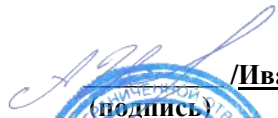



Общество с ограниченной ответственностью «КИПАРИС»
ОГРН 1097604022086 от 20.11.2009 г.
ИНН 7604170640
г Ярославль, ул Чайковского, д 40, офис 16

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «КИПАРИС»,


(подпись) /Иванов А. А.
(Ф.И.О.)
М.П.
04.03.2025г.


ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 04/03/2025
по определению рыночной стоимости объекта: Земельный
участок, расположенного по адресу: Ярославская область, р-н.
Брейтовский, участок находится примерно в 250 м, по
направлению на юго-восток от ориентира д.Лискино

ЗАКАЗЧИК: ООО «ТПС» в лице конкурсного управляющего Вегнер Андрей Михайлович
действующего на основании Определения от 11.12.2017г по делу №А40-15543/17-8-2 «Б»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КИПАРИС»

ОЦЕНЩИК: Иванов А. А., реестровый номер С-0304 в СРО «СОЮЗ» от 22.07.2020 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 04.03.2025 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 04.03.2025 г.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости для конкурсного производства в рамках банкротного дела.

Уважаемый Вегнер Андрей Михайлович

В соответствии с договором 24/02/2025 от 24.02.2025г., заключенным между Вами и ООО «Кипарис», произведена оценка ОБЪЕКТА(ОВ):

Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 329000 кв.м., кадастровый номер: 76:03:070101:11, адрес: Ярославская область, р-н. Брейтовский, участок находится примерно в 250 м, по направлению на юго-восток от ориентира д.Лискино.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества (далее объекта), собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Источник информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщик исходил из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен никакими иными обязательствами, а также ограничениями на использование.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке, я пришел к заключению, что стоимость ОБЪЕКТА оценки на дату оценки 04.03.2025г. составляет:

Рыночная стоимость земельного участка площадью 329000 кв.м.:
5 971 917 (пять миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча девятьсот семнадцать рублей 00 копеек)

Итоговая рыночная стоимость:
5 971 917 (пять миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча девятьсот семнадцать рублей 00 копеек)

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является составной частью отчета об оценке, а лишь предваряет его. Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых мною была получена информация.

Выражаю свою признательность, за возможность оказать Вам услуги.

Директор:

Иванов А.А.



Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	13
6.1. Виды стоимости	14
6.2. Основные принципы, используемые в оценке	15
6.3. Общие понятия применяемых подходов к оценке	15
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	22
7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
7.3. Описание местоположения объекта оценки	22
7.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	24
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	27
9.1.1. Социально – экономическое положение России	27
9.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
9.1.3. Анализ рынка земельных участков в России	30
9.1.4. Анализ рынка земельных участков в Регионе	31
9.1.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости ...	35
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
10.1. Анализ подходов и методов оценки, выбор методов оценки	36
10.2. Оценка земельного участка	37
10.3. Расчет стоимости земельного участка	42
10.3.1. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	57
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	59
12. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА 60	
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	61
13.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	61
13.2. Копии документов, предоставленные заказчиком	64
13.3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА	68

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Требования ФСО к составу Задания на оценку	Состав Задания на оценку
Объект оценки, включая права на объект оценки	1. Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 329000 кв.м., кадастровый номер: 76:03:070101:11 Адрес: Ярославская область, р-н. Брейтовский, участок находится примерно в 250 м, по направлению на юго-восток от ориентира д.Лискино Право собственности (без учета обременений)
Цель оценки	Для проведения банкротства Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость Предпосылок к стоимости нет
Дата оценки	04.03.2025г
Осмотр объектов оценки	04.03.2025г
Специальные допущения	Оценка производится в отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
Иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	В электронном виде
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Документы на Земельный участок: <u>Правоустанавливающие</u> : Не предоставлены <u>Правоподтверждающие</u> : Выписка ЕГРН на земельный участок 76:03:070101:11 от 21.11.2024 года. <u>Технические документы</u> : Не предоставлены
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Собственник(и) объекта(ов) оценки;
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуются
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	В соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29.07.98 г, а также в соответствии с федеральным стандартом ФСО VI п.8 «Отчет об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200), осмотр объекта оценки произвел уполномоченный представитель Оценщика 13.02.2025 (Иванов Артем Анатольевич; степень участия – осмотр объекта оценки, опыт работы проведения осмотров схожих объектов – более 5 лет)
Допущения и ограничения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, будет рассматриваться как достоверная. 2. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности принимается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете. 3. Оценщик не занимается измерениями, обследованиями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 4. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.). Все иллюстративные материалы представляются в отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия. 5. Оценщик не проводит технические экспертизы и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов,

	<p>влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.</p> <ol style="list-style-type: none">6. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.7. Ни Заказчик, ни Исполнитель, 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. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику, вследствие использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости объекта оценки.9. Оценщику не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.11. Итоговая величина стоимости, содержащаяся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.13. Оценщик предполагает, что физическое состояние объекта на дату оценки будет соответствовать его состоянию в момент осмотра.14. Согласно ст. 11 ФЗ №135, оценка объекта оценки проводится Оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ №135.
--	--

	<p>15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.</p>
--	---

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, подготовившие отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

В настоящем отчете об оценке применены следующие стандарты:

1. Закон об оценочной деятельности от 29.07.98 г. № 135-ФЗ.
2. ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
3. ФСО II «Виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
4. ФСО III «Процесс оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
5. ФСО IV «Задание на оценку» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
6. ФСО V «Подходы и методы оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
7. ФСО VI «Отчет об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
8. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития и торговли России № 611 от 25 сентября 2014 года).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО», утвержденные Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года с изменениями и дополнениями.

3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «ТПС» в лице конкурсного управляющего Вегнер Андрей Михайлович
----------	--

Сведения об оценщике и Исполнителе

Параметр	Значение
Оценщик	Иванов Артем Анатольевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «СОЮЗ», расположенной по адресу: г Москва, ул Садовая-Черногрозская, д 13/3 к 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «СОЮЗ» от 22.07.2020, регистрационный номер № С-0304
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №987117
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Иванов Артем Анатольевич) № 24280В4087311, выданный организацией: CAO "ВСК". Период страхования с 27.11.2024 по 26.11.2025. Страховая сумма 300000 (триста тысяч руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 020362-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024
Местонахождение оценщика	г Ярославль, ул Чайковского, д 40, оф 16
Номер контактного телефона	+79807004400
Адрес электронной почты	yarkip4400@gmail.com
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	№1 от 30 ноября 2009 года
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	13
Сведения о независимости оценщика	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего заключения, ограничивается следующими условиями:

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 объект 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 оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

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. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

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

Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

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

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 или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

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.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по указанной цене.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для проведения оценки	Договор № 04/03/2025 от 24.02.2025г
Объект оценки:	<p>1. Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 329000 кв.м., кадастровый номер: 76:03:070101:11 Адрес: Ярославская область, р-н. Брейтовский, участок находится примерно в 250 м, по направлению на юго-восток от ориентира д.Лискино</p> <p>Права на объект: Право собственности</p> <p>Объект оценки рассматривается как единое целое, т.е. не имеет составных частей.</p>
Собственники:	Общества с ограниченной ответственностью «Техприборсистема»127220, Г.МОСКВА, УЛ. КВЕСИССКАЯ 2-Я, Д. 23 ИНН 7733116954, КПП 771401001 ОГРН 1037733045019 от 08.07.2003г
Дата оценки:	04.03.2025г
Текущее использование:	По назначению
Иные сведения:	Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, Оценщиком не выявлены

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес подхода, %	Сумма, руб.
Затратный	не применялся	0,0	0-00
Сравнительный	5 971 917	100,0	5 971 917
Доходный	не применялся	0,0	0-00

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

<p>1. Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 329000 кв.м., кадастровый номер: 76:03:070101:11 Адрес: Ярославская область, р-н. Брейтовский, участок находится примерно в 250 м, по направлению на юго-восток от ориентира д.Лискино</p>	<p>5 971 917 (пять миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча девятьсот семнадцать рублей 00 копеек)</p>
---	---

Ограничения и пределы применения полученного результата

Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем это предусмотрено в договоре на оценку.

6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В данном пункте указаны основные термины и определения, встречающиеся в рамках настоящего отчета.

В соответствии со ст. 5 Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации к объектам оценки относятся:

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

В Федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО I)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 04 апреля 2022 года № 200 приводятся следующие термины и определения:

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

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

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

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

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных

федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

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

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

6.1. Виды стоимости

В соответствии с федеральными стандартами (ФСО II) оценки определяются следующие виды стоимости:

1. рыночная стоимость;
2. равновесная стоимость;
3. инвестиционная стоимость;
4. иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных

объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

6.2. Основные принципы, используемые в оценке

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 04 апреля 2022 года № 200 при составлении отчетов оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

6.3. Общие понятия применяемых подходов к оценке

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО V), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 04 апреля 2022 года № 200 различают три подхода к оценке: сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1. цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
2. мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
3. цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей

ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
 4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1. оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
2. период, на который доступна информация для составления прогноза;
3. период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1. ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
2. ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3. прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1. срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
2. потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
3. заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
4. циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1. модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
2. метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
3. методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
4. метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1. вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
2. допущения оценки;
3. вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
4. факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки; специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1. на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
2. на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
3. на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1. физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
2. функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
3. экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Наименование	Источники информации
Качественные и количественные параметры объекта оценки:	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в Приложении).
Аналитика рынка недвижимости:	Материалы сети Internet
Карты региона	http://maps.google.ru/ ; https://yandex.ru/maps ; https://2gis.ru
Объекты-аналоги	Сайты Интернета: www.avito.ru , www.cian.ru , www.domclick.ru и другие

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

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и копий документов, предоставленных Заказчиком. Ниже представлен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету):

Документы на Земельный участок:

Правоустанавливающие: Не предоставлены

Правоподтверждающие: Выписка ЕГРН на земельный участок 76:03:070101:11 от 21.11.2024 года.

