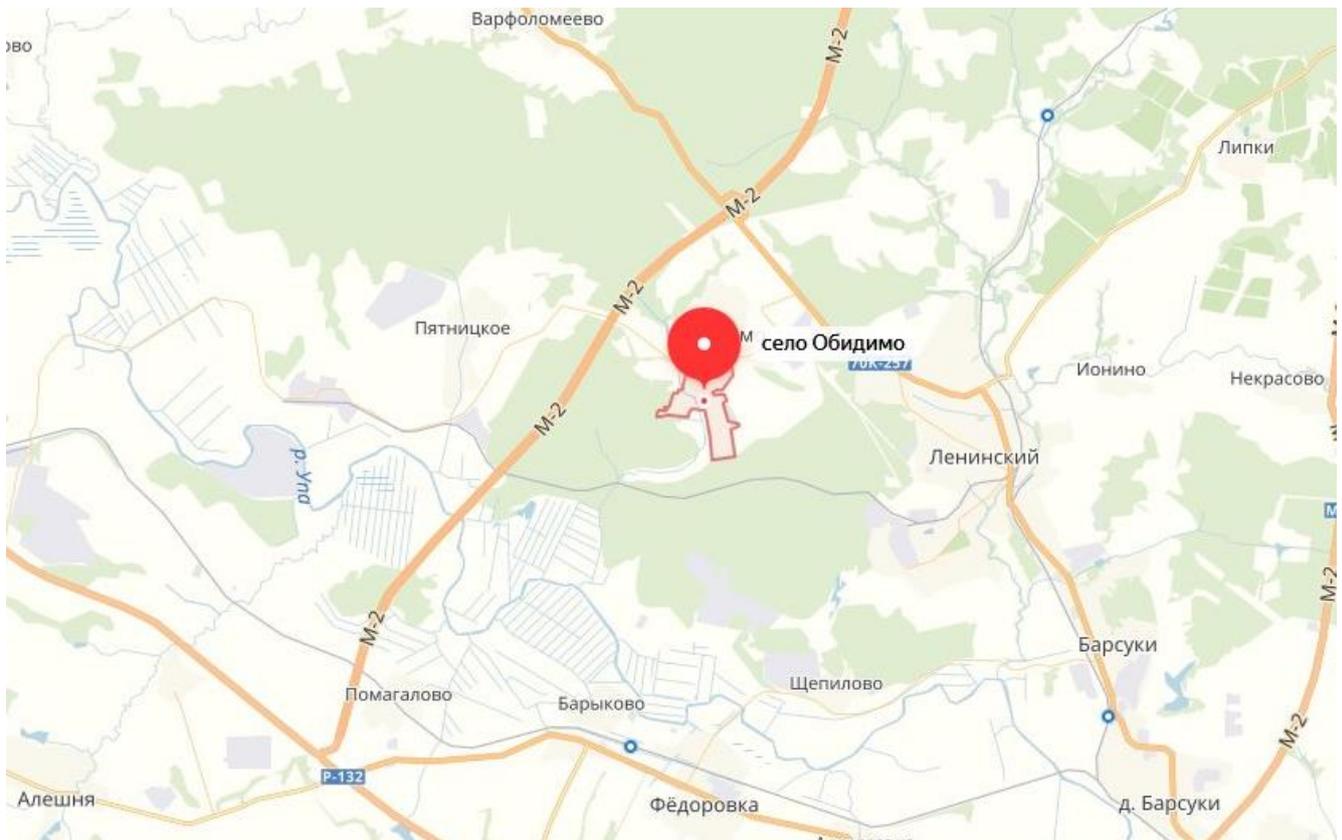
6) законодательная (юридическая) допустимость – соответствие варианта использования земельного участка действующему законодательству. Выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, наличия временных запретов на строительство в данном месте, сложности в районе исторической городской застройки, возможное изменение нормативных актов, соблюдение правил зонирования, негативные настроения местного населения;

7) максимальная доходность (максимум дохода собственности и стоимости участка), которая определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования, с учетом риска инвестиций.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, и ситуации, которая сложилась на рынке земельных участков, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является разрешенное использование.

#### **9.1.4. Анализ местоположения объекта оценки**

Оцениваемый объект расположен по адресу: Тульская область, Ленинский район, Обидимское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Астра



Местоположение объекта оценки характеризуется как условно благоприятное для жилищного строительства ввиду расположения и транспортной доступности. Экологическая ситуация условно благоприятная. Окружение представлено аналогичными участками.

В целом, местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать как привлекательное.

**10.РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ  
ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ  
НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА  
ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3, ФСО 7)**

**10.1. Подраздел 1. Основные тенденции экономического  
развития России**



### Картина деловой активности. Октябрь 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП составил 1,3 % *r/r* после 1,9 % *r/r* во 2кв18.

Основной вклад в рост ВВП в июле–сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.). Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом ситуацией в сельском хозяйстве, отрицательный вклад которого в темпы роста составил -0,4 п.п. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,6 % *r/r*.

Рост ВВП в сентябре, как и в августе<sup>1</sup>, оценивается на уровне 1,1 % *r/r*.

