

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

объекта:

**ЗАКАЗЧИК**

---

Дата Отчета: 09 июня 20XX года

Дата оценки: 03 июня 20XX года

Номер Отчета: 05-06/XX

**УТВЕРЖДАЮ:**

Генеральный директор

---

Бабаев Н.М.

09 июня 20XX года

Генеральному директору ООО «XXXXXXXX» XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

Уважаемый XXXXXXX XXXXXXX!

В соответствии с Договором № 05-06/XX от 03 июня 20XX года между Обществом с ограниченной ответственностью «XXXXXXXX» и ООО «Прайм консалтинг» мы провели оценку рыночной стоимости объекта оценки:

Оценка проведена по состоянию на 03 июня 20XX года.

Дата составления отчета: 09 июня 20XX года.

Срок между датой определения стоимости и датой составления отчета: с 03 июня 20XX года по 09 июня 20XX года.

**В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 03 июня 20XX года  
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 03 июня 20XX года  
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

В процессе оценки мы использовали наиболее подходящие для данного случая подходы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 28.12.2010 г.) и Федеральными стандартами оценки №№ 1, 2, 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года. №№ 256, 255, 254 и стандартами НП «СРОО «Экспертный совет»».

С уважением,

Генеральный директор ООО «Прайм консалтинг»

\_\_\_\_\_ Бабаев Н.М.

# 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ .....	3
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:.....	4
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
4. ВВЕДЕНИЕ.....	7
4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	7
4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
4.3 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ.....	7
4.4 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	7
4.5 ДАТА ОЦЕНКИ.....	7
4.6 СРОК ЭКСПОЗИЦИИ .....	7
4.7 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ.....	7
4.8 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	8
4.9 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ .....	8
4.10 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	8
4.11 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ.....	9
5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	11
7. АНАЛИЗ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	13
9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	15
9.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	15
9.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	16
9.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	17
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	18
10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	18
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	24
12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	25
13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....	26
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ .....	28
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	29
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ .....	30

## 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

ООО «Прайм консалтинг» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта оценки, а также не учитывала возможное присутствие в строительных материалах и в окружающем земельном участке токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений в этом районе.

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
4. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.
5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
6. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
7. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
8. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
10. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
11. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
12. Заказчик заранее обязуется освободить исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
13. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
14. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

### 3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные о Заказчике	
Заказчик:	
Документ, удостоверяющий личность Заказчика:	
Данные об Исполнителе	
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг»</b>
Исполнитель:	ООО «Прайм консалтинг» ОГРН 1107746970022, выдан 29.11.2010 года
Юридический адрес исполнителя:	127051, Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1
Местонахождение исполнителя:	127051, Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1
Контактные телефоны исполнителя:	т. (495) 762-64-32
Банковские реквизиты исполнителя:	ИНН 7702747501 КПП 770201001 Р/с № 40702810200080001330 КБ «СДМ Банк» (ОАО) в г. Москва БИК 044583685 Кор/с № 30101810600000000685
Сведения о страховом полисе:	ответственность компании застрахована на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, страховой полис № ГСТВ-ОЦСТ/000034-13, выдан ЗАО «ГУТА-Страхование» со сроком действия с 09 августа 2013 года по 08 августа 2014 года
Данные об Оценщике	
<b>Ф.И.О</b>	<b>Бабаев Никита Михайлович</b>
Информация о членстве в СРО:	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Номер в реестре СРО № 0125
Сведения о страховом полисе:	гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № ГСТВ-ОЦСТ/000005-14, выдан ЗАО «ГУТА-Страхование» со сроком действия с 14 февраля 2014 года по 13 февраля 2015 года
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности:	НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», Диплом ИП № 984364, 29.04.2008г., Рег. № 0237
Стаж работы в оценочной деятельности:	8 лет
Сведения об объекте оценки	
Объект оценки:	
Местоположение объекта оценки:	
Оцениваемые права:	
Обременения:	
Правоустанавливающие документы на объект оценки:	
Собственник объекта оценки:	
Сведения о применяемых стандартах	
Стандарты оценки:	Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256 и стандарты ИП «СРОО «Экспертный совет»
Сведения об отчете	
Основание для проведения исполнителем оценки объекта оценки:	Договор № 05-06/XX от 03 июня 20XX года между Обществом с ограниченной ответственностью «XXXXXXX» и ООО «Прайм консалтинг»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задачи оценки:	Для совершения сделки купли-продажи
Дата определения стоимости объекта оценки	03 июня 20XX года