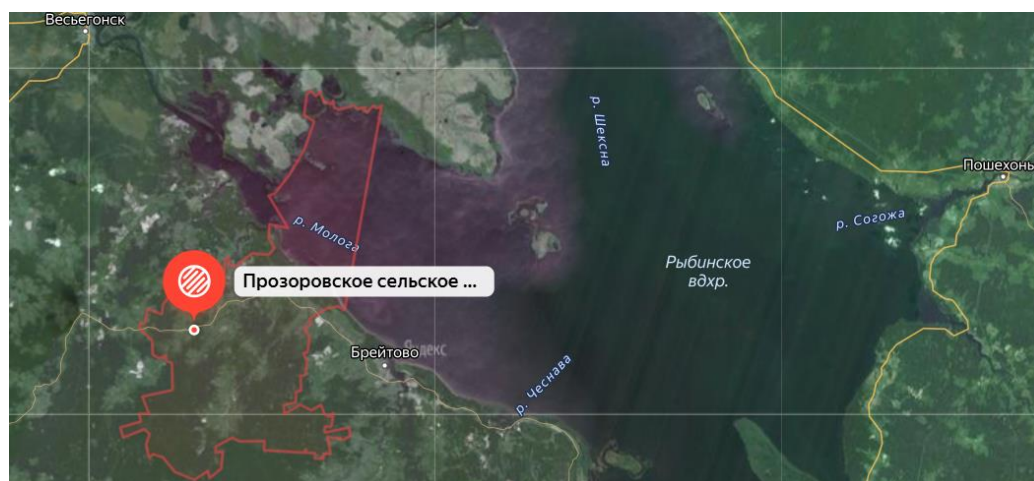
Технические документы: Не предоставлены

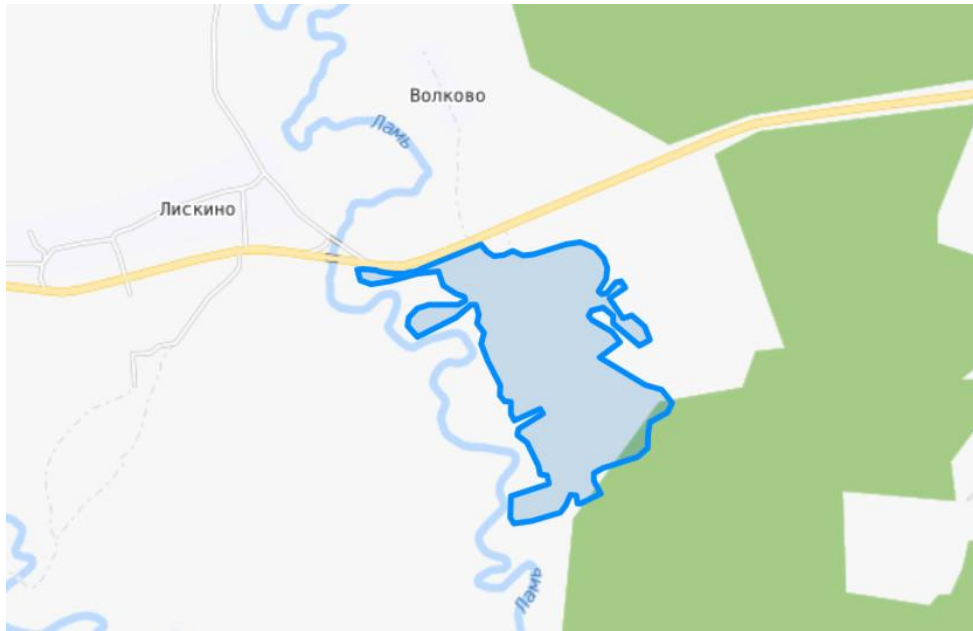
7.3. Описание местоположения объекта оценки

К оценке представлен:

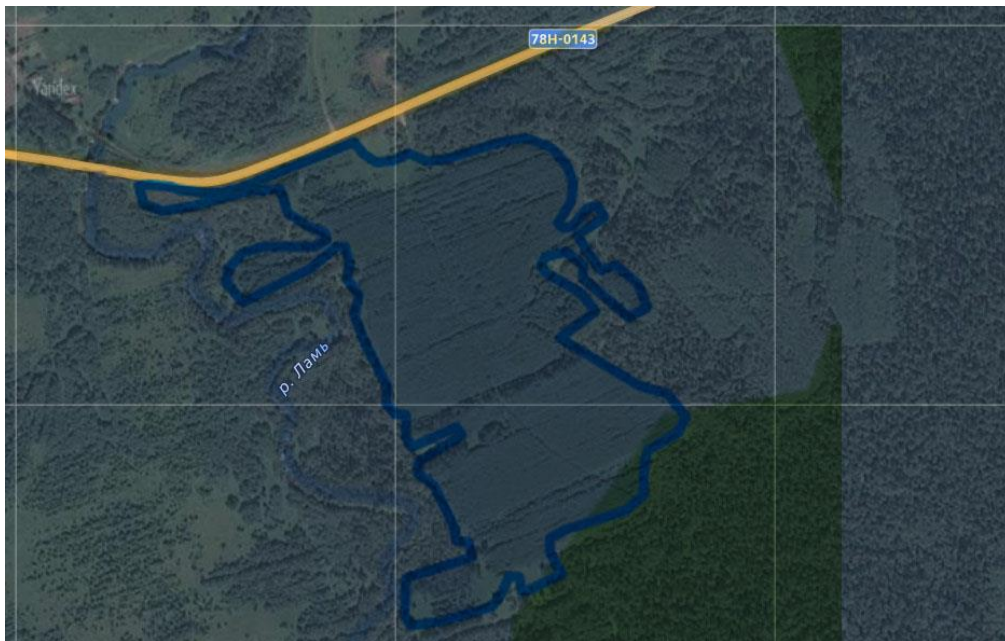
1. Земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, р-н. Брейтовский, участок находится примерно в 250 м, по направлению на юго-восток от ориентира д.Лискино.

СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

7.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Характеристика земельного участка

Показатель	Описание
Объект	Земельный участок
Площадь общая, кв. м	329000
Правоподтверждающие документы	Выписка ЕГРН на земельный участок 76:03:070101:11 от 21.11.2024 года.
Месторасположение	Ярославская область, р-н. Брейтовский, участок находится примерно в 250 м, по направлению на юго-восток от ориентира д.Лискино
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый (условный) номер	76:03:070101:11
Кадастровая стоимость, руб.	786 310
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Не зарегистрированы
Преобладающая застройка	отсутствует
Транспортная доступность	Хорошая
Подъездная дорога	Асфальтированная дорога 78Н-0143
Физические характеристики	<p>Форма участка: не правильная</p> <p>Рельеф: Равнинный</p> <p>Растительность: Судя по данным карты, имеется посадки на участке предположительно низкорослых кустов или деревьев.</p>
Наличие рядом водного объекта (озеро, реки, водоема)	У границы участка река Ламь
Затопляемость участка	Участок не затопляется
Экологическая обстановка	Соответствует нормам
Престижность данного района	Средняя
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Инженерная инфраструктура	Рядом имеется населенный пункт Лискино, откуда можно провести электричество при необходимости.
Застроенность земельного участка	Участок пустой, без строений, но имеются насаждения.

План земельного участка



8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Из существующих законно обоснованных способов использования земельного участка, разрешенным является использование: Для сельскохозяйственного производства

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного земельного участка способов использования.

Анализ физических характеристик Объекта оценки позволяет сделать вывод о возможности использования его с существующим целевым назначением

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Финансовая осуществимость использования оцениваемого земельного участка под жилищное строительство не вызывает сомнений, поскольку в данном районе присутствует спрос на подобную недвижимость.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

Вывод о наиболее эффективном варианте использования Объекта оценки:

Законодательная разрешенность, значения сведений, содержащихся в ГКН, позволяют сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование в качестве земельного участка - Для сельскохозяйственного производства. В отношении земельного участка земельным законодательством четко определено, что участки должны использоваться в соответствии с их целевым назначением и видами разрешенного использования.

На основании вышеизложенного, Оценщик принимает для целей оценки наиболее эффективное использование земельного участка: для сельскохозяйственного производства, но у участка есть потенциал стать коттеджным поселком из за близости к дороге и к другому населенному пункту.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

9.1.1. Социально – экономическое положение России

Основные социально-экономические показатели Российской Федерации в 2023г.

В период с 2022 по 2023 год экономика России показала гораздо большую устойчивость, чем изначально предполагали эксперты. К концу 2023 года ВВП нашей страны превысил уровень 2021 года.

Согласно последним данным Росстата падение ВВП в 2022 году составило 1,2%. При этом, по предварительным оценкам Минэкономразвития, рост ВВП в 2023 году составил 3,5%. Ожидается, что в 2024 году рост ВВП будет слабее в сравнении с 2023 годом, когда экономика активно восстанавливалась. По прогнозу Минэкономразвития, в 2024 году рост российской экономики в базовом варианте составит 2,3%, а в консервативном — 1,4%.

Динамика ВВП

Согласно последним данным Росстата падение ВВП в 2022 году составило 1,2%. При этом, по предварительным оценкам Минэкономразвития, рост ВВП в 2023 году составил 3,5%. Ожидается, что в 2024 году рост ВВП будет слабее в сравнении с 2023 годом, когда экономика активно восстанавливалась. По прогнозу Минэкономразвития, в 2024 году рост российской экономики в базовом варианте составит 2,3%, а в консервативном — 1,4%.



По оценке Минфина, дефицит федерального бюджета в 2023 году составил 3,24 трлн рублей, или 1,9% ВВП, и незначительно превысил плановый показатель в 2,93 трлн рублей. Нефтегазовые доходы в 2023 году упали на 23,9%, или 2,76 трлн рублей, по сравнению с 2022 годом, однако падение было компенсировано ростом ненефтегазовых доходов на 25%, или 4,06 трлн рублей.

Денежная масса и инфляция

По итогам 2023 года рост денежной массы M2 составит ориентировочно 20% к уровню 2022 года. Прирост денежной массы в основном обусловлен увеличением кредитования населения, финансовых и нефинансовых организаций.