В сентябре уменьшился масштаб спада в сельском хозяйстве (-6,0 % *r/r* по сравнению с -11,3 % *r/r*<sup>2</sup> в августе). В месячном выражении с устранением сезонности выпуск сельскохозяйственной продукции в сентябре вырос на 0,7 % SA после сопоставимого падения месяцем ранее. В то же время на годовую динамику сельского хозяйства продолжал оказывать негативное влияние эффект высокой базы августа–сентября прошлого года, когда в отрасли наблюдался догоняющий рост после отставания от нормального графика уборки урожая в середине лета.

Строительная отрасль в сентябре показала небольшой рост (+0,1 % *r/r*) после падения в предыдущие два месяца. В то же время улучшение динамики в строительстве и сельском хозяйстве в сентябре было нивелировано замедлением годового роста в других базовых отраслях.

Рис. 1. Темп роста ВВП в сентябре сохранился на уровне августа



Источник: Росстат, расчеты (Минэкономразвития России).

Рис. 2. Сельское хозяйство в сентябре частично отыграло августовское падение



Источник: Росстат, расчеты (Минэкономразвития России).

Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1 % *r/r* (с 2,7 % *r/r* в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств.

Слабоотрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре (-0,1 % *r/r* после роста на 2,2 % *r/r* в августе) отчасти обусловлены календарным фактором. Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце прошлого года. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7 % *r/r*.

<sup>1</sup> Оценка за август была уточнена с учетом пересмотра данных Росстатом.

<sup>2</sup> В сентябре ретроспективные данные по сельскому хозяйству были пересмотрены Росстатом с учетом результатов I оценки пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года данных о производстве основных продуктов растениеводства и животноводства.



В отраслевом разрезе<sup>3</sup> высокие годовые темпы роста продолжили демонстрировать пищевая промышленность и деревообработка (4,2 % r/r и 11,7 % соответственно), а также производство прочих неметаллических минеральных продуктов (+7,0 % r/r).

Химический комплекс, который на протяжении последних лет является одним из основных драйверов роста обрабатывающей промышленности, в сентябре показал нулевой рост в годовом выражении. В то же время остановка роста не затронула ключевые подотрасли химической промышленности. Выпуск основных химических веществ и удобрений (код ОКВЭД 20.1), а также изделий из пластмасс (код 22.2), на которые приходится в общей сложности более 60% добавленной стоимости химического комплекса, в сентябре продолжал устойчиво расти (+5,9 % r/r и +6,2 % r/r соответственно).

Отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности в сентябре, как и месяцем ранее, внесла металлургия, темпы роста которой в последние месяцы характеризуются повышенной волатильностью. Ухудшение динамики еще одного традиционно волатильного вида деятельности – «Производство прочих транспортных средств и оборудования» – было обусловлено главным образом резким спадом производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (-45,2 % r/r в сентябре после околонулевой динамики месяцем ранее), что негативно отразилось на показателях машиностроительного комплекса в целом.

О «локальном» характере замедления роста в обрабатывающей промышленности свидетельствует ее медианный темп роста, который в сентябре увеличился до 4,3 % r/r с 1,2 % r/r месяцем ранее.

Добыча полезных ископаемых в сентябре показала максимальные темпы роста с 2014 года (6,9 % r/r). Продолжающееся ускорение в добывающей промышленности обусловлено в первую очередь наращиванием добычи нефти, которая в сентябре, по данным Минэнерго России, обновила постсоветский максимум (11,36 млн. барр. / сутки). Позитивная динамика наблюдалась и в других отраслях сырьевого комплекса – добыче природного газа и газового конденсата (+18,5 % r/r), металлических руд (+5,6 % r/r), угля (+6,4 % r/r).

Рис. 3. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в сентябре восстановился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рис. 4. Добыча нефти в сентябре обновила постсоветский максимум



Источник: Минэнерго России, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>3</sup> Здесь и далее данные приведены без исключения календарного фактора.



Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	3кв18	окт.18	ноя.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,3	1,1	1,1	1,3	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-9,1	-8,0	-11,3	0,3	1,9	2,8	2,5	-0,1	4,3
Строительство	-0,4	0,1	-0,3	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,8	-2,2
Розничная торговля	2,8	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,8
Грузооборот транспорта	2,9	1,9	2,8	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,3
Промышленное производство	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	4,9	5,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,2	-0,1	2,2	4,5	4,3	3,7	2,5	-1,8	2,8
пищевая промышленность	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
лесная промышленность	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-8,9	2,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	5,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
\* Оценка Минэкономразвития России.

Источник информации:

<http://economy.gov.ru>

**Вывод:** В рамках анализа макроэкономических факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, оценщиком были освещены основные тенденции экономического развития России. Проведенный анализ показал, что на момент оценки не выявлено резкого отрицательного изменения социально-экономических показателей страны, способных значительно повлиять на стоимость объекта оценки. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Следовательно, объект оценки находится в стандартных условиях, типичных для данного сегмента рынка.