Дата составления отчета:	09 июня 20XX года
Срок проведения оценки:	с 03 июня 20XX года по 09 июня 20XX года
Порядковый номер отчета:	05-06/XX
Курс доллара на дату оценки	
<b>Результаты расчетов XXXXXXXX</b>	
Результаты примененных подходов:	
<b>Результаты расчетов XXXXXXXX</b>	
Результаты примененных подходов:	
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта №1:</b>	
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта №2:</b>	

## 4. ВВЕДЕНИЕ

### 4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки:

Термин "Рыночная стоимость", используемый нами в этом отчете, определяется следующим образом:

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

Одна сторона не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

- Ø Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- Ø Объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
- Ø Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Ø Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Понятие рыночной стоимости приведено в статье №3 действующего закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ».

Аналогичное определение рыночной стоимости дано в ФСО «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральные стандарты оценки № 2, утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 255.

### 4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки - договор № 05-06/XX от 03 июня 20XX года между Обществом с ограниченной ответственностью «XXXXXXX» и ООО «Прайм консалтинг».

а) объект оценки -

;

б) имущественные права на объект оценки - право собственности;

в) цель оценки - Определение рыночной стоимости объекта оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - Для совершения сделки купли-продажи;

д) вид стоимости - Рыночная стоимость;

е) дата оценки - 03 июня 20XX года;

ж) срок проведения оценки - с 03 июня 20XX года по 09 июня 20XX года;

з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка - нет.

### 4.3 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для совершения сделки купли-продажи.

### 4.4 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

### 4.5 ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта проведена по состоянию на 03 июня 20XX года.

Дата составления отчета: 09 июня 20XX года.

### 4.6 СРОК ЭКСПОЗИЦИИ

В своей оценке мы предполагаем, что четыре месяца – это типичное время ликвидности для объектов – аналогов, представленных на рынке недвижимости.

### 4.7 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В данном отчете не проводилась оценка правоустанавливающих документов.

Оценивалась рыночная стоимость объекта.

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) осуществление собственником

комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

#### 4.8 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и делается заключение о варианте наиболее эффективного использования.

Второй этап оценки – определение величины рыночной стоимости объекта. При определении величины рыночной стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

- Ø сравнительный подход;
- Ø доходный подход.
- Ø затратный подход.

Заключительной частью второго этапа процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью методов в рамках указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

#### 4.9 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- Ø беседа с собственником или его представителем;
- Ø исследование рынка продажи и аренды аналогичных объектов в регионе местоположения оцениваемого объекта;
- Ø отбор информации;
- Ø анализ наиболее эффективного использования земельного участка;
- Ø использование основных подходов оценки для определения величины рыночной стоимости оцениваемого объекта;
- Ø составление отчета об оценке.

#### 4.10 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Оценочная деятельность** – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. (в посл. ред. от 28.12.2010 г.) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке). Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная



оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256).

**Объектом - аналогом объекта** оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях). ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256).

#### 4.11 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценка производилась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 28.12.2010 года) и ФСО Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256 и стандарты НП «СРОО «Экспертный совет»».

## 5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

.

#### ОПИСАНИЕ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение	
Адрес	
Область	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	
Экологическая обстановка	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	
Состояние прилегающей территории	

#### Физические характеристики объекта оценки №1

Общая площадь, соток	
Адрес	
Категория земель/разрешенное использование	
Рельеф участка	
Обременения	
Техническое обустройство	

#### Физические характеристики объекта оценки №2

Общая площадь, соток	
Адрес	
Категория земель/разрешенное использование	
Рельеф участка	
Обременения	
Техническое обустройство	

#### Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок XX XX №XXXXXX от 04 декабря 20XX года; свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок XX XX №XXXXXX от 10 сентября 20XX года;
- Документы кадастровой палаты: не предоставлены.

## 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Ø Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Ø Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Ø Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Ø Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития. *В данном случае, данный анализ не проводится, т.к. оцениваемый земельный участок оценивается как свободный.*

### **Анализ использования земельного участка как свободного от застройки**

Использование земельного участка (категория земель – земли сельскохозяйственного назначения) для сельскохозяйственного производства (разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства), является юридически законным, физически возможным, разумно оправданным. Использование объекта в другом качестве юридически не возможно, или требует перевода земельного участка в другую категорию.

*Вывод: Таким образом, по мнению оценщика, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.*

## 7. АНАЛИЗ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

### Переславский район Ярославской области

Переславский район — административная единица на юге Ярославской области России. Администрация находится в городе Переславле-Залесском, который не входит в муниципальный район.



#### География

Площадь — 3130 км<sup>2</sup> (3-е место среди районов). Район граничит с Угличским и Борисоглебским районами на севере, с Ростовским районом на северо-востоке, а также с Владимирской (юг), Московской (юго-запад) и Тверской (запад) областями.

На севере района находится самая высокая точка всей области — возвышенность Тархов холм: 292,4 м над уровнем моря.

Основные реки — Нерль, Кубря, Трубеж. Также на территории района расположено Плещеево озеро.

#### Климат

Зимой средняя температура  $-15^{\circ}\text{C}$  (минимум  $-39,5^{\circ}\text{C}$ ), летом средняя температура  $+23^{\circ}\text{C}$  (максимум  $+37^{\circ}\text{C}$ ).

#### Демография

Население по данным на 1 января 2010 года составляет 20 355 человек. Всего насчитывается 310 населённых пунктов.

#### Экономика

Основное занятие — сельское (особенно в восточной части) и лесное хозяйство. Ведётся добыча нерудных ископаемых — песка и гравия.

Развит местный туризм по достопримечательностям района и в особенности к Плещееву озеру.

В селе Веськово расположен Институт программных систем РАН [1].

Около села Андрианово на реке Нерль-Волжская действует малая Хоробровская ГЭС.

#### Транспорт

Автомобильная дорога М8 «Холмогоры» (через Новое, Глебовское и Перелески)

Северная линия транссиба (через Берендеево и Рязанцево) с грузовой веткой к Переславлю

*Источник: <http://ru.wikipedia.org>*

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ - ИТОГИ 2013 ГОДА

#### Общая ситуация

По мнению многих экспертов, вложения в землю по-прежнему сохраняют свою привлекательность. В условиях нестабильной экономической ситуации они могут оказаться возможностью сохранить средства. Однако, учитывая, что рынок пополнился участками различного качества, инвестору необходимо взвешенно подходить к приобретению надела, что, впрочем, справедливо при любой рыночной ситуации.

После нескольких лет стремительного роста цен на земельные участки в Ярославле и вокруг него настало время стабилизации стоимости земли. С наступлением же "заморозков" на рынке девелопмента предложение земельных участков заметно увеличилось: компании избавляются от непрофильных активов, продают участки, которые уже не готовы осваивать сами или же вынуждены срочно выставлять на продажу землю, чтобы погасить нависшие над ними кредитные обязательства.

#### Предложение

Среди открывающихся возможностей необходимо отметить появление на земельном рынке Ярославля и Ярославской области выбора высоколиквидных участков. "Сегодня на рынке можно найти интересные участки по очень интересным ценам, - отмечает коммерческий директор компании RDI Group Андрей Васильев. - Это хорошее время для выхода на рынок со стратегическими целями: когда еще представится такой шанс? Через 2-3 года стоимость таких участков увеличится в три раза, это и более, и в дальнейшем будет расти темпами, опережающим рынок в среднем за счет их отличного расположения".

Впрочем, основную часть увеличившегося предложения составляют земли, не представляющие большого интереса для конечного потребителя. "В первую очередь собственники земли предлагают наименее ликвидные активы с меньшим потенциалом развития, например, земли сельхозназначения, - отмечает директор департамента консалтинга и оценки Colliers International Полина Кондратенко. - При этом покупатели пока выжидают, когда на рынок будут выведены более привлекательные земли по низким ценам".

В то же время земли сельхозназначения, которые с начала кризиса заметно упали в цене, представляют собой выгодный объект для ленд-девелопмента.

#### Цены

Стоимость участка (будь то право аренды или собственности) напрямую зависит как от местоположения, так и от того, что на нем может быть реализовано. Еще одним немаловажным фактором являются объемы строительства: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади - многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться. Для земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства стоимость одного гектара земли лежит в диапазоне от 50 000 до 270 000 рублей в зависимости от основных ценообразующих факторов: объем передаваемых прав, общая площадь и др.

#### Тенденции

- Увеличение количества потенциальных покупателей, интересующихся возможностью инвестиционных приобретений на земельном рынке.
- Более гибкий подход собственников в переговорах при продаже земельных активов.
- Снижение стоимости низколиквидных земельных активов.
- Земельный рынок Ярославской области в последнее время пополняется за счет участков, прилегающих к населенным пунктам, переходящих в результате утверждения границ этих пунктов в категорию "земли поселений".

### Прогноз

Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, - от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков.