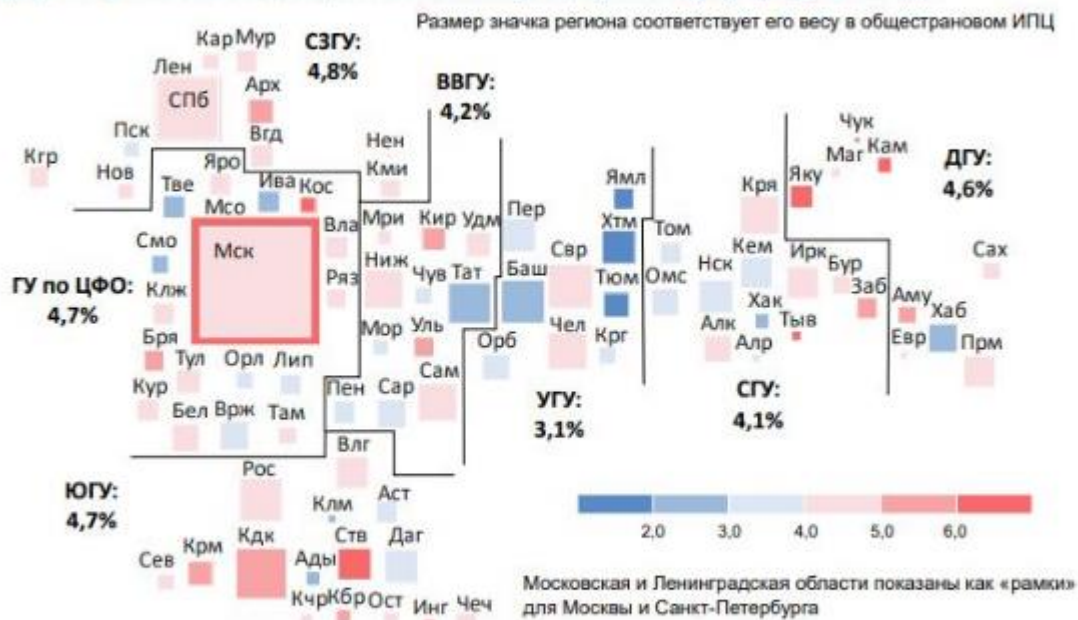
Уровень инфляции в 2023 году увеличился до 7,42%. Основными факторами роста инфляции стали:

- Рост потребительского спроса, который стимулируется увеличением кредитования
- Изменения цепочек поставок на фоне усиления санкционного давления
- перенос роста затрат поставщиков на конечных потребителей

В свою очередь, рост инфляции привел к ужесточению денежно-кредитной политики Банка России и повышению ключевой ставки во втором полугодии 2023 года с 7,5% до 16%. Смягчить денежно-кредитную политику регулятор будет готов после образования устойчивой тенденции к снижению инфляции.

ИНФЛЯЦИЯ В РЕГИОНАХ РОССИИ

Прирост цен в июле 2023 г., % к соответствующему месяцу предыдущего года



Примечание. Линиями на карте разделены регионы присутствия ГУ Банка России.

Официальная статистическая информация по основным показателям социально-экономического положения субъектов Российской Федерации публикуется без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям.

Источник: <https://gazprombank.investments/blog/economics/russian-economy-2023/>;
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/46309/report_01092023.pdf

9.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

- Рынок земельных участков;
- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;

- коммерческого и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения.

Рынок жилья - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах ит.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая и промышленная недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, объекты физической культуры и спорта;
- религиозные объекты.

Выводы:

На основании вышесказанного оцениваемый объект относится к земельным участкам и может позиционироваться в данном сегменте рынка.

9.1.3. Анализ рынка земельных участков в России

Предложения по земельным участкам

Увеличение доли индивидуальных домов в структуре жилищного строительства в целом по стране привело в третьем квартале 2023 года к росту стоимости участков на 9% год к году, до 55 тыс. руб. за сотку в 33 крупных регионах России. Дороже всего земля продается в Краснодарском крае, но самый выраженный рост цен фиксируют в Дагестане. Стоимость участков в Крыму и части областей, граничащих с Украиной, пока остается стабильной.

Значительнее всего земли подорожала в Саратовской (+18%, до 65 тыс. рублей), Волгоградской (+11%, до 50 тыс. рублей) и Ульяновской областях (+10%, до 40 тыс. рублей). В 14 регионах цены на участки не изменились, а в пяти регионах — снизились: Кировской (-7%, до 14 тыс. рублей за сотку), Московской (-2%, до 106 тыс. рублей), Воронежской областях (-1%, до 41 тыс. рублей), а также в Башкортостане (-1%, до 54 тыс. рублей) и Ярославской области (-0,3%, до 26 тыс. рублей).

При этом самая дорогая земля экспонируется в Краснодарском крае (200 тыс. рублей за сотку), Дагестане (192 тыс. рублей), Ростовской области (187,5 тыс. рублей) и Крыму (178 тыс. рублей).

Спрос на земельные участки

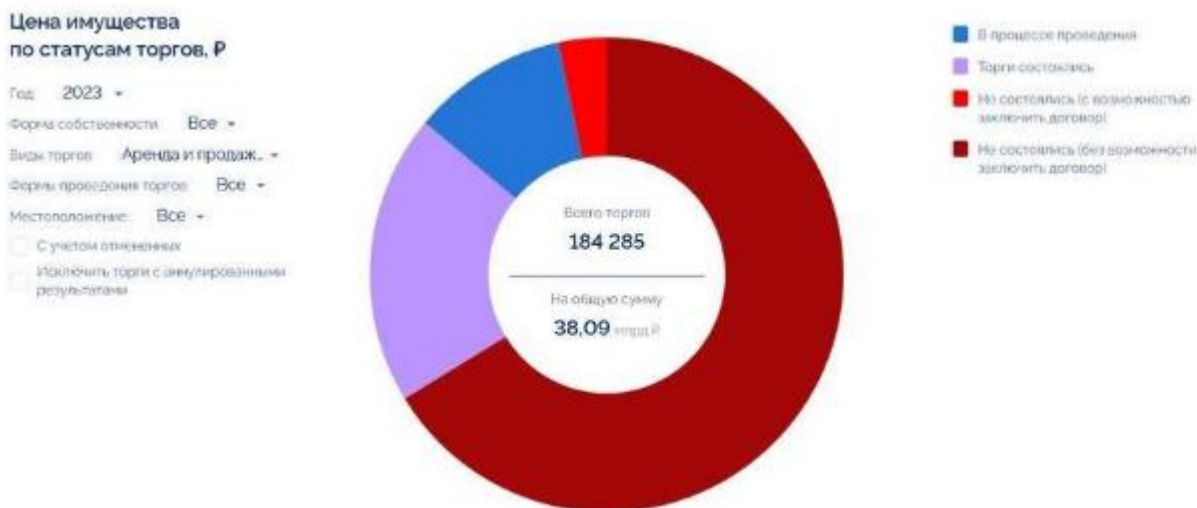
Интерес к покупке земельных участков в среднем не изменился — землю под ИЖС искали на 3% чаще, под промышленные объекты — на 4%, а интерес к участкам сельхозназначения сократился на 6%. Предложение за квартал в целом уменьшилось на 6%.

В сегменте аренды земельных участков спрос сократился на 20%, преимущественно из-за сезонности. Интерес к аренде участков сельхозназначения снизился на 51%. Цена аренды за сотку за три месяца уменьшилась на 19% по той же причине.

Торги по земельным участкам

Общее количество проведенных торгов по всей России за 2023 год составило: 99 481, общей суммой на 38,09 млрд.руб. Из них:

1. 66.27% не состоялись (без возможности заключить договор) на сумму 25,24 млрд.руб., т.к. не было заявителей,
2. 3.29% не состоялись (с возможностью заключить договор, как единственному участнику аукциона) на сумму 1,25 млрд.руб.
3. 22 923 -количество состоявшихся торгов, или 23.04% от общего количества торгов по всем статусам.



Источник информации: <https://stroygaz.ru/news/construction/v-rossii-podorozhala-pokupka-zemelnykh-uchastkov/>; <https://dzen.ru/a/ZdNlszWs1kpw9-QL>; <https://www.kommersant.ru/doc/6295834>

Источник информации: архив Оценщика

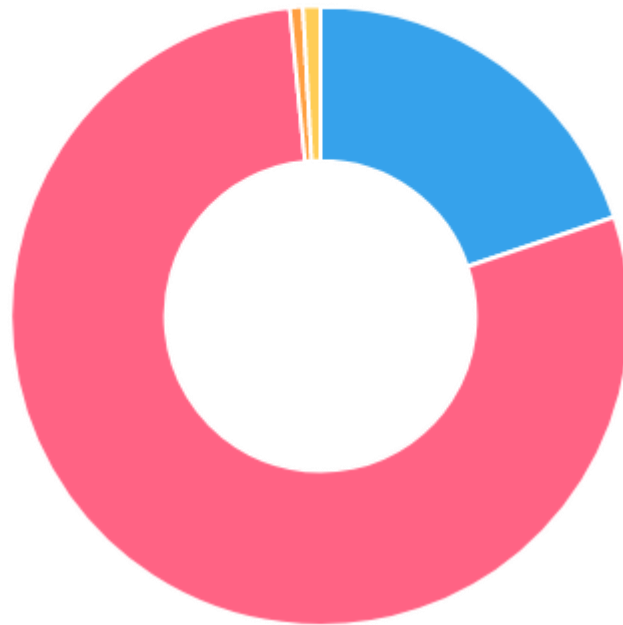
9.1.4. Анализ рынка земельных участков в Регионе

В регионе за 2024г. на вторичном рынке представлено большое количество предложений по продажам земельных участков.