## 10.2. ПОДРАЗДЕЛ 2. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

Основные показатели социально-экономического положения субъектов РФ, входящих в состав Центрального федерального округа, в январе-ноябре 2018 года

	ЦФО	Калужская
Индекс промышленного производства в % к январю-	108,7	104,3

	<b>ЦФО</b>	<b>Калуж- ская</b>
ноябрю 2017г.		
Производство продуктов животноводства в сельскохозяйственных организациях в % к январю-ноябрю 2017г.		
скот и птица на убой (в живом весе)	<b>105,1</b>	<b>114,4</b>
молоко	<b>106,0</b>	<b>117,9</b>
яйца	<b>104,8</b>	<b>131,4</b>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в % к январю-ноябрю 2017г.	<b>92,8</b>	<b>72,5</b>
Строительство жилых домов		
введено, тыс. м <sup>2</sup> общей площади	<b>18232,1</b>	<b>685,8</b>
в % к январю-ноябрю 2017г.	<b>100,6</b>	<b>89,9</b>
Оборот розничной торговли в % к январю-ноябрю 2017г.	<b>104,0</b>	<b>103,1</b>
Объем платных услуг населению в % к январю-ноябрю 2017г.	<b>103,8</b>	<b>98,1</b>
Индексы потребительских цен на товары и услуги - ноябрь 2018г. в % к декабрю 2017г.	<b>103,8</b>	<b>103,6</b>
Уровень безработицы (по МОТ), в среднем в сентябре-ноябре 2018г., в % <sup>2)</sup>	<b>2,8</b>	<b>3,8</b>
Уровень зарегистрированной безработицы на конец ноября 2018г., в % <sup>2)</sup>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>
Реальные денежные доходы, январь-октябрь 2018г. в % к январю-октябрю 2017г.		
-без учета ЕВ-2017 <sup>3)</sup>	<b>98,1</b>	<b>96,9</b>
-с учетом ЕВ-2017	<b>97,8</b>	<b>96,4</b>
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в октябре 2018г., руб.	<b>52715</b>	<b>37687</b>
в % к октябрю 2017г.	<b>109,1</b>	<b>109,1</b>
Демографические показатели на 1000 человек населения в январе-октябре 2018г.: <sup>4)</sup>		
Миграционный прирост (+), убыль (-) населения в январе-октябре 2018г., человек <sup>5)</sup>	<b>+141009</b>	<b>+2982</b>

- 1) Минимальному значению показателя соответствует наиболее высокое место.
- 2) **Уровень безработицы по МОТ** представляет собой отношение численности безработных к численности рабочей силы в возрасте 15-72 лет, полученное в результате выборочного обследования рабочей силы.  
**Уровень зарегистрированной безработицы** – число безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, в процентах к численности рабочей силы.
- 3) Единовременная выплата, назначенная пенсионерам в в январе 2017г. в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. №385-ФЗ в размере 5 тыс. рублей.
- 4) В связи с переходом на систему получения сведений из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС), данные по естественному движению населения (числе зарегистрированных родившихся, умерших и числе браков, разводов) за январь-октябрь 2018г. по субъектам Российской Федерации будут предоставлены позднее.
- 5) В статистический учет долгосрочной миграции населения включены также лица, зарегистрированные по месту пребывания на срок 9 месяцев и более.

(Источник информации: <http://.gks.ru>).

**Вывод:** В рамках анализа макроэкономических факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, оценщиком был приведен аналитический обзор социально-экономической ситуации в Тульской области. Проведенный анализ показал, что на момент оценки не выявлено резкого отрицательного изменения социально-экономических показателей региона, способных значительно повлиять на стоимость объекта оценки. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Следовательно, объект оценки находится в стандартных условия, типичных для данного сегмента рынка.

### **10.3. ПОДРАЗДЕЛ 3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Объект оценки является недвижимым имуществом. Рынок недвижимого имущества можно разбить на 3 (три) сегмента:

- 1) рынок земельных участков:
  - земли под ИЖС,
  - земли сельскохозяйственного назначения,
  - земли коммерческого назначения,
  - земли под многоэтажную жилую застройку.
- 2) рынок жилой недвижимости:
  - дома,
  - квартиры,
  - комнаты.
- 3) рынок нежилой коммерческой недвижимости:
  - офисные помещения (объекты),
  - складские и производственные помещения (объекты),
  - торговые помещения (объекты),
  - сельскохозяйственные объекты (сооружения),

- иные объекты, в т.ч. вспомогательного назначения (дороги, площадки, эстакады, нефтеемкости и бензохранилища, мосты, галереи, водонапорные башни, скважины и т.п.).

На основании вышеизложенного и описания объекта оценки (см по тексту настоящего отчета) наш объект оценки можно отнести к сегменту земельных участков.

На основании данного факта, оценщик считает необходимым и целесообразным в рамках настоящего раздела произвести анализ рынка земельных участков для ИЖС, а остальные сегменты рынка не анализировать.

#### **10.4. ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ЕГО ФАКТИЧЕСКОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ**

Земельный фонд Тульской области составляет 2567,9 тыс. га. Основной составляющей земельного фонда являются сельскохозяйственные угодья - 1810,4 тыс. га или 70,5% от общей территории области. Лесом покрыто 395,3 тыс. га, лесистость составляет 15,4%.

Структура сельскохозяйственных угодий выглядит следующим образом: пашня - 77,4%, пастбища - 9,4%, сенокосы - 2,5%, многолетние насаждения - 1,3%, залежь - 0,3%.