*Источники информации:*

*Консалтинговая компания «Коллиерз интернешнл», <http://www.colliers.ru>, тел. 8(495)258 5151*

*ИСХ «Родекс групп», тел. (495) 221-88-33*

*АН «ИНКОМ», тел. 8(495) 363-10-10*

## 9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- Ø затратный подход;
- Ø сравнительный подход;
- Ø доходный подход.

В процессе работы оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

### 9.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

#### Общие положения

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

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями от 28.12.2010 г. Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- Ø применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) № 254 от 20.06.2007 г:

Статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Затратный подход основан на определении стоимости замещения оцениваемого объекта, и к оценке стоимости земельных участков не применим.**

## 9.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### Общие положения

**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.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе оценки недвижимости сравнительным подходом изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится его сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. Далее, в этом сегменте по определенным критериям выявляются объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым (объекты-аналоги).

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



## 9.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### Общие положения

**Доходный подход** основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

#### Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода рассматривает постоянный и равномерный поток доходов, а также учитывает изменение стоимости объекта в конце рассматриваемого периода.

Метод дисконтирования потока денежных средств учитывает прогнозируемую переменную загрузку помещения, доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией здания, а также продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

Обоснование отказа от использования доходного подхода

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями от 28.12.2010 г. Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- Ø применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) № 254 от 20.06.2007 г:

Статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**В отчете мы не использовали доходный подход, по нашему мнению, доходный подход в данном случае не повысит объективности расчета, поскольку объекты данного типа не являются объектами, предназначенными приносить доход.**

---

## 10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он 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.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в подходе сравнительного анализа продаж при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как стоимость одной сотки общей площади (руб./сот).

Был осуществлен сбор информации по рынку о сделках купли-продажи аналогичных объектов в р-не местоположения оцениваемого объекта за май-июнь 20XX года. Затем были определены цены продажи за 1 сот, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта. Полученная таким образом цена продажи за 1 сот умножается на общую площадь оцениваемого объекта. Весь этот процесс отобразен в предлагаемой ниже таблице.

**Основные характеристики объектов-аналогов и корректировки по сравнимым продажам для объекта оценки №1**

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Описание объектов</b>					
Источник информации		<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-kolokarevo-35514220/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-kolokarevo-35514220/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-42561030/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-42561030/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-18882020/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-18882020/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-21518627/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-21518627/</a>
Контактные данные					
Наименование объекта-аналога	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Рыночная стоимость, руб.		2 000 000р.	6 400 000р.	1 650 000р.	3 500 000р.
Стоимость, руб./ сот.		718р.	1 000р.	1 000р.	735р.
Анализ условий сделки					
Условия продажи		рыночные (выставлен на продажу)	рыночные (выставлен на продажу)	рыночные (выставлен на продажу)	рыночные (выставлен на продажу)
Корректировка		0,90	0,90	0,90	0,90
Рыночные условия	03 июня 20XX года	июнь 20XX года (до даты оценки)	июнь 20XX года (до даты оценки)	июнь 20XX года (до даты оценки)	июнь 20XX года (до даты оценки)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
<b>Анализ местоположения и ближайшего окружения</b>					
Местоположение (адрес)		Ярославская область, Переславский район, д. Колокарево	Ярославская область, Переславский район, д.Ченцы	Ярославская область, Переславский район, д.Вороново	Ярославская область, Переславский район, с.Романово
Шоссе		Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Удаленность от МКАД, км	140	140	95	130	150
Корректировка		1,00	0,91	0,98	1,02
Инфраструктура местоположения	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка		<b>1,00</b>	<b>0,91</b>	<b>0,98</b>	<b>1,02</b>
<b>Анализ индивидуальных характеристик</b>					

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Категория земель/разрешенное использование	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, сот.		2787,00	6400,00	1650,00	4760,00
Корректировка		1,00	1,05	1,00	1,00
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Итоговая относительная корректировка		<b>0,90</b>	<b>0,86</b>	<b>0,88</b>	<b>0,92</b>
Стоимость за сот. с учетом корректировок, руб.		646р.	860р.	882р.	675р.
Средняя стоимость за сотку, руб.		-	-	-	-
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно (НДС не облагается)		-	-	-	-

**Основные характеристики объектов-аналогов и корректировки по сравнимым продажам для объекта оценки №2**

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Описание объектов</b>					
Источник информации		<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-kolokarevo-35514220/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-kolokarevo-35514220/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-42561030/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-42561030/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-18882020/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-18882020/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-21518627/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-21518627/</a>
Контактные данные					
Наименование объекта-аналога	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Рыночная стоимость, руб.		2 000 000р.	6 400 000р.	1 650 000р.	3 500 000р.
Стоимость, руб./ сот.		718р.	1 000р.	1 000р.	735р.
Анализ условий сделки					
Условия продажи		рыночные (выставлен на продажу)	рыночные (выставлен на продажу)	рыночные (выставлен на продажу)	рыночные (выставлен на продажу)
Корректировка		0,90	0,90	0,90	0,90
Рыночные условия	03 июня 20XX года	июнь 20XX года (до даты оценки)	июнь 20XX года (до даты оценки)	июнь 20XX года (до даты оценки)	июнь 20XX года (до даты оценки)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
<b>Анализ местоположения и ближайшего окружения</b>					
Местоположение (адрес)		Ярославская область, Переславский район, д. Колокарево	Ярославская область, Переславский район, д.Ченцы	Ярославская область, Переславский район, д.Вороново	Ярославская область, Переславский район, с.Романово
Шоссе		Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Удаленность от МКАД, км		140	95	130	150
Корректировка		1,00	0,91	0,98	1,02
Инфраструктура местоположения	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка		<b>1,00</b>	<b>0,91</b>	<b>0,98</b>	<b>1,02</b>
<b>Анализ индивидуальных</b>					

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
характеристик					
Категория земель/разрешенное использование	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, сот.		2787,00	6400,00	1650,00	4760,00
Корректировка		1,00	1,05	1,00	1,00
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Итоговая относительная корректировка		<b>0,90</b>	<b>0,86</b>	<b>0,88</b>	<b>0,92</b>
Стоимость за сот. с учетом корректировок, руб.		646р.	860р.	882р.	675р.
Средняя стоимость за сотку, руб.		-	-	-	-
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно (НДС не облагается)		-	-	-	-

**Объяснение вносимых поправок.**

**Передаваемое право.** На оцениваемый объект, так же как и на все объекты-аналоги, оформлено право собственности. В данном случае корректировка не вводится.

**Дата предложения.** Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по состоянию на май-июнь 20XX года. Оценка производится по состоянию на 03 июня 20XX года, соответственно цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке. Корректировка в расчетах не вводится.

**Рыночные условия (торг).** При заключении договора купли-продажи цена предложения земельного участка снижается как минимум на 8-12%. Такой уровень корректировки был получен в ходе консультаций с фирмами - риэлторами, работающими на данном сегменте рынка (ООО "Гео Девелопмент", тел.: 495 788-80-90; ИСХ «Родекс групп», тел. (495) 221-88-33). В данном случае была внесена поправка (-10%) как средняя величина из представленного выше диапазона.

**Местоположение.** Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Величина корректировки определена на уровне 1% на каждые 5 км удаленности от МКАД. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №2, №3 и №4 составляет (-9%), (-2%) и 2%, соответственно.

**Инфраструктура.** Присутствие вблизи объекта недвижимости социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей, экологическая ситуация, а так же благоустроенность, в определенной степени так же влияют на стоимость недвижимости. Сравниваются экономические, природные и социальные условия, в которых находятся объекты. В данном случае корректировка не требуется.

**Подъезд к участку.** Оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, располагает хорошей подъездной дорогой с твердым покрытием. Корректировка не требуется.

**Корректировка на функциональное назначение/разрешенное использование земельного участка.** Функциональное назначение и разрешенное использование оцениваемого объекта и всех объектов-аналогов совпадает. Корректировка в расчетах не вводится.

**Общая площадь.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. Для объекта-аналога №2 была введена корректировка в размере 5% ввиду его значительно большей площади относительно объекта оценки..

**Наличие/отсутствие коммуникаций.** Обычно, при прочих равных условиях, объекты с имеющимися коммуникациями – электричество, отопление, газоснабжение - более привлекательны для инвесторов, и продаются по более высокой цене в пересчете на единицу площади. В данном случае корректировка не требуется.

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Согласование - это анализ полученных результатов с целью обоснования окончательной расчетной величины стоимости. В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием единственного подхода – сравнительного, поэтому в данном случае согласование результатов не требуется.

**В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 03 июня 20XX года  
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 03 июня 20XX года  
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с имеющимися у оценщика данными:

- Ø настоящая оценка была проведена экспертами компании «Прайм консалтинг» в соответствии с Федеральными стандартами оценки 1 - 3, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №№254, 255, 256 (ФСО 1-3)- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Ø изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Ø проделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Ø оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- Ø оценщик гарантирует полную конфиденциальность по всем вопросам, связанным с работой по данному отчету;
- Ø заказчик не имеет права без нашего письменного согласия делать ссылки на этот отчет в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам;
- Ø заказчику предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- Ø вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Ø расчетная стоимость признается действительной на 03 июня 20XX года;
- Ø дата составления отчета: 09 июня 20XX года.
- Ø специалисты компании ООО «Прайм консалтинг» являются членами Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация Российских Магистров Оценки» и Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
- Ø по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просьба обращаться в ООО «Прайм консалтинг».