Предложения по продажам земельных участков в регионе

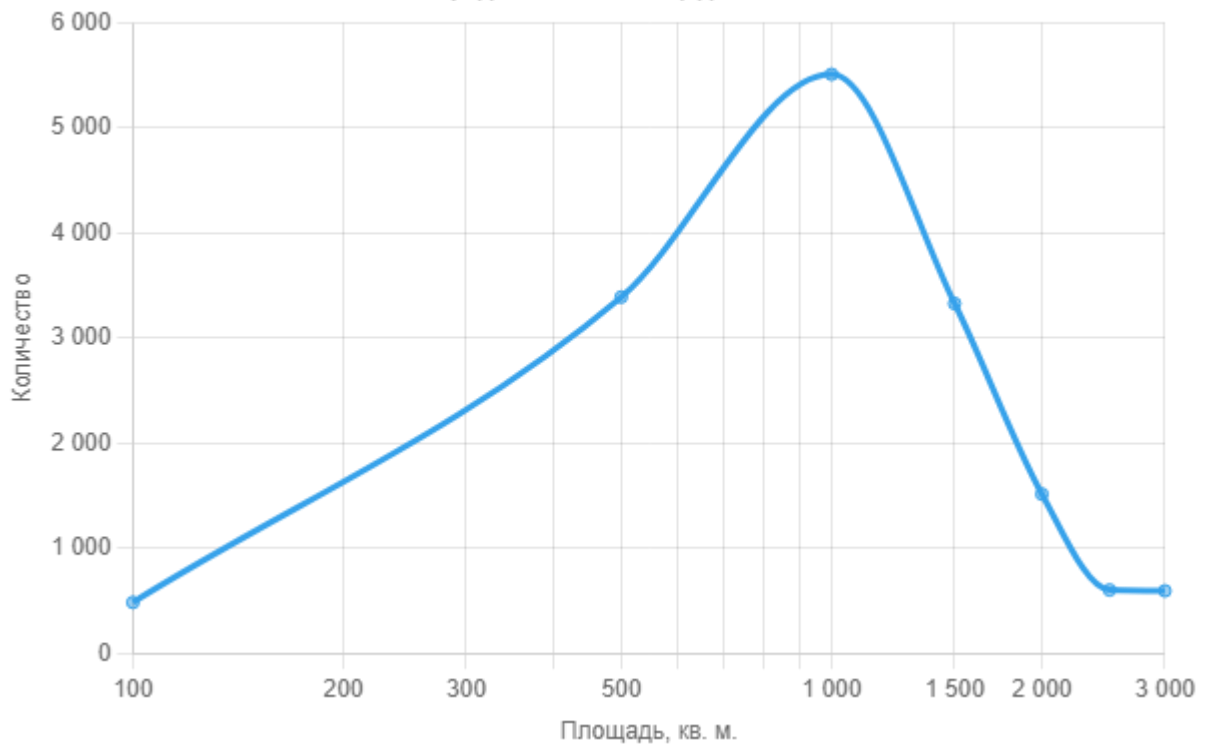
Количество по категориям

Сельхоз (4344 шт.) ИЖС (17214 шт.)
Промка (149 шт.) Коммерческое (198 шт.)



Исходя из анализа, максимальное количество предложений по продаже земельных участков приходится на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

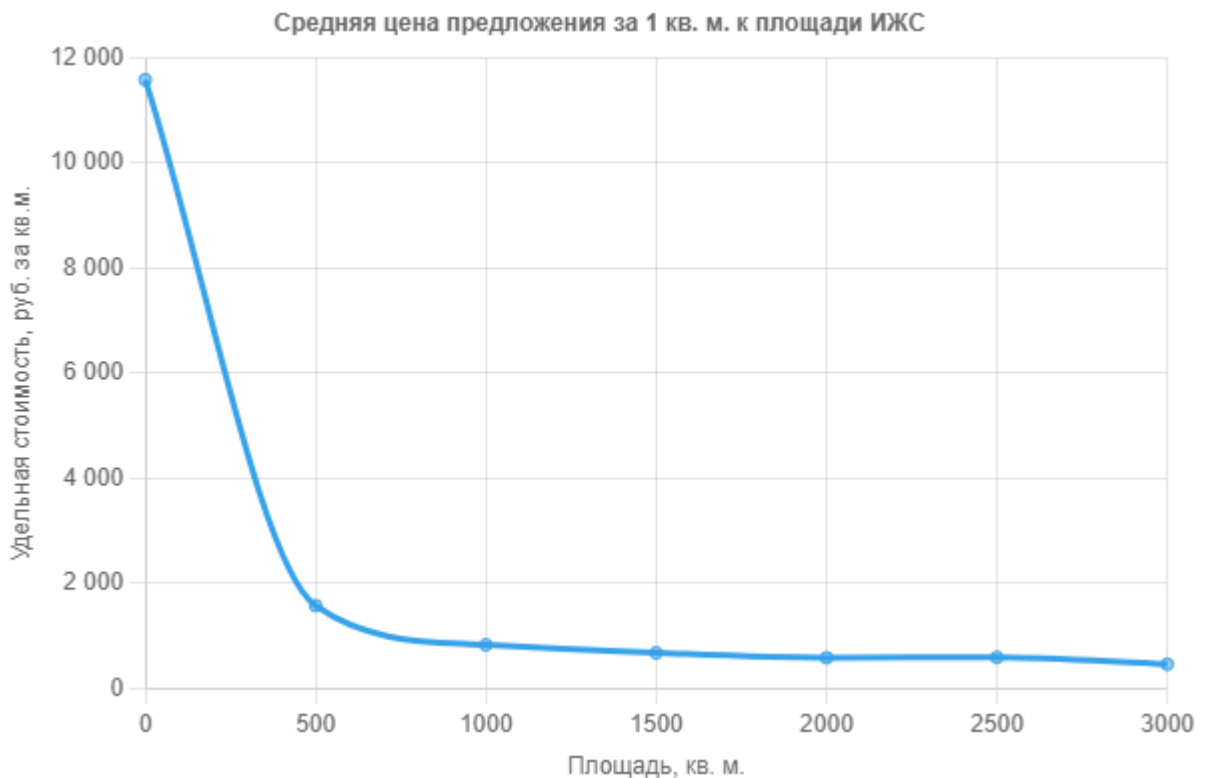
Распределение по площадям ИЖС



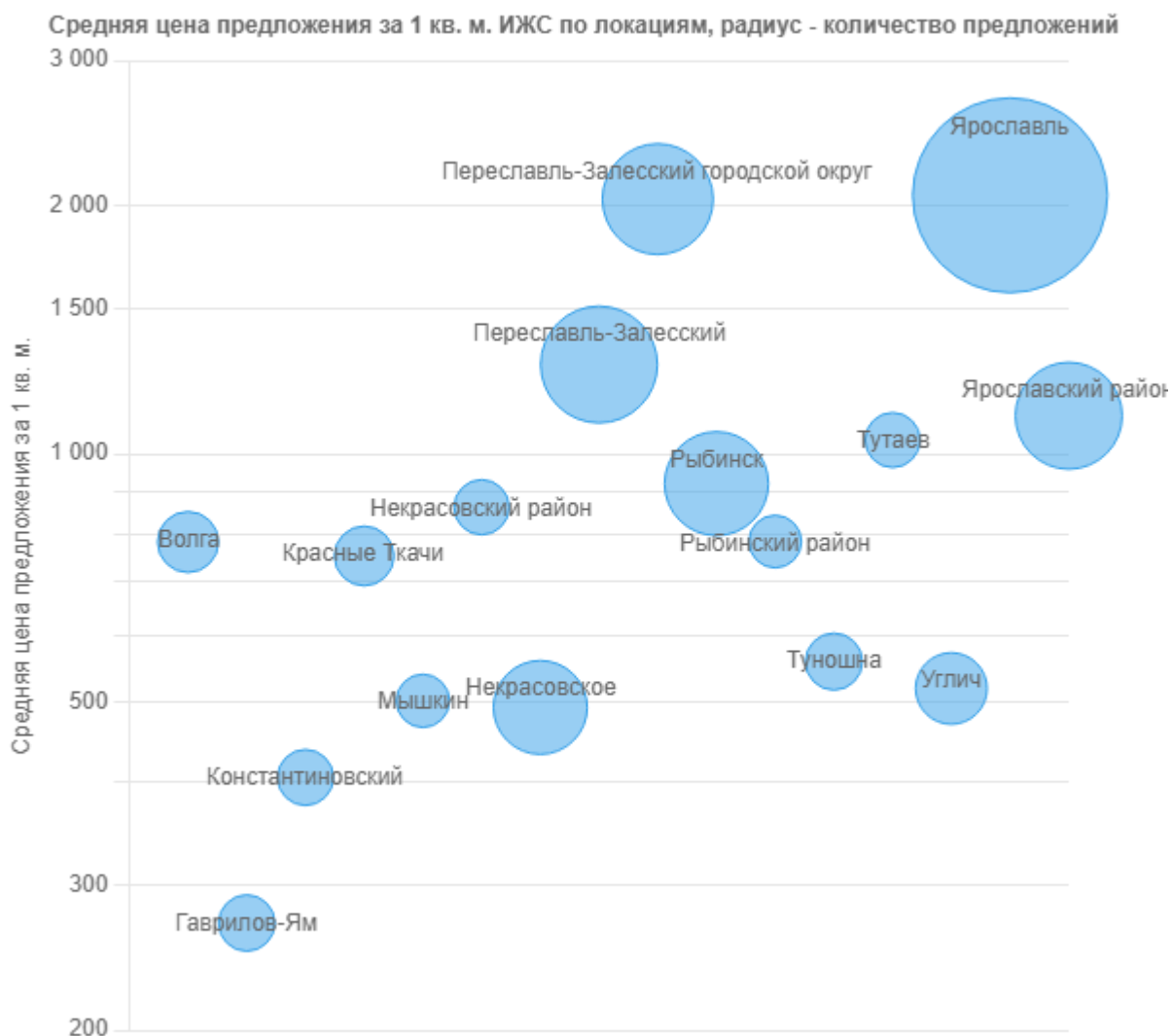
В основном предлагаются к продаже земельные участки площадью от 417 кв.м. до 1 200 кв.м. Крупные земельные участки свыше 0 кв.м. продаются от вдали от центров населенных пунктов. Как правило, пустые без строений, не обеспеченные коммуникациями.



Максимальное количество предложений находится в диапазоне до 83 руб./кв.м. до 300 руб./кв.м. Самые дорогие предлагаемые к продаже объекты находятся в крупных населенных пунктах и вблизи от них. Самые дешевые находятся в небольших населенных пунктах (деревни, села и т.п.) вдали от федеральных трасс.



На данном графике видна зависимость удельной цены от площади. Чем больше площадь, тем дешевле продается объект.