Тульская область расположена на границе чернозёмной и нечернозёмной почвенных зон, что определяет многообразие распространенных здесь основных типов почв: чернозёмы, серые лесные, дерново-подзолистые и аллювиальные.



**Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)**  
**195 000 р** ...  
 р-н Пролетарский, Тульская область, муниципальное образование Город Тула, деревня Демидовка  
 Агентство  
 1 день назад



**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)**  
**55 000 р** ...  
 СНТ-10 Металлург  
 16 минут назад



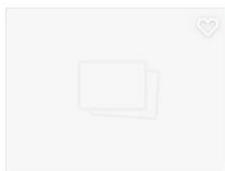
**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)**  
**200 000 р** ...  
 Тульская область, село Волинцево, СНТ Бежка-2  
 11 часов назад



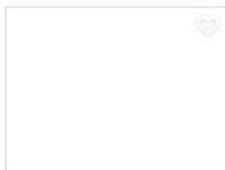
**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)**  
**150 000 р** ...  
 Тула  
 19 часов назад



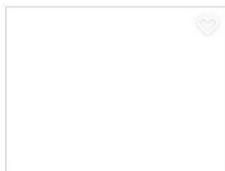
**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)**  
**40 000 р** ...  
 Тула, улица Металлургов  
 1 день назад



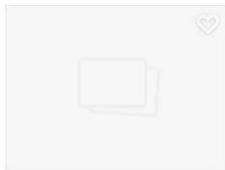
**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)**  
**65 000 р** ...  
 Тульская область, муниципальное образование Город Тула, садовое некоммерческое товарищество Дружба  
 1 день назад



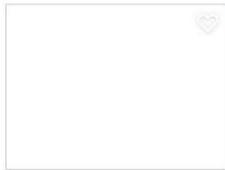
**Участок 13 сот. (СНТ, ДНП)**  
**85 000 р** ...  
 Ревякино п.  
 Агентство  
 1 день назад



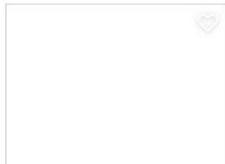
**Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)**  
**120 000 р** ...  
 р-н Пролетарский, Тульская область, муниципальное образование Город Тула, СНТ Демидовка  
 2 дня назад



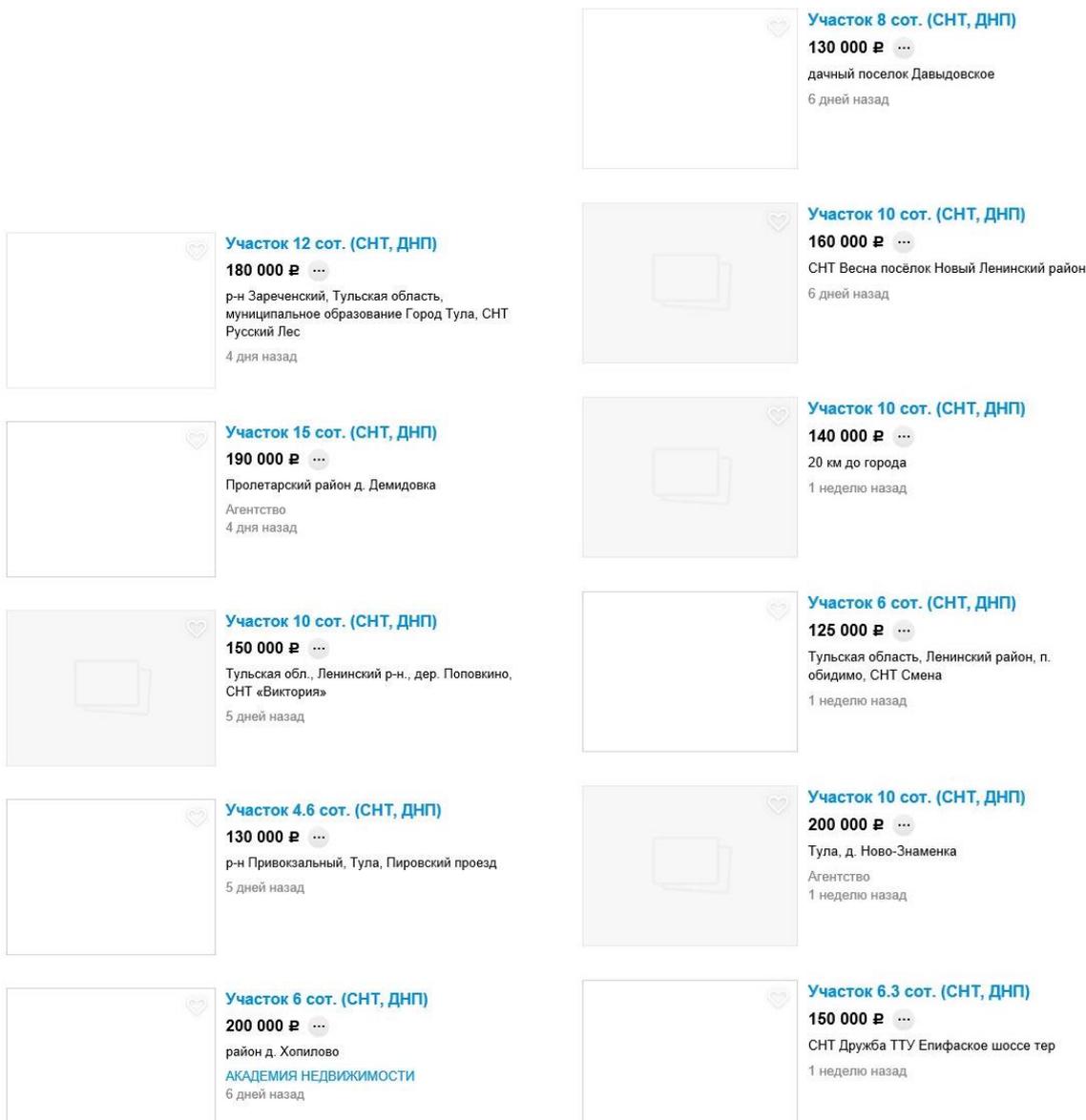
**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)**  
**195 000 р** ...  
 Тульская область, Ленинский район, деревня Занино  
 2 дня назад



**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)**  
**150 000 р** ...  
 Деревня Кургузовка  
 2 дня назад



**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)**  
**200 000 р** ...  
 Ревякино деревня Бяково  
 3 дня назад



## 10.5. ПОДРАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

### Показатели

динамика рынка  
спрос  
предложение  
ликвидность  
колебания цен на рынке оцениваемого объекта  
емкость рынка

### Характеристика показателя

Цены предложения растут  
Стабильный  
Соответствует спросу  
Средняя, 3 месяца  
Отсутствуют  
Ограниченная

**Вывод:** объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

## 10.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

Для понимания степени ликвидности помимо анализа рынка, были проанализированы следующие факторы:

- **Местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности.** Оцениваемый объект находится в Тульской области.

- **Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.** На оцениваемый объект имеются все правоустанавливающие документы.

- **Площадь объекта (количество Объекта).** Оцениваемый объект представляет собой земельные участки площадью от 703 кв.м.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

<b>Показатель ликвидности</b>	<b>Высокая</b>	<b>Средняя</b>	<b>Низкая</b>
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

*Проведенный анализ рынка недвижимости, а также местоположения Объекта оценки, правоустанавливающих документов, других количественных и качественных характеристик Объекта оценки, позволяет сделать вывод о среднем уровне ликвидности оцениваемого объекта. В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости указанного назначения может составить не более 6 месяцев.*

## **11.РАЗДЕЛ 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1, ФСО 7)**

**В практике оценки используются три подхода:**

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 13 ФСО 1 «13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 14 ФСО 1 «14. 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».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 15 ФСО 1 «15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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».

Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 25 ФСО 1 «20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

### ***Согласование результатов***

Согласно п. 24 ФСО 1 «24. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

При расчете рыночной стоимости земельного участка Оценщик в своих расчетах применял федеральные стандарты оценки и использовал следующие методические рекомендации:

- 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.

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «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.».

В настоящем исследовании были применены только один обязательный подхода к оценке, а именно: сравнительный подход.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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».

Земельные участки являются невоспроизводимой, нерукотворной недвижимостью, к ним не применимо понятие стоимости воспроизводства, и имеют уникальные характеристики местоположения, поэтому к ним неприменимо понятие стоимости замещения. Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства», то с учетом требований п.п.15 и 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1 Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Методология оценки земельных участков описана в следующем документе: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)» (далее рекомендации).

Согласно рекомендациям при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик

решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В соответствии с п. 22 ФСО 1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен 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;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

**Метод сравнения продаж.** Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;  
определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

У оценщика имеется достаточно достоверной информации для применения метода сравнения продаж для оценки земельного участка.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке». Так как в оценке будет применен только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Последовательность расчетов включала:

- 1) расчет стоимости сравнительным подходом;
- 2) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

## 12.РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ФСО 3, ФСО 7)

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Стоимость земельного участка сравнительным подходом была определена методом сравнения продаж.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги: изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки; анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта. В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)" with a price of 125,000 RUB. The listing includes a phone number (8 953 182-34-76), a user profile for "Юлия" (Julia), and a photo of a grassy field. The text below the photo states: "Продается земельный участок под строительство дачи. Адрес: Тульская область, Ленинский район, пос. Обидимо, Симферопольское шоссе, 191 км МКАД, 500 м до новой автотрассы Москва-Крым, участок 6 соток. Лес, рядом зона отдыха, пруд, хороший подъезд, инфраструктура поселка в шаговой доступности. Подробности при разговоре." The listing also mentions "4 объявления пользователя" and "Сиречь карту".

[https://www.avito.ru/tula/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_195040494](https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_195040494)

**Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)** 150 000 ₽

№ 1022335613, размещено 2 января в 18:33 412 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 920 761-09-90

Написать сообщение

по объявлению  
Частное лицо  
На Авито с января 2014  
Завершено 8 объявлений

Адрес:  
Тульская область, городской округ Тула,  
посёлок Ленинский, улица Механизаторов



Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 20

Адрес: Тульская область, городской округ Тула, посёлок Ленинский, улица Механизаторов



Продаю в СНТ Полыня в Обидино участок 12 соток(два по 6 соток)Свет на участок.Участок ровный прямоугольной формы.Рядом лес.Подъезд круглый год.Документы все готовы.Собственник.

Покаловаться

[https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_1022335613](https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_1022335613)

Все объявления в Туле / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

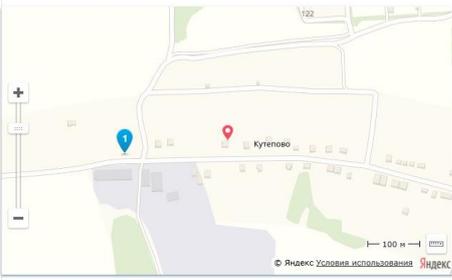
**Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)** 99 000 ₽

№ 1622948533, размещено 24 декабря 2018 554 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: 20

Адрес: Тульская область, Ленинский, Тульская область, городской округ Тула, деревня Кутелово



8 910 155-97-77

Написать сообщение

По объявлению  
Частное лицо  
На Авито с января 2016  
2 объявления пользователя

Адрес:  
Тульская область, Ленинский, Тульская область, городской округ Тула, деревня Кутелово

Продается земельный участок 6 соток, хороший подъезд, рядом в 5-ти минутах ходьбы железнодорожная станция - 275 км (с Рязского вокзала Тула-Алексин). Тульская область, Тула, Деревня Кутелово СТ "Росинка". Торг. Рядом участок тоже скоро будет продаваться, сосед сказал "последний сезон".

Покаловаться

[https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_1622948533](https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1622948533)

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

100 000 ₪

№ 789290694, размещено 11 января в 08:40 2663 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: 30

Адрес: Тула, Ленинский район, д. Бурково, СНТ "Прогресс", р-н Варфаломеево [Скрыть карту](#)



на участке есть колодец, хоз. постройка, туалет, электричества нет (но есть возможность его провести). Участок надо приводить в порядок (удалять дикорастущие насаждения). Природа замечательная - кругом лес.



[Пожаловаться](#)

8 953 197-49-49

[Написать сообщение](#)

Ольга

Частное лицо  
На Авито с июля 2013

4 объявления пользователя

Адрес:

Тульская область, Тула, Ленинский район,  
д. Бурково, СНТ "Прогресс", р-н  
Варфаломеево

[https://www.avito.ru/tula/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_789290694](https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_789290694)

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
1	Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Источник	-	-	-	-	-
3	Дата продажи	22 январь 2019г.	08.01.2019г.	02.01.2019г.	24.12.2018г.	11.01.2019г.
4	Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
5	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право собственности
7	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
8	Местоположение	Тульская область, Ленинский район, Обидимское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Астра", участок №11	ула, Тульская область, Ленинский район, п. обидимо, СНТ Смена	Тульская область, городской округ Тула, посёлок Ленинский, улица Механизаторов	Тульская область, Ленинский, Тульская область, городской округ Тула, деревня Кутепо	Тула, Ленинский район, д. Бурково, СНТ "Прогресс", р-н Варфаломеево
9	Площадь, м <sup>2</sup>	703,00	600	1200	600	1000
11	Цена продажи, руб.	-	125 000	150 000	99 000	100 000
12	Цена продажи, руб. за 1 кв м в год	-	208	125	165	100
<b><u>Внесение корректировок</u></b>						
13	<b>Вид передаваемых прав</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
14	Корректировка на вид прав	-	1,00	1,00	1,00	1,00
15	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 га</i>	-	208	125	165	100
16	<b>Условия финансовых расчетов</b>	Безналичный/наличный расчет	Безналичный/наличный расчет	Безналичный/наличный расчет	Безналичный/наличный расчет	Безналичный/наличный расчет
17	Корректировка на условия расчетов, %	-	0%	0%	0%	0%
18	<i>Скорректированная стоимость,</i>	-	208	125	165	100

	руб. за 1 га					
19	<b>Особые условия</b>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
20	Корректировка на особые условия, %	-	0%	0%	0%	0%
21	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 га</i>	-	208	125	165	100
22	<b>Условия продажи</b>	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена реализации на торгах	Цена предложения
23	Корректировка условия продажи, %	-	-14,8%	-14,8%	-14,8%	-14,8%
24	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 га</i>	-	178	107	141	85
25	<b>Рыночные условия</b>	22 январь 2019г.	08.01.2019г.	02.01.2019г.	24.12.2018г.	11.01.2019г.
26	Корректировка условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
27	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 га</i>	-	178	107	141	85
28	<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
29	Корректировка условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
30	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 га</i>	-	178	107	141	85
31	<b>Местоположение</b>	Тульская область, Ленинский район, Обидимское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Астра", участок №11	ула, Тульская область, Ленинский район, п. обидимо, СНТ Смена	Тульская область, городской округ Тула, посёлок Ленинский, улица Механизаторов	Тульская область, Ленинский, Тульская область, городской округ Тула, деревня Кутево	Тула, Ленинский район, д. Бурково, СНТ "Прогресс", р-н Варфаломеево
32	Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%

33	Скорректированная стоимость, руб. за 1 га	-	178	107	141	85
34	Доступ к земельному участку	Доступ свободен				
35	Корректировка на доступность, %	-	0%	0%	0%	0%
36	Скорректированная стоимость, руб. за 1 га	-	178	107	141	85
37	Рельеф и форма участка	Рельеф участка ровный				
38	Корректировка на рельеф и форму, %	-	0%	0%	0%	0%
39	Скорректированная стоимость, руб. за 1 га	-	178	107	141	85
40	Размер участка га	>0,15	>0,15	>0,15	>0,15	>0,15
41	Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
42	Скорректированная стоимость, руб. за 1 га	-	178	107	141	85
43	Количество поправок	-	1	1	1	1
44	Расчетная база		3	3	3	3
45	Удельный вес	-	0,250	0,250	0,250	0,250
	<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. , руб. в год</b>		<b>127</b>			
	<b>Рыночная стоимость руб. В год</b>		<b>89 590,00</b>			

### Скидка на торг

Скидка на торг, отражающая изменение цены сделки по сравнению с ценой предложения, определялась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости «Земельные участки» (Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Автор: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018г.). Оценщик применил к объектам-аналогам понижающую поправку в размере 14,8% (земельные участки под ИЖС).

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

### Корректировка на местоположение

Корректировка определялась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости «Земельные участки» (Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Автор: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018г.).

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,76	0,79
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,54	0,58
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46

### Корректировка на передаваемые права

Корректировка определялась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости «Земельные участки» (Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Автор: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018г.).

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,80

### Корректировка на площадь

Корректировка определялась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости «Земельные участки» (Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Автор: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018г.).

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

### Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка определялась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости «Земельные участки» (Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Автор: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018.).

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

При согласовании скорректированных цен для каждого объекта-аналога определяется удельный вес, где *Количество поправок* – это количество поправок, вносимых в цену каждого объекта-аналога; *Расчетная база* – общее количество поправок по всем объектам-аналогам за вычетом рассчитываемого; *Удельный вес* – отношение расчетной базы по каждому аналогу к общей расчетной базе. На основании удельных весов рассчитывается средневзвешенное значение рыночной стоимости для каждого объекта.

*Стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 89 590 руб.*

### **13. РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ФСО 3, ФСО 7)**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние рубли в обмен на право получать будущие рубли от сдачи ее в аренду или последующей продажи.

Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо анализом дисконтированного потока наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

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

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

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

Современная теория оценки недвижимости выделяет два метода в рамках данного подхода, в основе которых лежат различные допущения и предпосылки:

прямой капитализации доходов;

дисконтирования денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что, стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта, генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков доходов. На практике выбор конкретного метода зависит от объема имеющейся рыночной информации.

*В данном отчете стоимость объектов оценки при помощи Доходного подхода не рассчитывалась, так как на открытом рынке не представлено достаточного количества информации о сдаче подобных объектов в аренду. Применение подхода может привести к некорректному результату.*

## **14.РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ФСО 3, ФСО 7)**

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельного участка. Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противозерозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

*Таким образом, Затратный подход Оценщик в рамках данного Отчета не применял.*

## 15. РАЗДЕЛ 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, ФСО 1, ФСО 7)

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». При оценке объекта недвижимости был применен только один возможный подход к оценке рыночной стоимости, следовательно, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не требуется.

<b>Расчет весовых коэффициентов</b>				
<b>Показатель</b>	<b>Затратный подход</b>	<b>Сравнительный подход</b>	<b>Доходный подход</b>	<b>Всего</b>
Достоверность информации	0	100	0	100
Полнота информации	0	100	0	100
Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	0	100	0	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0	100
Способность учитывать местоположение	0	100	0	100
Допущения принятые в расчетах	0	100	0	100
Сумма баллов (п.1+п.2+п.3+п.4+п.5+п.6)	0	600	0	600
Удельные весовые показатели, % (п.7/6)	0,0	100,0	0,0	100
<b>Вес:</b>	<b>0,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,000</b>	<b>1,000</b>

	<i>Наименование (лит.)</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Рыночная стоимость затрат. подх., руб.</i>	<i>Рыночная стоимость сравнит. подх., руб..</i>	<i>Рыночная стоимость доход. подх., руб. за 1 кв.м.</i>	<i>Итоговая рыночная стоимость, руб.</i>
1	Земли населённых пунктов	703	не применялся	89 590 Р	не применялся	89 590 Р

Рыночная стоимость объекта недвижимости (Земельный участок. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения- Для ведения гражданами садоводства и огородничества. Площадь: 703 кв.м.

Адрес объекта оценки: Тульская область, Ленинский район, Обидимское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Астра", участок №11) по состоянию на 21.01.2019 г. составляет:

**89 590 (Восемьдесят девять тысяч пятьсот девяносто рублей) руб. без НДС.**

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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».

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

### **ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ) (СТ. 16 ФЗ-135)**

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 требованиях 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.
- 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 Министерством экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик ООО «Дивиденд»  
Михайлова Юлия Александровна

.....

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

#### Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации

Налоговый кодекс Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации

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

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, зарегистрирован в Минюсте РФ 22 августа 2007 г., регистрационный N 10040

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255, зарегистрирован в Минюсте РФ 23 августа 2007 г., регистрационный N 10045

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, зарегистрирован в Минюсте РФ 20 августа 2007 г., регистрационный N 10009

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

#### Методические материалы

Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года).

Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.

Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.

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

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

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №9) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2011. – 50 с

Кобзарь А. И. Прикладная математическая статистика. — М.: Физматлит, 2006

**17.РАЗДЕЛ 18. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ  
ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И  
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3)**

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 02.12.2018№ 00-00-4001/5050/2018-63378

На основании запроса от 29.11.2018, поступившего на рассмотрение 29.11.2018, сообщаем, что правообладателю

Кравец Илья Викторович, дата рождения 17.12.1978, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 7003 № 288145, выдан 16.07.2003 Ленинским РОВД Тульской области; СНИЛС 070-879-925 09, , за период с 11.09.2015 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:14:011131:35
		Назначение объекта недвижимости:	для коллективного садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Тульская область, Ленинский район, Обидимское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Астра", участок №11
		Площадь:	703 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	05.06.2015
		номер государственной регистрации:	71-71/001-71/001/084/2015-511/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 26.05.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2.	Получатель выписки:	Зудова Елена Владимировна	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории  
(подпись, наименование должности)





КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА  
ООО «Страховое общество «Помощь»  
191124, г. Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 50а, лит. А  
В соответствии со ст.6 Закона № 98-ФЗ «О коммерческой тайне»  
Экз. № \_\_\_\_\_

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**  
**к Договору обязательного страхования ответственности оценщика**  
**при осуществлении оценочной деятельности**  
**№ М178002-25-18 от «08» октября 2018г.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №М178002-25-18 от «08» октября 2018г. (далее-Договор обязательного страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года

Страхователь:	Михайлова Юлия Александровна
Виды оценочной деятельности:	Все виды оценочной деятельности
Страховой риск:	Риск ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытка Заказчику, заключившему Договор оценки, и/или третьим лицам.
Страховая сумма:	3 000 000 (Три миллиона ) рублей 00 копеек
Срок действия Договора обязательного страхования	с «08» октября 2018г. по «07» октября 2019г., обе даты включительно

От Страховщика:  
Директор департамента корпоративного страхования

\_\_\_\_\_/Тетушкина Ю.Н./  
Доверенность № 64/18 от 15.08.18г.

Адрес, тел./факс Страховщика:  
191124, г. Санкт-Петербург,  
Синопская наб., д. 50а, лит. А  
тел.: (812) 380-77-99, факс: (812) 578-09-60

От Страхователя:

\_\_\_\_\_/Михайлова Ю.А./  
Паспорт: 3808 229818

Настоящий Полис выдан «08» октября 2018г.

Исполнитель: Тетушкина Ю.Н.  
Количество листов: 1



**КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА**  
ООО «Страховое общество «Помощь»  
191124, г. Санкт-Петербург, Симонская наб., д.50а, литер А  
В соответствии со ст.6 Закона № 98-ФЗ «О коммерческой тайне»  
Экз. № \_\_\_\_\_

### СТРАХОВОЙ ПОЛИС

к Договору обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности  
№М178006-25-18 от «08» октября 2018г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности  
№М178006-25-18 от «08» октября 2018г. (далее-Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года

Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Дивиденд»
Адрес юрид./факт.	РФ,305001, Курск, ул.А. Невского 13 а офис 302
Банковские реквизиты	ПАО «Курскпромбанк» г.Курск, расч.счет 40702810700600000679, кор.счет.3010181080000000708, БИК 043807708
Виды оценочной деятельности	Все виды оценочной деятельности
Страховой риск	Страховым случаем является наступление гражданской ответственности, повлекшее возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имущественным интересам Заказчика и (или) третьих лиц в результате непреднамеренных ошибок и/или упущений, допущенных лицами, ответственность которых застрахована, при осуществлении застрахованной оценочной деятельности, в том числе за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховая сумма	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек
Безусловная франшиза	Не установлена
Срок действия Договора обязательного страхования ответственности	с «20» октября 2018г. по «19» октября 2019г.

Страховщик:  
Директор департамента корпоративного страхования

Страхователь:  
Директор

Тетушкина Ю.Н./  
Доверенность №64/18 от «15» августа 2018г.

/Михайлова Ю.А./



Количество листов: 1





Выписка № 355

Из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 23.05.2011 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Михайловой Юлии Александровны о том, что она является членом Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков», включена в реестр оценщиков «23» мая 2011 г. за регистрационным № 0335.

Генеральный директор  
НП «Деловой Союз Оценщиков»



И.А. Шевцова

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002657-1

« 30 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

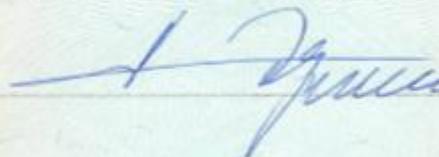
**«Оценка недвижимости»**

выдан Михайловой Юлии Александровне

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

от « 30 » января 2018 г. № 44

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » января 2021 г.

АО «Издательство «Юристъ», ИНН 5017003893, ОГРН 1045017003893, ОГРНИП 1045017003893, ОГРЮЛ 1045017003893, ОГРПД 1045017003893, ОГРПД 1045017003893



000739 - KA1