С уважением,

Оценщик

Бабаев Н.М.

ООО «Прайм консалтинг»: г. Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1

Тел.: 8(495) 762-64-32

## 13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### Законодательные и нормативно – правовые документы.

1. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
2. Конституция РФ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 28.12.2010 г.);
4. Федеральные стандарты оценки №№1 - 3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №№254, 255, 256 (ФСО 1-3);
5. Стандарты СРОО «Экспертный совет».

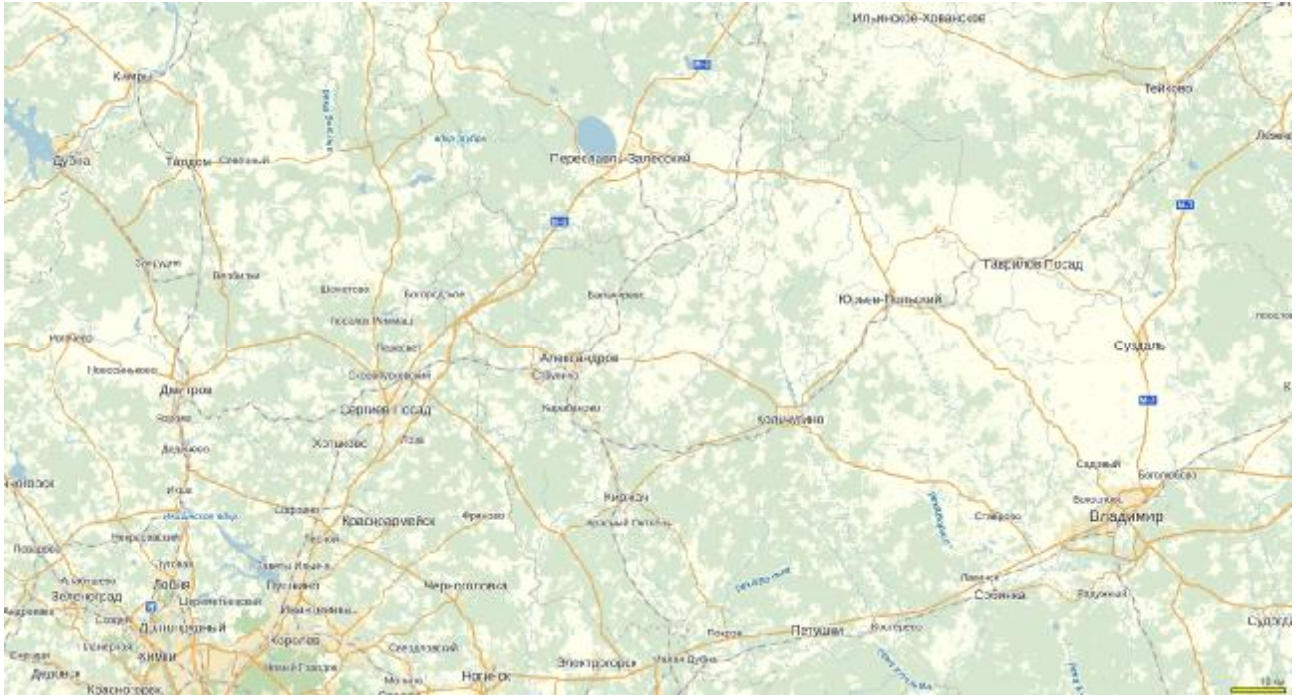
### Методическая литература.

6. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 2001г.
7. Н. Щербакова, «Оценка недвижимости – теория и практика», Омега-Л, 2011г.
8. Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
9. Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
10. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
11. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
12. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 2004г.

### Справочная литература.

13. Информационная база «Недвижимость и цены» 2014 г ([www.household.ru](http://www.household.ru))
14. Информационная база «Из рук в руки», ([www.igr.ru](http://www.igr.ru), [www.realprice.ru](http://www.realprice.ru))
15. Информационная база [www.apn.ru](http://www.apn.ru)
16. Данные агентств недвижимости: «Миэль», «Миан», «Корпорация ИНКОМ», «Норман Эстейт», «Акрус недвижимость», «Бест недвижимость», «Нора», «Партнер», «Триумфальная Арка», «Святоград» и др;

## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

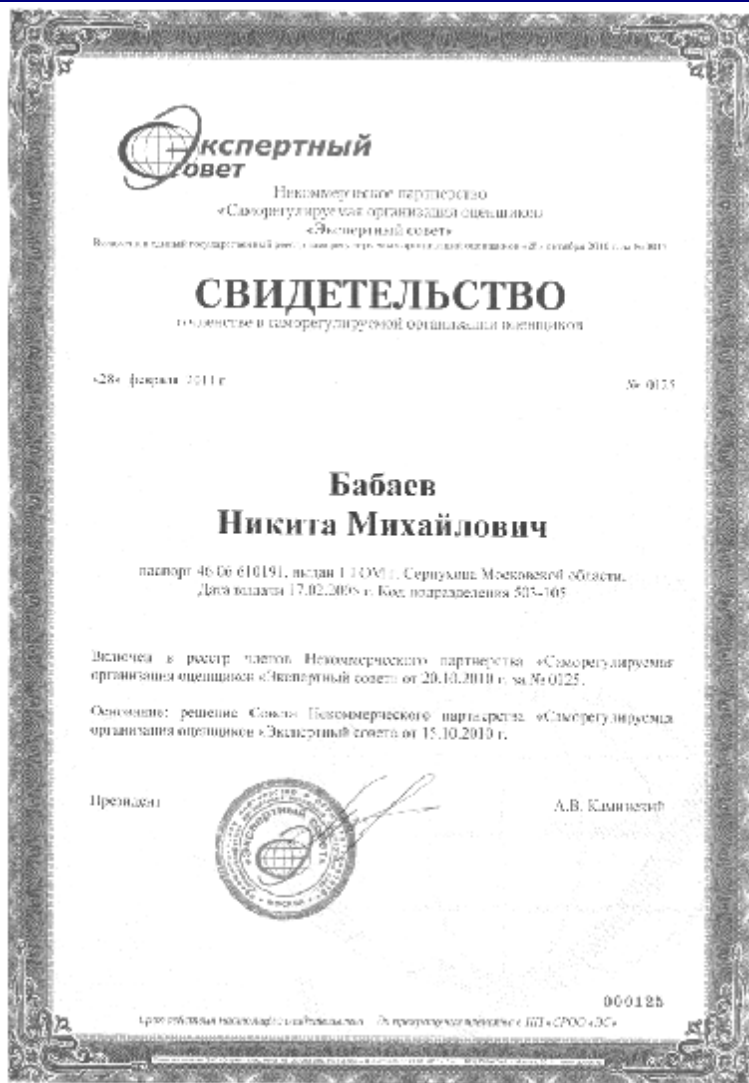


## **15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ**

## 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

## 17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

 СТРАХОВАНИЕ <b>ПОЛИС № ГС ТВ-ОЦСТ/000034-13</b> страхования ответственности оценщиков	
Настоящий Полис выдан в соответствии с фактом заключения договора страхования ответственности оценщиков № ГС ТВ-ОЦСТ/000034-13 от 07.06.2012 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГТА-Страхование» от 29.04.2012 г. и на основании Заявления на страхование	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «Прайм консалтинг»</b>
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ИНН:	Юридический адрес: 127051, Москва, М. Сухареvская пл., д.6, стр.1 Почтовый адрес: 127051, Москва, М. Сухареvская пл., д.6, стр.1 ИНН 7702747501 Тел./факс: +7(495)762-64-32
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Если есть иное: <u>Застрахованное лицо, именуемое Страхователем</u>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Исключительные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба личности, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страхователя факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействия) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (Застрахованное лицо) на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 (Три миллиона) руб.
ДЕЛО НЕ ВОЗНИКЛО ЛИ НА ОДНОМ СТРАХОВОМ СЛУЧАЕ:	Не установлен
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	5,1 %
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 000,00 (Три тысячи) руб.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Страховая премия уплачивается Страхователем одновременно безвозвратным платежом в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА «СРОК СТРАХОВАНИЯ»:	с 00 часов 00 минут 09.06.2012 по 24 часа 00 минут 08.06.2014
Приложенные документы, подтверждающие полномочия члена Правления:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГТА-Страхование» 2. Заявление на страховое возмещение оценщиком от 07.06.2012 г.
Дата выдачи Полиса: 07.06.2012 г.	
Страховщик:	Страхователь:
 М.П.	 М.П.
<b>320290</b>	



**Офис продаж «Тверская»**  
Москва, Тверская, д. 12

**ГУТА СТРАХОВАНИЕ**  
ПОЛИС № ГС ТВ-ОЦСТ/000005-14  
страхования ответственности оценщиков

Настоящим документом выдан на основании Записки на страхование ответственности оценщика от «14» февраля 2013 г. и удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков (далее так же Договор Страхования) в форме СТОИМОСТИ в пользу ав. условий, изложенных в настоящем страховом полисе и в Правилах страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» от 29.04.2010 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Прайм консалтинг»
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС:	127031, Москва, М. Сухарецкая пл., д.6, стр. 1 Тел. 8 495 762 64 32 ИНН 7702747301 КПП 770201001
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Бабаев Никита Михайлович
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор по проведению оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражи Страхователя с предварительного согласия Страхователя факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю добротами (бесхитростью) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении страховой деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов в сфере оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (Застрахованное лицо) на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (Пять миллионов) руб. 00 коп.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДНИ СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Не установлен.
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,1 %
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 000,00 (Пять тысяч) руб.
БЮРСОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно безналичным платежом, платежное поручение № 340 от 05.02.2014 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 14.02.2014 г. до 13.02.2015 г.
Привязанный документ, являющийся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщика ЗАО «ГУТА-Страхование» от 29.04.2010 г. 2. Записка на страхование ответственности оценщиков от 05.02.2014 г.
Дата выдачи Полиса:	10.02.2014 г.

Страховщик:  
ЗАО «ГУТА-Страхование»  
(Даркина Н.В.)

Страхователь:  
ООО «Прайм консалтинг»  
С Правилами страхования оценщиков в соответствии с Запиской. Заключено. Полис получен.  
(Бабаев Н.М.)

369715

**АРМО**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"  
Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 апреля 2009 г. № 2292-09  
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Голдыш Федор Андреевич**  
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 08 №453370 выдан  
Отделом Внутренних Дел района Косино-Ухтомский города Москвы  
03.08.2006  
(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ "Московская финансово-промышленная академия (МФПА)"  
диплом ВСР 1034434\_06.07.2007  
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1558 от 10 апреля 2009 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО  
Петрская Е. В.  
Москва





ИП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинградский проспект, д.19  
115154 г. Москва стр.10  
Тел/Факс: (495) 951-80-80, 502-99-19, 507-79-04  
E-mail: armo@yandex.ru

**Выписка № 14 -10/11**

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

10 октября 2011 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Голдыша Федора Андреевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Голдыш Федор Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

(не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

(членом партнерства)

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

(членом партнерства)

10 апреля 2009 г. за регистрационным № 1558

Исполнительный директор



Е. В. Петровская

**Страховая Акционерная Компания**  
**Информстрах**

120040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 1 тел/факс: (495) 207-79-51

**ПОЛИС 19/13-200440**  
**СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ**  
**"ИНФОРМСТРАХ"**

ЗАО «САК «Информстрах» в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и договором обязательного страхования ответственности оценщика №19/13-200440 от 12.07.2013г. принимает на страхование риск ответственности оценщика (Страхователя) по обязательству, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам.

**Страхователь: Голдыш Федор Андреевич**  
**Адрес: г. Москва, ул. Б.Косицкая, д. 12, кв. 158**  
**Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей**  
*Фрагмент документа*

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

Страховым случаем является установленный актуальным в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действующим или бездействующим оценщиком в результате нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Действие страхового полиса (договора) распространяется на деятельность Страхователя по оценке следующих объектов: 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.

**Срок действия договора: с «15» июля 2013 г. по «14» июля 2014 г.**  
**Территория страхования: Российская Федерация.**

ЗАО «САК «Информстрах» обязуется по наступлении страхового случая возместить третьим лицам ущерб в течение 5-ти банковских дней со дня наступления страхового случая и предоставления Страхователем необходимых документов, указанных в п.8.1 Правил страхования ответственности оценщиков.

Страхование по настоящему полису (договору) распространяется на страховые случаи, произошедшие после даты начала срока действия договора.

Окончанием ответственности ЗАО «САК «Информстрах» является истечение срока действия договора страхования, выплата 100% страхового возмещения и другие случаи, предусмотренные Правилами страхования.

К настоящему договору прилагаются заявление, правила страхования которые являются неотъемлемым приложением к договору:

1. Заявление на страхование ответственности оценщика.
2. Правила страхования ответственности оценщика ЗАО «САК «Информстрах».

Правила страхования Страхователю вручены.

Страховщик  
Генеральный директор  
ЗАО «САК «Информстрах»

Г. Н. Талиярова  
12 июля 2013 г.

200440