Регион	Количество предложений за 2024 г.	Средняя цена за кв. м. в период 01.01.2024 - 01.01.2025, р. за кв.м
Ярославль	3046 шт.	2058.06
Переславль-Залесский городской округ	1403 шт.	2036.23
Переславль-Залесский	1521 шт.	1282.99
Ярославский район	1327 шт.	1111.98
Тутаев	313 шт.	1039.05
Рыбинск	1269 шт.	919.93
Некрасовский район	315 шт.	861.34
Рыбинский район	266 шт.	782.56
Волга	430 шт.	781.51
Красные Ткачи	405 шт.	751.69
Туношна	351 шт.	559.66
Углич	636 шт.	519.15

Мышкин	278 шт.	501.54
Некрасовское	1071 шт.	492.37
Константиновский	332 шт.	404.89
Гаврилов-Ям	340 шт.	269.66

На графике представлены средние цены в различных локациях (Области, города, районы и прочие нас. пункты). Самые дорогие представлены в городах с высокой плотностью населения. Показаны лишь те локации, где есть достаточное количество предложений о продажах земельных участков под ИЖС.

Источник информации: архив Оценщика

9.1.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости

Информация о спросе.

Наличие достаточного количества предложений на рынке в сегменте жилой недвижимости предоставляет инвестору возможность самостоятельно подобрать объект для приобретения или под аренду. Имеющееся в средствах массовой информации незначительное количество объявлений о спросе земельных участках под ИЖС в большинстве случаев представляют собой сбор информации риэлтерскими компаниями и привлечение потенциальных продавцов недвижимости.

Таким образом, маркетинговая подоплека информации о требуемых объектах не позволяет с уверенностью говорить о настоящем покупательском спросе и тем более проводить его анализ.

Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Можно выделить ряд основных факторов, влияющих на ценообразование земельных участков под ИЖС:

Фактор	Значение
Местоположение (близость к областному центру)	<ul style="list-style-type: none"> • Областной центр • В ближайшей окрестности областного центра • Райцентр с развитой промышленностью • Райцентры сельскохозяйственных районов • Прочие населённые пункты
Местоположение (в пределах города)	<ul style="list-style-type: none"> • Центр города • Центры деловой активности • Зоны автомагистралей • Индивидуальные жилые дома • Многоквартирная жилая застройка • Краины города, промзоны
Численность населённого пункта	Выражено в числовом значении
Средняя заработная плата в населённом пункте	Выражено в числовом значении

Расстояние до областного центра	Выражено в числовом значении
Удаленность от остановок общественного транспорта	<ul style="list-style-type: none"> • Близость к остановке общественного транспорта

	<ul style="list-style-type: none"> • На удалении от остановок общественного транспорта
Близость к объектам повышающим стоимость (водоем, лес, и т.д.)	<ul style="list-style-type: none"> • Близость к объектам повышающим стоимость (водоем, лес, и т.д.) • На удалении от к объектов повышающих стоимость (водоем, лес, и т.д.)
Близость к объектам понижающим стоимость (магистраль, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	<ul style="list-style-type: none"> • Близость к объектам понижающим стоимость (магистраль, ж/д, аэропорт, ЛЭП) • На удалении от объектов понижающим стоимость (магистраль, ж/д, аэропорт, ЛЭП)
Размеры (фактор масштаба)	Выражено в числовом значении
Качество подъездных дорог	<ul style="list-style-type: none"> • Хорошие подъездные пути • Подъезд затруднен
Обеспеченность коммуникациями	<ul style="list-style-type: none"> • Обеспеченные электроснабжением • Обеспеченные газоснабжением • Обеспеченные водоснабжением и коммуникациями

Степень влияния ценообразующих факторов на цену объекта отражена в исследованиях, приведенных в издании «Справочнике оценщика недвижимости-2022. «Земельные участки». Под редакцией Л. Лейфера, Н. Новгород 2022г.

В рамках данного исследования проведен анализ статистической информации и данных, полученных по результатам экспертного опроса для территории России по ценам предложений земельных участков, собранных на протяжении 2021 года. Количество объявлений, которые были использованы во время анализа после исключения всех малоинформативных или нестандартных объявлений более 300 тыс. объектов.

На рынке недостаточно однородных объектов, позволяющих корректно установить влияние ценообразующих факторов на стоимость объекта, и сопоставили их с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2022 г.» «Земельные участки». Под редакцией Л. Лейфера, Н. Новгород 2022г.

По нашему мнению, объективная экономическая основа формирования стоимости и влияние факторов на цену объекта позволяет воспользоваться опытом сообщества оценщиков России и использовать сведения справочника для проведения расчетов рыночной стоимости объектов.

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Анализ подходов и методов оценки, выбор методов оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО VI) Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. При оценке стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок (право пользования на него) и создать 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 свободные права пользования на земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

10.2. Оценка земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными Распоряжением Минимущества России от 31.07.2002 г. №2314-р при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход в чистом виде невозможно применить для оценки земельных участков, учитывая особенности земельных участков, как объектов недвижимости. При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов. Учитывая вышеизложенное, расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода не осуществлялся.

В рамках сравнительного подхода применяются методы выделения, прямого сравнения продаж, метод распределения. Так как, наиболее достоверным методом оценки земельных участков является метод сравнения продаж, а на рынке имеется достаточная информация о предложениях аналогичных объектов, то в данном случае, для оценки земельного участка использовался метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В рамках доходного подхода применяются метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Аренда земельных участков в городе и районе не распространена, за исключением аренды земельных участков у государственных органов. Учитывая, что государственная аренда носит нормативный характер, величина государственной арендной платы устанавливается законодательно и, зачастую, не отражает рыночного мнения о полезности земельных участков, оценщик был вынужден отказаться от применения методов доходного подхода при оценке земельного участка.

Исходя из вышесказанного, оценщиком для оценки земельного участка был использован метод сравнительного анализа продаж.

Сравнительный подход

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.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. В зависимости от условий сделки могут приниматься корректировки, если:

- объект оценки арестован в судебном порядке;
- приобретение объекта оценки через ипотечную корпорацию;
- наличие каких-либо обременений;
- наличие арендаторов.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными параметрами с объектами оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при сравнительном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой вы бранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или про дающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Главные проблемы этого подхода - трудности с получением необходимой информации, с выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта.

Развитие вторичного рынка недвижимости (то есть рынка имущества, бывшего в употреблении) расширяет информационную базу применения указанного подхода, внося в то же время определенные коррективы в методику его применения, связанные с учетом стоимости и степени износа объектов вторичной продажи, используемых в качестве аналогов.

В идеальном варианте нижней границей стоимости является остаточная стоимость воспроизводства. (остаточная восстановительная стоимость), характеризующая точку зрения продавца, который не продаст объект дешевле, чем он обошелся ему самому (с учетом накопленного износа).

Верхней границей стоимости является остаточная стоимость замещения либо обоснованная рыночная стоимость, отражающие точку зрения покупателя, который не заплатит за объект больше, чем ему может обойтись приобретение на свободном, открытом и

конкурентном рынке нового аналогичного объекта (с учетом факторов износа, времени и риска).

Другим показателем верхней границы стоимости может служить стоимость, полученная методом капитализации дохода в рамках доходного подхода, то есть покупатель не заплатит за объект больше, чем текущая стоимость ожидаемых преимуществ, возникающих от владения этим объектом.

Методы оценки в рамках сравнительного подхода формируются по поводу способов корректировки и переноса данных о ценах аналогов на объект оценки.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Методы сравнительного подхода:

1. Метод сравнительного анализа продаж

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов

2. Метод моделирования рыночного ценообразования (метод статистического моделирования цены)

Метод предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей соответствующего типа, либо путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

3. Метод квалиметрической обработки данных по объектам аналогам

Квалиметрия - наука о количественном измерении качества. Квалиметрический подход является, по-видимому, наиболее развитой методикой сбора, обработки и анализа экспертных данных для оценки качества тех или иных объектов. Метод (техника) квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

4. Метод валовой ренты (техника сравнительного анализа)

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу. Для применения данного метода необходимо:

1. оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
2. определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
3. умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

5. Метод анализа иерархий

Метод анализа иерархий является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

К элементам сравнения при применении сравнительного подхода относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке: в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату; во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Для определения величин корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, применяются количественные и качественные методы. Окончательное решение о величине результата, определенного методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости методом сравнения продаж в контексте сравнительного подхода допускается применять методы математической статистики.

В данном отчете применялся метод сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Этот доход пересчитывается в оценочную стоимость с применением ставки капитализации или дисконтирования денежного потока. Применяют метод капитализации доходов и метод дисконтирования денежных потоков.

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Метод прямой капитализации может быть реализован методами:

- Метод мультипликаторов валового дохода
- Метод коэффициентов капитализации
- Метод остатка

Метод дисконтирования денежных потоков реализуется следующими методами:

- Метод непосредственного дисконтирования
- Модельный метод
- Метод ипотечно-инвестиционного анализа

Последовательность оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

1. установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Метод капитализации доходов (прямой капитализации) позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Общая формула капитализации дохода выглядит следующим образом:

$V = I / R$, где:

V – текущая стоимость;

I – доход;

R – общая ставка капитализации;

В данном отчете доходный подход не применялся.

10.3. Расчет стоимости земельного участка

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав. В нашем случае объектом оценки является полное право собственности на земельный участок.

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости земельного участка:

1. Капитализация земельной ренты (доходный подход).
2. Метод соотнесения (переноса).
3. Метод развития (освоения).
4. Техника остатка для земли.
5. Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Обоснование выбора метода оценки объекта оценки

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными Распоряжением Минимущества России от 31.07.2002 г. №2314-р при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход в чистом виде невозможно применить для оценки земельных участков, учитывая особенности земельных участков, как объектов недвижимости. При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов. **Учитывая вышеизложенное, расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода не осуществлялся.**

В рамках сравнительного подхода применяются методы выделения, прямого сравнения продаж, метод распределения. Так как, наиболее достоверным методом оценки земельных участков является метод сравнения продаж, а на рынке имеется достаточная информация о предложениях аналогичных объектов, то **в данном случае, для оценки земельного участка использовался метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.**

В рамках доходного подхода применяются метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Аренда земельных участков в Новосокольническом районе не распространена, за исключением аренды земельных участков у государственных органов. Учитывая, что государственная аренда носит нормативный

характер, величина государственной арендной платы устанавливается законодательно и, зачастую, не отражает рыночного мнения о полезности земельных участков, поэтому **оценщик был вынужден отказаться от применения методов доходного подхода при оценке земельного участка.**

Исходя из вышесказанного, оценщиком для оценки земельного участка был использован метод сравнительного анализа продаж.

Расчет рыночной стоимости земельного участка с применением сравнительного подхода (метод сравнения продаж)

Среди методов оценивания для нахождения рыночной стоимости земельного участка наиболее часто используется метод сравнения продаж.

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

Достоинство метода – достоверность конечного результата, обусловленная использованием рыночных данных. Недостаток - не всегда имеются сравнительные данные, что характерно для условий современной России.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые 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 цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

На этапе сбора исходной информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. При сравнительном анализе стоимости объекта оценщик опирался в большинстве случаев на цены предложения.

Источниками информации послужили сайты Интернета. Такой подход, по моему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось три объекта, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов. Данные о сравниваемых объектах представлены в таблице. В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться *цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора* для объектов сравнения и объекта оценки *по всем элементам сравнения*. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.

Сравнению подлежат *какие-то общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения*.

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке.

Для земельного участка:

1. Цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте «сотка» - для участков ИЖС вне населенного пункта, гектар – для с/х и лесных угодий.
2. Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения.
3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования.

Для земельного участка за единицу сравнения была выбрана цена за единицу площади - квадратный метр.

Для целей определения рыночной стоимости сравнительным подходом земельный участок рассматривается в предположении его наиболее эффективного использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

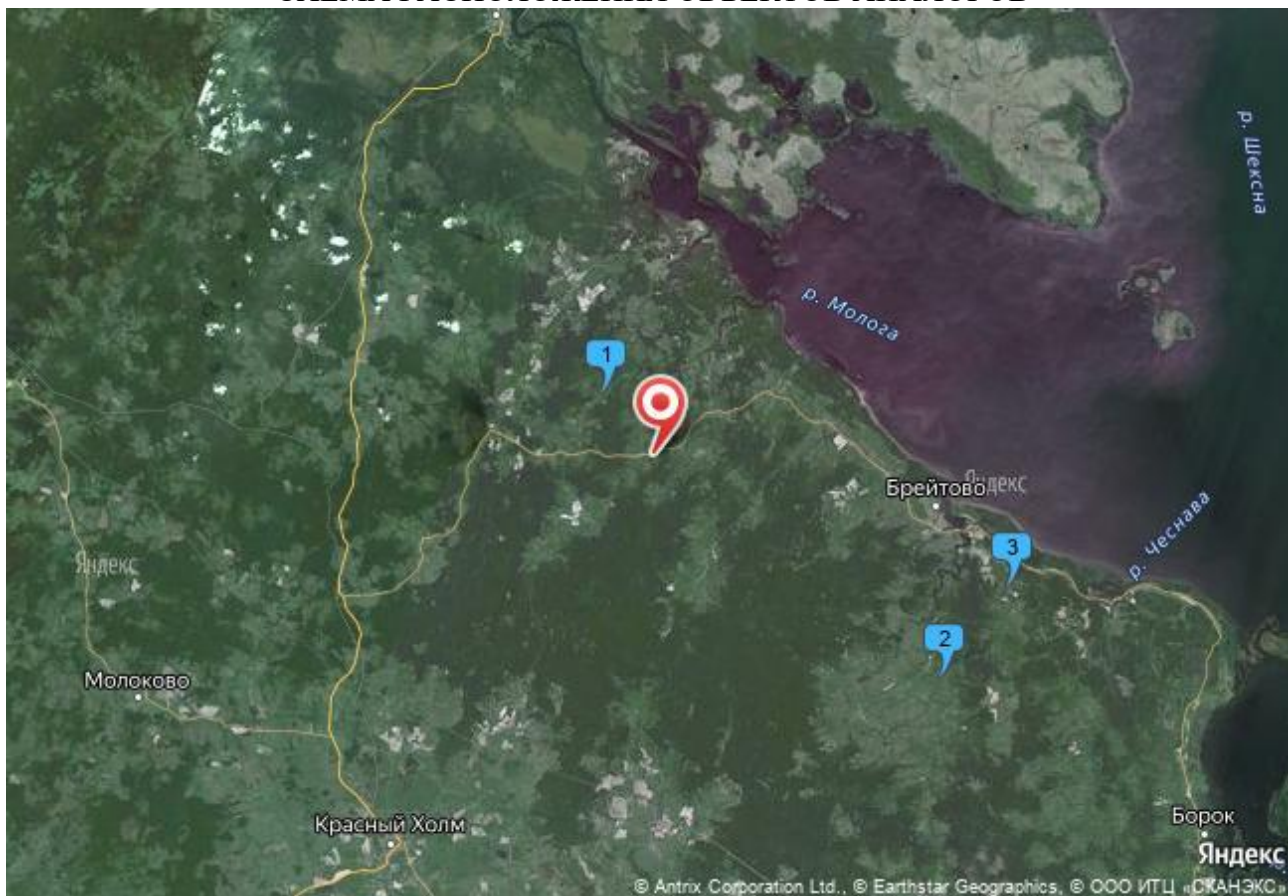
ОБЪЕКТЫ – АНАЛОГИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

№	Объект	Оферта	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Цена предложения, руб	Текст объявления
Объект оценки	Земельный участок	-	Ярославская область, р-н. Брейтовский, участок находится примерно в 250 м, по направлению на юго-восток от ориентира д.Лискино	329 000,00			
Аналог 1	Земельный участок	Продажа	Тверская обл., Весьегонский муниципальный округ, д. Талашманка	82 800,00	12	985 000	Продам 8.2 га сельхоз. назначения рядом с Рыбинским водохранилищем и деревней Мосеевское. Кадастровый номер участка 69:05:0000019:588. Всего имеется 500 га разных размеров, от 100 т. р., в районе д. Талашманка, некоторые примыкают к землям населенных пунктов. Все подробности по телефону.
Аналог 2	Земельный участок	Продажа	Ярославская область, Брейтовский р-н, Брейтовское сельское поселение, с. Семёновское	180 000,00	28	5 000 000	Продам земельный участок площадью 18 Га вблизи села Семёновское Брейтовского района. Участок имеет выход на реку Сить, находится на месте бывшего села Семёновское. Расположен на холме. Имеется хороший подъезд. Собственность. Готов к продаже. Торг уместен. Возможен выкуп соседнего участка.
Аналог 3	Земельный участок	Продажа	Ярославская обл., Брейтовский р-н, Гореловское сельское поселение, река Кудаша	62 900,00	16	1 000 000	Продам земельный участок в 600 м от деревни Лукинское (брейтовский район) место экологичное за участком протекает река , место шикарное (рыбалка , грибы , природа) также вдоль участка проходит высоковольтная линия и асфальтированная дорога. Возможно можно перевести участок в ижс так как рядом жилая деревня (мы не узнавали). Общая площадь участка 62900 кв.м +- 2194 (торг) или обмен на катер с мотором

Источник информации:

1. https://www.avito.ru/breytovo/zemelnye_uchastki/uchastok_828ga_snt_dnp_3713566727
2. https://www.avito.ru/breytovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18ga_snt_dnp_2132210039
3. https://www.avito.ru/breytovo/zemelnye_uchastki/uchastok_629ga_snt_dnp_2860941745

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ



Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения

Оценщик проанализировал набор стандартных элементов сравнения (ценообразующих факторов) для отбора тех из них, которые требуют корректировок при оценке стоимости объекта.

ОТБОР ФАКТОРОВ ДЛЯ КОРРЕКТИРОВКИ

Фактор	Описание	Вывод необходимости корректировки
Объем передаваемых прав	Как правило, подавляющее большинство объектов, экспонируемых на рынке недвижимости, находятся в собственности, т.е. продавцы обладают полным набором прав на объект. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.	Нет
Время и ситуация на рынке	Виды сделки используемых аналогов: продажа, 100% оплата.	Нет
Вид сделки	Все земельные участки аналоги отбирались по датам оферты близкой к дате оценки. Корректировка на данный фактор не требуется.	Нет

Категория земель	Все земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов	Нет
Разрешенный вид использования (Назначение)	Отобранные земельные участки-аналоги позиционируются либо как земли под ИЖС, либо как земли СНТ, ДНП, но на которых разрешено строительство жилых объектов. При отличных назначениях земельных участков вводится корректировка.	Да
Поправка уторговывание	на В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Местоположение области	в Чем дальше земельный участок находится от городов и крупных населенных пунктов, тем ниже удельная стоимость. Корректировка вводится при существенных отличиях в местоположении между объектом оценки и объектами-аналогами.	Нет
Местоположение городе	в Более дорогие объекты находятся ближе к центру города и к основным центральным магистралям, более дешевые на окраинах и в промзонах. Если есть различия, то применяется корректировка.	Нет
Расстояние от центра населенного пункта	Более дорогие объекты находятся ближе к центру города и к основным центральным магистралям, более дешевые на окраинах и в промзонах. Если есть различия, то применяется корректировка.	Нет
Красная линия	Земельные участки, примыкавшие к магистралям и главным дорогам, имеют более высокие цены. Для земельных участков под ИЖС выход к магистралям и главным дорогам не имеет весомой ценности.	Нет
Благоприятное окружение	Благоприятное окружение, такое как близость леса, водоема, увеличивают ценность участка.	Да
Негативное окружение	Негативное окружение, такое как близость свалки, кладбища, уменьшает ценность участка.	Да
Рельеф	Участок на равнинной местности более ликвидный по отношению к участкам на холмистой местности или в овраге	Да
Подъездная дорога	Ценность участка с наличием подъездной дорогой выше, чем без нее.	Да
Железная дорога	Наличие железной дороги на участке существенно увеличивает ее стоимость. Актуально для земельных участков производственного назначения.	Нет
Масштаб объекта	Один из основных факторов. Удельная стоимость 1 кв.м. крупного земельного участка будет ниже стоимости 1 кв.м. небольшого участка.	Да
Наличие дополнительных построек	Земельный участок оценивается как условно пустой. Корректировка не применяется	Нет
Наличие коммуникаций	Наличие / отсутствие коммуникаций на участке оказывает значительное влияние на стоимость участка.	
	Водоснабжение	Да
	Электроснабжение	Да
	Газоснабжение	Да

Объяснения вносимых поправок по объекту оценки

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

1. методы, основанные на анализе парных продаж;
2. экспертные методы расчета и внесения поправок;
3. статистические методы.

Методы парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов в идеале, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположение), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Ограниченность применения данного метода объясняется стоимостью подбора объектов парной продажи поиском и проработкой большого количества информации. В данной работе не применялся из-за недостаточности данных.

Экспертный метод

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу **экспертных методов расчета и внесения поправок**, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. **Экспертными методами** расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок. Также экспертный метод предусматривает анализ вторичных данных, т.е. использование для определения величины корректировок информации, которая непосредственно к объекту оценки не относится. Такие данные содержатся в публикациях оценочных и риелторских фирм, постановлениях местных органов власти.

Процентная поправка применяется в следующих случаях:

- время продажи (дата оценки, сезонный характер)
- местоположение
- физические характеристики (качество, износ, размер...)

Экспертный метод основывается на представлениях оценщика о том, является ли объект оценки хуже / лучше аналога:

$V_a = C_a(1 + P\%)$ - если объект оценки лучше аналога на $P\%$ ($P\%$ - процентная поправка, определенная экспертным методом);

$V_a = C_a(1 - P\%)$ - если объект оценки хуже аналога на $P\%$;

$C_a = V_a(1 + P\%)$ - если аналог лучше объекта оценки на $P\%$, следовательно $V_a = C_a / (1 + P\%)$;

$C_a = V_a(1 - P\%)$ - если аналог хуже объекта оценки на $P\%$, следовательно, $V_a = C_a / (1 - P\%)$.

В данной работе оценщиком был использован экспертный метод.

Статистический метод

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выделения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам. В данной работе не применялся из-за недостаточности данных.

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает объекту оценки) поправки. **Величина поправки определялась оценщиком**

экспертным методом или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости участка.

Анализ ценообразующих факторов показал, что необходимо проводить корректировку на следующие факторы:

1. Скидка на уторговывание
2. Площадь
3. Назначение
4. Благоприятное окружение
5. Негативное окружение
6. Рельеф
7. Подъездная дорога
8. Водоснабжение
9. Электроснабжение
10. Газоснабжение

Пояснения к элементам сравнения

Все корректировки производятся от стоимости объектов-аналогов к объекту оценки.

1. Поправка на уторговывание

Согласно исследованию рынка, проведенное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, результаты которого изложены в «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки»). Скидка на торг на активном рынке для земельных участков под ИЖС лежит в диапазоне от 4,6% до 12,9%, среднее значение 8,8%.

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

2. Корректировка на площадь земельного участка.

Суть данной поправки заключается в том, что объем торговли на рынке не достаточен большой, чтобы поглотить продажу крупномасштабного объекта без создания значительного понижающего давления на цену, поэтому крупный объект сложно как продать, так и купить. Поправка требуется, поскольку в качестве аналогов представлены различные по площади земельные участки. Величина корректировки определялась по алгоритму, описанному ниже.

Величина масштабного фактора рассчитывается по формуле ($Y=1,35 * x ^ (-0.19)$), где x площадь объекта) в соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки».

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

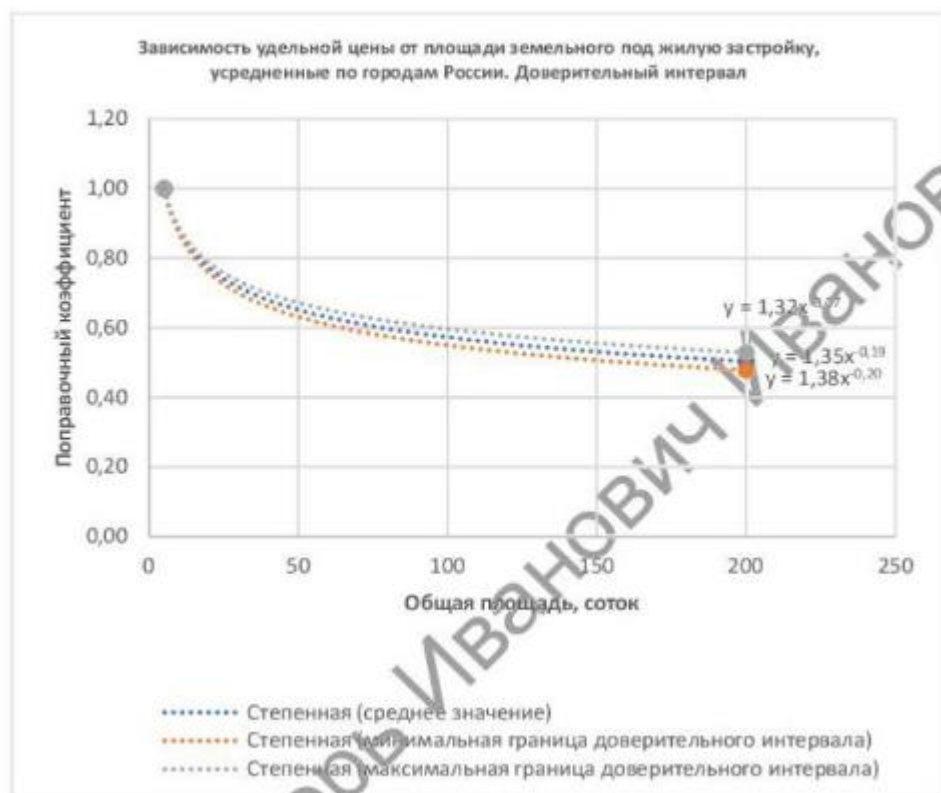


Рис. 21

3. Назначение земельного участка

Корректировки на фактор назначение в соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки» представлены в таблице.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))	1,18	1,01	1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,64	1,13	2,15
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,81	1,13	2,49

4. Благоприятное окружение

Среднее значение корректировки на данный фактор составляет 24% в соответствии с данными Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,13	1,35

5. Негативное окружение

Среднее значение корректировки на данной фактор составляет 25% в соответствии с данными из справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,64	0,85

6. Рельеф

Среднее значение корректировки на данный фактор для земельных участков составляет 16% в соответствии с данными из справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89

7. Подъездная дорога

Среднее значение корректировки на данной фактор для земельных участков составляет 6% в соответствии с данными из справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,88	1,00

8. Водоснабжение

Согласно исследованию рынка, проведенное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, результаты которого изложены в «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки»).

Среднее значение корректировки на наличие водоснабжения и канализации на земельном участке под ИЖС на активном рынке для земельных участков под ИЖС составляет 15%, диапазон значений от 2% до 28%.

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,72	0,98
--	------	------	------

9. Электроснабжение

Согласно исследованию рынка, проведенное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, результаты которого изложены в «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки»). Среднее значение корректировки на наличие электроснабжения на земельном участке под ИЖС на активном рынке для земельных участков под ИЖС составляет 15%, диапазон значений от 4% до 26%.

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96

10. Газоснабжение

Согласно исследованию рынка, проведенное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, результаты которого изложены в «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки»). Среднее значение корректировки на наличие газоснабжения на земельном участке под ИЖС на активном рынке для земельных участков под ИЖС составляет 13%, диапазон значений от 1% до 26%.

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,74	1,00
--	------	------	------

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

	Ценообразующий фактор	Объект оценки (Земельный участок)	Объекты-аналоги		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			12	28	16
1	Скидка на уторговывание	х	5%	10%	5%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	х	11	25	15
2	Площадь	329000	82800	180000	62900
	Корректировка процентная	х	-30,0%	-12,1%	-36,9%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	х	8	22	10
3	Назначение	Сельхоз	Сельхоз	Сельхоз	Сельхоз
	Корректировка процентная	х	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	х	8	22	10
4	Благоприятное окружение	Есть			
	Корректировка процентная	х	63,9%	-9,9%	63,9%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	х	13	20	16
5	Негативное окружение	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка процентная	х	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	х	13	20	16
6	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка процентная	х	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	х	13	20	16
7	Подъездная дорога	Асфальт	Нет	Нет	Асфальт
	Корректировка процентная	х	6,4%	6,4%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	х	14	21	16
8	Водоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка процентная	х	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	х	14	21	16

9	Электроснабжение	Есть	Нет	Есть	Есть
	Корректировка процентная	x	17,6%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	x	16	21	16
10	Газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка процентная	x	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	x	16	21	16

	Общая корректировка без учета скидки на торг	x	5	-4	1
		x	44%	-16%	3%
	Количество корректировок	x	5	4	3
	Вес аналогов	1,000	0,2656	0,4363	0,2981
	Взвешенная цена предложения руб./кв.м.	18	4	9	5
	Площадь объекта оценки, кв.м.	329 000,0			
	Стоимость объекта оценки, руб.	5 971 917			

ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Объекты-аналоги	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу	117,93%	28,43%	100,87%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам	247,24%		
Отнормированная величина корректировки (КН)	0,47	0,13	0,40
Ненормированный вес аналогов (1-КН)	0,53	0,87	0,60
Сумма весов аналогов	2,00		
Приведенный вес аналогов	0,2656	0,4363	0,2981

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная по методу сравнения продаж, составляет: 5 971 917 (пять миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча девятьсот семнадцать рублей 00 копеек)

10.3.1. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В этом разделе обсуждаются достоинства и недостатки подходов, использованных в предыдущих разделах, а также значимость этих подходов при окончательном установлении стоимости объекта недвижимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А.

Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для согласования.

Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Подход	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина ориентира, рублей	Не применялся	5 971 917	Не применялся
Критерий			
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	10	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	10	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	10	0

Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	10	0
Итого суммы баллов	0	40	0
Подход применялся	Нет	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода	0	5 971 917	0
Стоимость с учетом веса, руб.	-	5 971 917	-
Согласованная величина стоимости руб.	5 971 917		

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Таким образом, стоимость объекта(ов) оценки:

1. Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 329000 кв.м., кадастровый номер: 76:03:070101:11, адрес: Ярославская область, р-н. Брейтовский, участок находится примерно в 250 м, по направлению на юго-восток от ориентира д.Лискино.

По состоянию на 04.03.2025г составляет:

Рыночная стоимость земельного участка площадью 329000 кв.м.:
5 971 917 (пять миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча девятьсот семнадцать рублей 00 копеек)

Итоговая рыночная стоимость:
5 971 917 (пять миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча девятьсот семнадцать рублей 00 копеек)

Оценщик:

Директор:



Иванов А.А.

Иванов А.А.

12. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Наименование	Источники информации
Используемые методики, учебная и справочная литература	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Оценка недвижимости» А. Г. Грязнова, М.А. Федотова, «Финансы и статистика» 2002. 2. «Оценка бизнеса» А. Г. Грязнова, М.А. Федотова, «Финансы и статистика» 2003 г. 3. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. - М.,2001г. 4. «Организация и методы оценки предприятия» В. И. Кошкин, «ИКФ «Экмос» 2002г. 5. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г. 6. База данных оценщика
Нормативные и правовые документы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции от 03.12.2011 N 383-ФЗ) с изменениями и дополнениями. 2. ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200). 3. ФСО II «Виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200). 4. ФСО III «Процесс оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200). 5. ФСО IV «Задание на оценку» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200). 6. ФСО V «Подходы и методы оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200). 7. ФСО VI «Отчет об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200). 8. ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития и торговли России № 611 от 25 сентября 2014 года). 9. ФСО № 9 «Оценка для целей залога» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 года). 10. Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Ассоциации СМАО от «06» сентября 2016 года Протокол №2016/09/06 с изменениями и дополнениями. 11. Гражданский Кодекс РФ. 12. Земельный Кодекс РФ.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Земельные участки

Аналог №1

Для бизнеса Авито Pro Помощь Каталоги Мои объявления Пользователь Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Брейтово Metro / Район Найти

Брейтово - Недвижимость - Земельные участки - Купить

Участок 8,28 га (СНТ, ДНП)

985 000 ₪

1 190 ₪ за сотку или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Показать телефон 0 000 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь Агентство На Avito с февраля 2022 Завершено 0 объявлений

Подписаться на продавца

Об участке

Категория земель сельхозназначения Площадь, сот. 828 (СНТ, ДНП) Категория земельные участки Расстояние до центра города, км. 29

Расположение

Ярославская область, Брейтово, Тверская обл., Весьегонский муниципальный округ, д. Талашманка

Скрыть карту

Описание

Продам 8,2 га сельхоз. назначения рядом с Рыбинским водохранилищем и деревней Мосеевское. Кадастровый номер участка 69.05.0000019.588. Всего имеется 500 га разных размеров, от 100 т.р., в районе д. Талашманка, некоторые примыкают к землям населенных пунктов. Все подробности по телефону.

№ 3713566727 10 сентября в 16:20 - 3073 просмотр (+20 сегодня) Показать

Разместить объявление Объявления Платить Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Агент Журнал Блог Мобильное приложение

Avito — сайт объявлений России. © ООО «КВХ» еКоммерц 2007–2024. Правила Avito Политика обработки данных Оплата услуг на Avito Сообщения

https://www.avito.ru/breytovo/zemelnye_uchastki/uchastok_828ga_snt_dnp_3713566727

[Для бизнеса](#)
[Карьера в Авито](#)
[Помощь](#)
[Каталоги](#)
[Польза](#)
[Вход и регистрация](#)
[Написать объявление](#)

[Все категории](#)

Найти
Брейтово

[Главная](#) >
 [Земельные участки](#) >
 [Купить](#) >
 [Сельхозназначение \(СНТ, ДНП\)](#)

Участок 18 га (СНТ, ДНП)

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

5 000 000 Р

2 778 Р за сотку

В ипотеку от 33 215 Р в мес.

[Посмотреть сделки](#)

Показать телефон
в 981 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Акселад - 784 кг 000

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 1800 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Ярославская обл., Брейтовский р-н, Брейтовское сельское поселение, с. Семёновское [Скрыть карту](#)

Описание

Продви земельный участок площадью 18 Га вблизи села Семёновское Брейтовского района. Участок имеет выход на реку Сить, находится на месте бывшего села Семёновское. Расположен на холме, имеется хороший подъезд. Собственность. Готов к продаже. Торг уместен. Возможен выкуп соседнего участка.

Ипотека со скидкой на Авито

<p style="font-size: 10px; margin: 0;">Стоимость земли</p> <p style="margin: 0;">5 000 000 Р X</p>	<p style="font-size: 10px; margin: 0;">Стоимость дома</p> <p style="margin: 0;">3 000 000 Р X</p>
<p style="font-size: 10px; margin: 0;">Первый взнос</p> <p style="margin: 0;">2 400 000 Р X</p>	<p style="font-size: 10px; margin: 0;">Срок ипотеки</p> <p style="margin: 0;">30 лет X</p>

Одна заявка в несколько банков

<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; border-radius: 3px;"> <p style="font-size: 10px; margin: 0;">Альфа-Банк</p> <p style="font-weight: bold; margin: 0;">От 5,9%</p> <p style="font-size: 10px; margin: 0;">От 33 215 Р</p> </div>	<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; border-radius: 3px;"> <p style="font-size: 10px; margin: 0;">ВТБ</p> <p style="font-weight: bold; margin: 0;">От 6%</p> <p style="font-size: 10px; margin: 0;">От 33 574 Р</p> </div>	<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; border-radius: 3px;"> <p style="font-size: 10px; margin: 0;">Банк ДОМ.РФ</p> <p style="font-weight: bold; margin: 0;">От 6%</p> <p style="font-size: 10px; margin: 0;">От 33 574 Р</p> </div>
---	--	--

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2132210039 · 18 февраля в 13:05 · 272 просмотра (1 сегодня) [Показать](#)

Похожие объявления ▾

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · Польза · Приложение · Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ Екоммерс» 2007-2025. [Правила Авито](#)

Политика конфиденциальности. Отказание от услуг на Авито, вы принимаете оферту

Авито использует рекомендательные алгоритмы

https://www.avito.ru/breytovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18ga_snt_dnp_2132210039

Для бизнеса Авито Pro Помощь Каталоги Мои объявления Пользователь Разместить объявление

Все категории

Брейтово Метро / Район... Найти

Брейтово · Недвижимость · Земельные участки · Купить

Участок 6,29 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку

1 000 000 ₽

1 590 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте?
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство
На Авито с января 2022
Завершено 0 объявлений

Н

Подписаться на продавца

фотоплощадь земельного участка по документам 62900 кв.м.

фото № 1

Об участке

Категория земель: сельхозназначения (снт, днп)
Площадь, сот: 629
Категория: земельные участки

Расстояние до центра города, км: 9

Расположение

Ярославская область, Брейтово, Ярославская обл., Брейтовский р-н, Гореловское сельское поселение, река Кудаша

Скрыть карту

Описание

Продам земельный участок в 600 м от деревни Лукинское (брейтовский район) место экологичное за участком протекает река , место шикарное (рыбалка , грибы , природа) также вдоль участка проходит высоковольтная линия и асфальтированная дорога. Возможно можно перевести участок в ижс так как рядом жилая деревня (мы не узнавали). Общая площадь участка 62900 кв.м +- 2194 (торг) или обмен на катер с мотором

№ 2860941745 25 января в 18:17 · 2766 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

Разместить объявление Объявления Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог Мобильное приложение

Сообщения

Авито — сайт объявлений России · © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024 · [Правила Авито](#) · [Политика обработки данных](#) · [Оплата услуг на Ави](#)

https://www.avito.ru/breytovo/zemelnye_uchastki/uchastok_629ga_snt_dnp_2860941745

13.2. Копии документов, предоставленные заказчиком

Муниципальное государственное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» по Кировскому району г. Ярославля
 адрес: 150054, г. Ярославль, ул. Свердлова, д.94

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области
 после предоставления оригинала документов

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.11.2024г.			
Кадастровый номер:	76-03-070101:11		
Номер кадастрового квартала:	76-03-070101		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.07.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ярославская область, р-н. Брейтовский, участок находится примерно в 250 м, по направлению на юго-восток от центра д.Лисьяно		
Площадь, м2:	329000 +/- 167		
Кадастровая стоимость, руб.:	786310		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общие отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Волков Андрей Михайлович (представитель правообладателя), Прошоловладель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Техпроборсистема", 7753116954		



полное наименование должности: **Заказчик И.И.** инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
21.11.2024г.	
Кадастровый номер: 76:03:070101:11	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Техприборсистема", ИНН: 7733116954, ОГРН: 1037733045019
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 76:03:070101:11-76/06/2024-43 21.11.2024 16:12:33
3	Документы-основания	3.1	Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Акты о передаче не реализованного имущества должника взыскателю, выдан 23.12.2021
5	Отрочение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют



Завгородняя Е.Г.
инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист № 2 раздела 2		Всего разделов: 3	
21.11.2024г.		76-03-070101:11	
Кадастровый номер:			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	Представлены документы на государственную регистрацию прав без одностороннего государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимости)	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДРУЖЕСТВО		Завгородняя Е.Г. инициалы, фамилия	
Средства для оплаты государственной пошлины			
Итого: 4000 руб. (с НДС)		Итого: 4000 руб. (с НДС)	
Итого: 4000 руб. (с НДС)		Итого: 4000 руб. (с НДС)	
Итого: 4000 руб. (с НДС)		Итого: 4000 руб. (с НДС)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.11.2024г.			
Кадастровый номер: 76:03:070101:11			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:9000	Условные обозначения:
полное наименование должности	
Загорония Е.Г. инициалы, фамилия	



13.3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА

Членство в СРОО



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Иванов Артем Анатольевич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0304

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

Страховой полис Оценщика

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24280В4087311
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – ИВАНОВ АРТЕМ АНАТОЛЬЕВИЧ		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: <ul style="list-style-type: none"> - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности. 		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: <ul style="list-style-type: none"> - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности. 		
СТРАХОВАЯ СУММА	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
300 000,00 (Триста тысяч) рублей	Не установлено	1026,00 (Одна тысяча двадцать шесть) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,342% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «27» ноября 2024 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» ноября 2024 г.	по «26» ноября 2025 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
 г. Ярославль, ул. Чайковского, д.28

От имени Страховщика:

_____/ Печкин О.Н./

М.П. **ВСК**

Дата выдачи Страхового полиса: «22» ноября 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Ярославль



Квалификационный аттестат



Страховой полис оценочной компании



27360478

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8391R/776/0058/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «03» февраля 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «КИПАРИС» 150000, ОБЛАСТЬ ЯРОСЛАВСКАЯ, ГОРОД ЯРОСЛАВЛЬ, УЛИЦА ЧАЙКОВСКОГО, ДОМ 40, ОФИС 16 ИНН: 7604170640 КПП: 760401001 ОГРН: 1097604022086

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «28» февраля 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «27» февраля 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	5 990,00 (Пять тысяч девятьсот девяносто и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «28» февраля 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков