

**Утверждаю:**

Директор

ООО «Результат»

\_\_\_\_\_ О.В. Канциберова

«17» декабря 2018 год

---

## **Отчет №694-О-18**

**об оценке рыночной стоимости арендной платы земельного участка с кадастровым номером 67:25:0690102:496 из земель населенных пунктов площадью 232 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4**

---

**Дата оценки (Дата проведения оценки, дата определения стоимости): 17 декабря 2018 года**

**Дата составления отчета: 17 декабря 2018 года**



## Содержание:

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	6
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	6
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ) .....	7
6.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	7
6.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	9
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	11
8.1. Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе оценки.....	11
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	11
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, С УКАЗАНИЕМ ДИАПАЗОНА ИХ ЗНАЧЕНИЙ.....	16
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	16
8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	17
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ) .....	18
9.1.Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов .....	18
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	20
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	31
11. ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	32
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	32
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	33
13.1. Документы, устанавливающие характеристики объекта.....	33
13.2. Документы, подтверждающие правомочность оценки .....	36



**Общество с ограниченной ответственностью «Результат»**

Россия, 249832, Кондрово,  
ул. Некрасова д. 10  
Тел.: (48434) 3-30-56,  
Факс: (48434) 3-30-56

ООО «Результат», действуя на основании Государственного контракта № 87/2018 от 09 октября 2018 года, заключенного с Межрегиональным территориальным управлением федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калужской, Брянской и Смоленской областях, выполнило оценку рыночной стоимости арендной платы земельного участка с кадастровым номером 67:25:0690102:496 из земель населенных пунктов площадью 232 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4.

Оценка проводилась по состоянию на 17 декабря 2018 года с целью определения рыночной стоимости для заключения договора аренды.

Для целей настоящей оценки понятие рыночной стоимости определялось как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отображаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Расчеты были проведены в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 232 – ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., стандартами Ассоциации СРОО «ЭС».

Основываясь на фактах, предложениях и мнениях, примененных в настоящем анализе и методиках оценки, оценщик пришел к заключению о том, что:

по состоянию на 17 декабря 2018 года рыночная стоимость арендной платы земельного участка с кадастровым номером 67:25:0690102:496 из земель населенных пунктов площадью 232 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4, с учетом округления, составляет:

<b>Рыночная арендная плата, руб. за 1 год</b>	<b>Без учета НДС:</b>	<b>2 307,72</b>
---	-----------------------	-----------------

Мнения, выводы, алгоритм расчета рыночной стоимости, выраженный в настоящем заключении, могут быть поняты в полной мере после прочтения Отчета об оценке, ознакомления с условиями, допущениями и прочими данными.

Сопроводительный Отчет является документом, содержащим конфиденциальную информацию, и на него должен распространяться режим, соответствующий документам и информации подобного рода содержания.

С уважением,  
Директор ООО «Результат»

\_\_\_\_\_ **О.В. Канциберова**



## 1. Задание на оценку

<b>Объект оценки<sup>1</sup>, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</b>	Арендная плата земельного участка с кадастровым номером 67:25:0690102:496 из земель населенных пунктов площадью 232 м², расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4
<b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</b>	В представленных на оценку документах отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения). В соответствии с п.7 ФСО-7 в таком случае оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений).
<b>Доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики объекта недвижимости и его составных частей</b>	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2018-5448433 от 07.08.2018 г.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)</b>	Предполагается, что результаты оценки могут быть использованы для заключения договора аренды. Использование результатов настоящей оценки для иных целей невозможно.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p><b>Рыночная стоимость объекта оценки</b></p> <p>Под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>▪ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<b>Дата оценки</b>	<p>17 декабря 2018 года.</p> <p><u>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</u> – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (ФСО №1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015, № 297)</p>
<b>Допущения<sup>2</sup>, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в рамках оказания услуг по Договору должна рассматриваться Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не проводит аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</li> <li>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</li> <li>4. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</li> <li>5. Изложенные в Отчете ограничения, условия и допущения являются неотъемлемой частью единого документа Отчета об оценке.</li> <li>6. Выводы и заключение о стоимости, содержащиеся в данном Отчете, достоверны и имеют силу только в полном объеме и только для указанных в Отчете целей.</li> <li>7. Все расчеты проведены с использованием программного продукта Microsoft Excel. При пересчете другими способами возможно расхождение в пределах допустимой погрешности.</li> <li>8. Проведенный Оценщиком анализ, который послужил основой для составления заключения о стоимости, не содержит предвзятого мнения и произведен согласно имеющейся в распоряжении Оценщика фактической информации. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.</li> </ol>

<sup>1</sup> К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297)

<sup>2</sup> Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся факторов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки (ФСО №1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015, № 297)



	<p>9. Информацию, предоставленную сторонними организациями, Оценщик считает надежной и приемлемой для использования в анализе. Тем не менее, Оценщик не проводил мероприятий по ее проверке и не дает гарантий о ее полной достоверности.</p> <p>10. Применяемые в настоящем Отчете методики оценки, по мнению Оценщика, приводят к корректному порядку определения стоимости объекта оценки. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики.</p> <p>11. В Отчете не использована информация о событиях, произошедших после даты оценки. в связи с этим применялись исключительно та научная, учебная литература, Сборники корректировок, экспертных мнений, статьи, публикации, монограммы, которые были опубликованы до даты оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, применялась для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, с учетом проведенного анализа соответствия сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</p> <p>12. Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, использованных в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки на момент ее нахождения Оценщиком в открытом доступе. Оценщик не несет ответственности за изменения, вносимые автором объявлений, публикаций после того, как ее находил Оценщик и сделал соответствующий принт-скрин интернет-страницы.</p> <p>13. В рамках проведения работ по оценке Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком. В случае предоставления дополнительной, либо иной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения в отношении стоимости объекта оценки.</p> <p>14. Оценщик выступает в роли независимого эксперта, размер его вознаграждения не связан с выводами о стоимости, содержащимися в настоящем Отчете.</p>
<b>Иные расчетные величины, определяемые при проведении оценки</b>	Отсутствуют

## 2. Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ассоциации СРОО «ЭС»):

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утверждены приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

**Обоснование применения федеральных стандартов:** данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

### Стандарты и правила оценочной деятельности

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол № 57/2015 от «5» мая 2015 г., Протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017 г.), утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.)

**Обоснование применения стандартов СРОО:** данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

## 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Оценка осуществляется по состоянию на 17 декабря 2018 года. Информация об объектах на дату оценки использована в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, публичными источниками, слов Заказчика. Указанные материалы следует считать достаточными для идентификации объектов;
- Оценка объекта проведена, исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и экологических загрязнений;
- Стоимость объекта оценки рассматривается с позиции «полных прав собственности», независимо от прав и обременений прав Заказчика/собственника на исследуемые объекты на и после даты оценки.



• При использовании рыночных данных об объектах-аналогах, некоторая существенная с точки зрения оценки информация, отсутствующая в объявлении, может уточняться у продавцов методом интервью. Переговоры с продавцами проводятся в момент нахождения объявлений в открытом доступе и хранятся в архивной базе Оценщика вместе со скриншотами объявлений.

Для идентификации объектов Оценщиком были использованы документы, предоставленные Заказчиком. На дату оценки земельный участок с кадастровым номером 67:25:0690102:496 из земель населенных пунктов площадью 232 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4, находится в собственности Российской Федерации.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем отчет об оценке

<b>Сведения о заказчике оценки</b>	
Межрегиональное Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калужской, Брянской и Смоленской областях Адрес: 248000, г. Калуга, ул. Баженова, д. 2 тел.: 8(4842) 57-51-51 ИНН 4027096522 КПП 402701001 ОКТМО 29701000 р/с 40105810700000010001 Отделение Калуга г. Калуга БИК 042908001 УФК по Калужской области (МТУ Росимущества в Калужской, Брянской и Смоленской областях л/с 03371W08230) Руководитель Бухтеев Виталий Юрьевич	
<b>Сведения об Оценщике (оценщиках), подписавшем отчет:</b>	
Канцибелова Юлия Дмитриевна <ul style="list-style-type: none"> <li>• Номер контактного телефона: 8-919-031-92-20</li> <li>• Почтовый адрес: 248033, г. Калуга, ул. 65 лет Победы, д. 17, кв. 115</li> <li>• Электронная почта: <a href="mailto:rezultat-plus@mail.ru">rezultat-plus@mail.ru</a>, <a href="mailto:rezultat-kaluga@mail.ru">rezultat-kaluga@mail.ru</a></li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке №ИП 000087 дата выдачи 11.11.2016 г., учебное заведение Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству» (ФГБОУ ВО ГУЗ)</li> <li>• Действительный член Ассоциации СРОО "Экспертный Совет". Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № в реестре 2212 от 09.12.2016 г. 109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1</li> <li>• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №180Е0В2070025, выдан Страховым Акционерным Обществом «ВСК», период страхования с 28.19.2018 г. по 27.19.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</li> <li>• Квалификационный аттестат № 009939-1 от 12.02.2018 г.</li> <li>• Стаж работы в оценке 4 года</li> </ul>	
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	
Общество с ограниченной ответственностью «Результат» <ul style="list-style-type: none"> <li>• Организационно правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью;</li> <li>• Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Результат»;</li> <li>• Адрес местонахождения: 239832, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Некрасова, д.10;</li> <li>• ОГРН № 1092002001167, дата присвоения 08 октября 2009 г.;</li> <li>• ИНН 2002012386; КПП 200201001;</li> <li>• р/с 20702810227022900090</li> <li>• к/с 30101810100000000780 в Калужский РФ АО «Россельхозбанк» г. Калуга;</li> <li>• БИК 022908780</li> <li>• Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №1800SB4000040, выдан Страховым Акционерным Обществом «ВСК», период страхования с 10.02.2018 г. по 09.02.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.</li> </ul>	
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ</b>	
Требование о независимости выполнено	
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
Не привлекались	

#### 5. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Государственный контракт № 87/2018 от 09 октября 2018 года, заключенный с Межрегиональным территориальным управлением федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калужской, Брянской и Смоленской областях и Обществом с ограниченной ответственностью «Результат»
Общая информация, идентифицирующая объект	Арендная плата земельного участка с кадастровым номером 67:25:0690102:496 из земель населенных пунктов площадью 232 м <sup>2</sup> , расположенного по адресу: Российская Федерация,





оценки	Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4		
Итоговая величина стоимости объекта оценки (НДС не облагается), руб. <sup>3</sup>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Стоимость, без учета НДС, руб.</b>	
	Арендная плата земельного участка с кадастровым номером 67:25:0690102:496 из земель населенных пунктов площадью 232 м², расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4	За 1 год	<b>2 307,72</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В соответствии с Государственным контрактом № 87/2018 от 09 октября 2018 года, в Отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости объектов оценки без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.		

## 6. Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объектов оценки)

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Арендная плата земельного участка с кадастровым номером из земель населенных пунктов площадью 232 м², расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4
Имущественные права на объект оценки	Собственность Правообладатель: Российская Федерация Регистрационная запись: № 67:25:0690102:496-67/111/2018-1 от 31.07.2018 г.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	В представленных на оценку документах отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения). В соответствии с п.7 ФСО-7 в таком случае оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений).
Дата обследования [осмотра] объекта оценки	26 ноября 2018 г.
Первоначальная стоимость объекта оценки	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	39 604,72
Использование объекта на дату оценки	Для размещения отделений почты
Текущее использование объекта оценки	Для размещения отделений почты
Устаревания	Не выявлены
Износ	Не выявлен

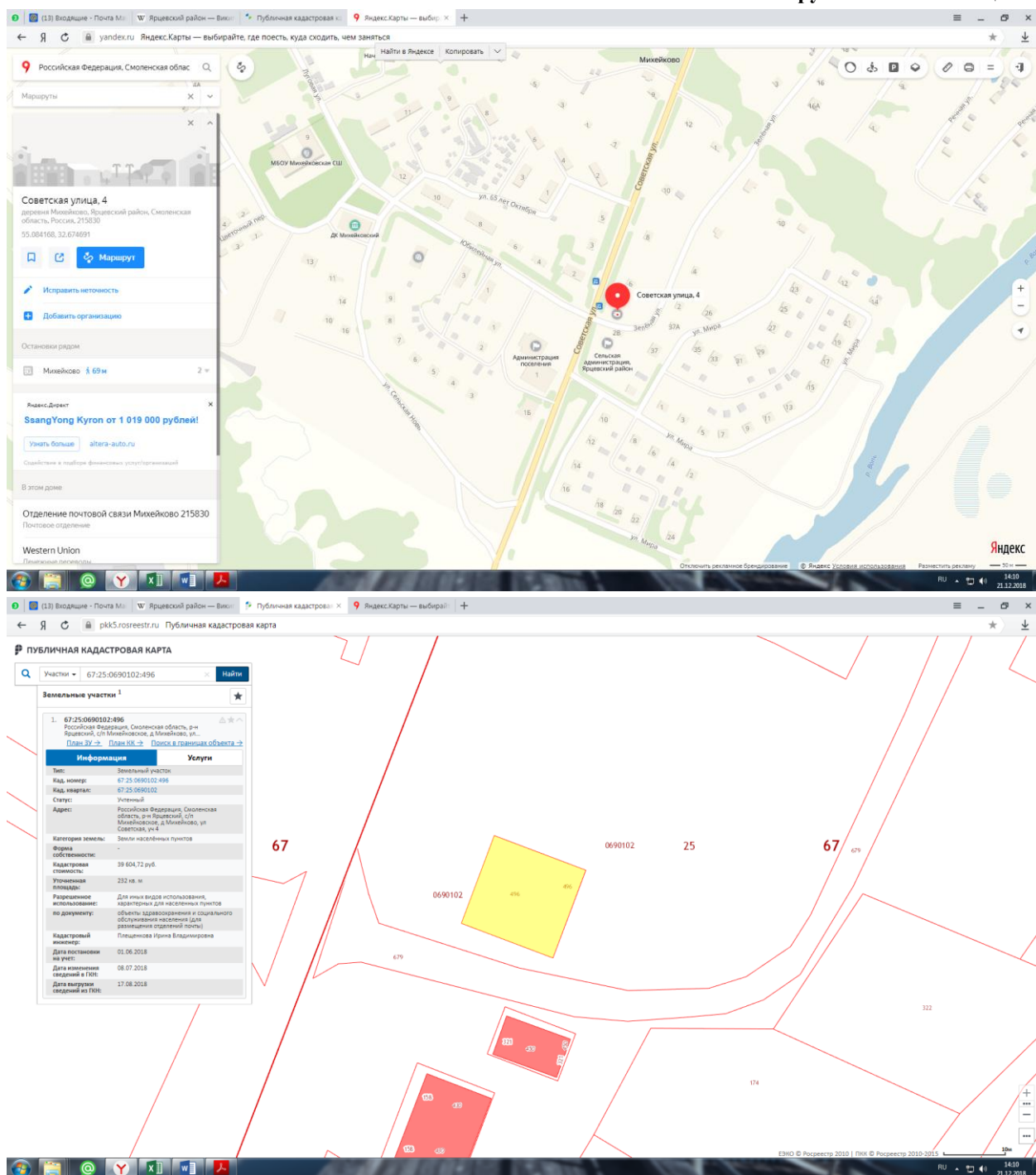
**Таблица. Характеристика местоположения объекта оценки**

Адрес и описание местонахождения	<b>Объект оценки находится по адресу:</b> Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4 <b>Ярцевский район</b> — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в центральной части Смоленской области России. Административный центр — город Ярцево. Население - 51 481 чел. (2018). В городских условиях (город Ярцево) проживают 85.66 % населения района.
Окружение	Окружение: жилая малоэтажная застройка, объекты социальной инфраструктуры расположены на значительном удалении от объекта оценки.
Транспортная доступность	Подъезд возможен на общественном и личном транспорте, качество подъездных путей относительно хорошее.

<sup>3</sup> В соответствии со ст. 146 п.2 НК РФ



## Окружение объекта оценки



К типичным физическим характеристикам земельного участка относятся:

- размер (площадь);
- форма (конфигурация);
- топография (рельеф);
- ландшафт;
- инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)

**Таблица. Физические свойства земельного участка**

<b>Объект оценки</b>	Арендная плата земельного участка с кадастровым номером 67:25:0690102:496 из земель населенных пунктов площадью 232 м <sup>2</sup> , расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михайковское, д. Михайково, ул. Советская, уч. 4
<b>Кадастровый (условный) номер</b>	67:25:0690102:496





Общая площадь земельного участка, кв.м.	232
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения отделений почты
Кадастровая стоимость, руб.	39 604,72
Форма участка	Прямоугольная
Дата присвоения кадастрового номера	01.03.2018
Рельеф участка	Относительно ровный
Особенности экологии	Соответствует уровню экологической обстановки в регионе
Наличие объектов капитального строительства, обеспечение объектами коммунального хозяйства на дату оценки	На участке расположено здание
Наличие коммуникаций	Электроснабжение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Объект оценки



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

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки проведено со ссылкой на документацию, предоставленную Заказчиком, удостоверенную им соответствующим образом, у Оценщика нет оснований считать ее недостоверной.

В качестве источников информации для оценки стоимости была использована техническая, экономическая, правовая и финансовая документация, а также результаты личных собеседований с представителями собственника объекта оценки.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2018-5448433 от 07.08.2018 г.

Анализируя перечень и состав полученных документов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Оценщик располагает всеми необходимыми документами, позволяющими установить количественные и качественные характеристики объектов оценки, что позволяет при составлении Отчета придерживаться принципов, описанных в п. 5 ФСО №3, а именно:

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, должна быть подтверждена;



- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объектов оценки;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов

**Вывод об объекте оценки**

Объект оценки по своим физическим характеристикам соответствует юридическому статусу.

**7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта недвижимости, которое правомочно, физически реализуемо, финансово целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с ФСО-7 в качестве наиболее эффективного использования принимается использование оцениваемого объекта для размещения отделений почты.

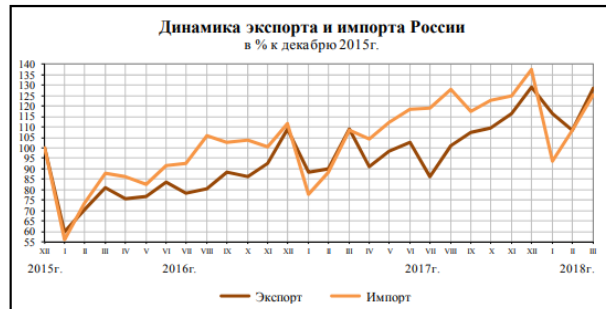
Таким образом, для целей настоящей оценки наиболее эффективное использование объекта оценки принято в соответствии с его текущим назначением.



## 8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

### 8.1. Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе оценки

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в марте 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 58,8 млрд. долларов США (3352,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 36,9 млрд.долларов (2104,2 млрд.рублей), импорт - 21,9 млрд.долларов (1248,7 млрд.рублей).



Индекс промышленного производства в апреле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,3%, в январе-апреле 2018г. - 101,8%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-апреле 2018г. - 101,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-апреле 2018г. - 102,0%.

Индекс производства пищевых продуктов в апреле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-апреле 2018г. - 102,1%.

Индекс производства текстильных изделий в апреле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,3%, в январе-апреле 2018г. - 106,9%.

Индекс производства металлургического в апреле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,0%, в январе-апреле 2018г. - 104,0%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в апреле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,8%, в январе-апреле 2018г. - 118,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 308,3 млрд.рублей, в январе-апреле 2018г. - 932,6 млрд.рублей.





Растениеводство. На 23 мая 2018г. яровые культуры в хозяйствах всех категорий посеяны на площади 33,9 млн.гектаров, из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 19,3 млн.гектаров, что соответственно на 8,6% и на 13,9% меньше, чем к этому времени в предыдущем году.

Животноводство. На конец апреля 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,5 млн.голов (на 0,2% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 0,5% меньше), свиней - 24,4 млн. (на 5,1% больше), овец и коз - 26,4 млн. (на 1,5% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2018г. составил 495,6 млрд.рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2018г. - 1665,3 млрд.рублей, или 97,5%.



Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018г. (с уточнениями на 1 мая 2018г.), выделены ассигнования в размере 572,3 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 551,5 млрд.рублей, на строительство 1114 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 157 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 422 объектов, намеченных к вводу в 2018г., введено в эксплуатацию 5 объектов, из них 4 - на полную мощность, 1 объект - частично.

Жилищное строительство. В апреле 2018г. построено 59,9 тыс. новых квартир, в январе-апреле 2018г. - 269,1 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в апреле 2018г. составил 2447,1 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2018г. - 9494,3 млрд.рублей, или 102,2%.





В январе-апреле 2018г. объем денежных доходов населения сложился в размере 17545,6 млрд.рублей. В январе-апреле 2017г. денежные доходы населения составляли 16678,9 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 221,7 млрд.рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в январе-апреле 2017 года. Денежные расходы населения в январе-апреле 2018г. составили 17466,8 млрд.рублей и увеличились на 5,5% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 13469,4 млрд.рублей, что на 5,4% больше, чем в январе-апреле 2017 года. За этот период прирост сбережений населения составил 2014,6 млрд.рублей и уменьшился на 10,8 млрд.рублей (или на 0,5%) по сравнению с соответствующим периодом 2017 года.



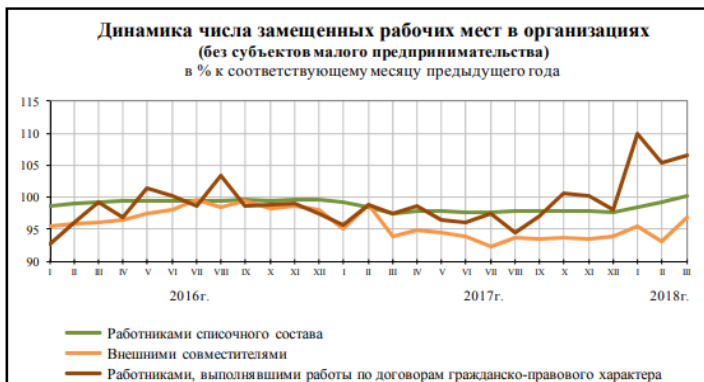
**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2018г., по оценке, составила 43550 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,4%, в январе-апреле 2018г. - на 12,1%

С января 2017г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. - в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования в апреле 2018г. численность рабочей силы составила 76,0 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,3 млн.человек были заняты в экономике и 3,7 млн.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В марте 2018г. в общей численности занятого населения 32,0 млн.человек, или 44,2% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в марте 2018г. составило 33,4 млн.человек и было больше, чем в марте 2017г. на 98 тыс.человек, или на 0,3%.







Ключевые макроэкономические индикаторы Российской Федерации приведены в таблице 2.1. «Основные экономические и социальные показатели».

	Апрель 2018г.	В % к		Январь- апрель 2018г. в % к январю- апрелю 2017г.	Справочно		
		апрелю 2017г.	марту 2018г.		апрель 2017г. в % к апрелю 2016г.	марту 2017г.	январь- апрель 2017г. в % к январю- апрелю 2016г.
Валовой внутренний продукт		101,3 <sup>1,2)</sup>			100,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,7	99,6	101,4	101,9	98,4	100,7
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,3	97,9	101,8	102,3	97,7	100,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	308,3	102,5	113,3	102,6	101,0	113,5	101,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	463,5	104,8	96,2	103,1	107,1	95,9	106,4
в том числе железнодорожного транспорта	215,6	105,0	96,0	104,8	108,1	95,4	107,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	140,2	100,1	101,8	99,2	97,7	100,5	97,3
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2447,1	102,4	99,1	102,2	100,3	98,7	98,9
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	754,2	101,8	98,4	101,9	99,4	98,4	100,0
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	58,8 <sup>5)</sup>	116,8 <sup>6)</sup>	117,1 <sup>7)</sup>	121,5 <sup>8)</sup>	130,5 <sup>6)</sup>	121,9 <sup>7)</sup>	132,6 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	36,9	117,8	118,3	122,9	135,1	121,3	136,5
импорт товаров	21,9	115,2	115,2	119,1	123,6	122,8	126,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 <sup>9)</sup>	103,6 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	102,3	104,1	100,3	104,5
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		107,5	101,2	105,8	107,6	98,5	111,6
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		105,7	104,7	103,8 <sup>11)</sup>	92,2	103,6	96,0 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	43550 <sup>10)</sup>	110,4 <sup>10)</sup>	102,8 <sup>10)</sup>	112,1 <sup>10)</sup>	108,1	103,6	106,9
реальная		107,8 <sup>10)</sup>	102,4 <sup>10)</sup>	109,6 <sup>10)</sup>	103,8	103,3	102,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	91,6	97,5	91,4	89,6 <sup>12)</sup>	98,5	92,9 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,2	96,6	86,3	83,3	96,5	86,0

1) Предварительная оценка.  
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.  
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за март 2018 года.  
6) Март 2018г. и март 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Март 2018г. и март 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) I квартал 2018г. и I квартал 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I квартал 2018 года.  
10) Оценки.  
11) Оценки.  
12) Оценки.

Источники: «Социально-экономическое положение России январь-апрель 2018 г.



## Региональный уровень

**Смоленская область (Смоленщина)** — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный (областной) центр — город Смоленск. Расстояние от Смоленска до Москвы — 365 км, до Минска - 331 км.

Граничит: на западе с Белоруссией (Витебская и Могилёвская области), на севере с Псковской и Тверской областями, на востоке с Московской областью, на юго-востоке с Калужской областью, на юге с Брянской областью

Площадь — 49 779 км².

Население — 949 348 чел. (2018)

Образована 27 сентября 1937 года на территории Западной области.

Численность населения области по данным Росстата составляет 949 348 чел. (2018). Плотность населения — 19,07 чел./км². Городское население — 71,9 % (2018).

Область практически мононациональна: русские составляют более 94 % населения (2010).

Валовой региональный продукт в текущих ценах: 234,7 млрд руб. в 2014 году; 79,2 млрд руб. в 2006 году; 68,4 млрд руб. в 2005 году. ВРП на душу населения: 242,9 тыс. руб. в 2014 году (53-е место из 85 среди регионов); 232,5 тыс. руб. в 2013 году. Среднедушевые доходы населения в декабре 2015 года составили 34347 руб. в месяц

Консолидированный бюджет области (2015):

доходы — 38,56 млрд руб.

расходы — 45,51 млрд руб.,

дефицит — 6,952 млрд руб.

Промышленный комплекс формирует около 38 % ВРП (2006), из них 23,1 % обрабатывающие производства (прежде всего химическая и пищевая промышленности), 8,3 % — энергетика, 6,5 % — строительный комплекс. В агропромышленном комплексе создаётся 10 % ВРП (2006).

В объёме промышленного производства (55 946 млн руб. (2004)) выделяются ювелирная промышленность (около 15 %; ОАО ПО «Кристалл»), электроэнергетика (около 13 %; Смоленская АЭС, «Смоленскэнерго»), машиностроение (около 12 %; «Автоагрегатный завод», «Вагоноремонтный завод»), пищевая промышленность (около 10 %) и химия (около 9 %; «Дорогобуж»).

Энергосистема Смоленской области работает в составе Единой энергетической системы России. В 2014 году потребление электроэнергии в Смоленской энергосистеме составило 6 304 млн кВт·ч, выработка электростанций — 26 674 млн кВт·ч, максимум потребления мощности — 1 102 МВт, установленная мощность электростанций на конец года — 4 022 МВт<sup>[31]</sup>. Исторический максимум потребления мощности равен 1 436 МВт и достигнут в 1990 году

На территории области функционируют четыре электростанции оптового рынка:

- Смоленская АЭС (филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом») установленной мощностью 3 000 МВт,
- Смоленская ГРЭС (филиал ОАО «Э.ОН Россия») установленной мощностью 630 МВт,
- Смоленская ТЭЦ-2 (производственное подразделение филиала ОАО «Квадра» — «Центральная генерация») установленной мощностью 275 МВт,
- Дорогобужская ТЭЦ установленной мощностью 128 МВт.

Анализ на региональном уровне позволяет понять, каким образом каждый фактор влияет на цены и на ситуацию на рынке недвижимости в целом и насколько сильным может быть это влияние. Ниже представим индикаторы ключевых факторов на рынке недвижимости и их оценку для рынка незастроенных земельных участков.

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно- промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)



Объект оценки относится к сегменту незастроенных земельных участков различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

### 8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений

Анализ цен аренды земельных участков с объектами, схожими с оцениваемым, не позволяет определить диапазон значений, действующий в Смоленской области

Анализ цен предложений земельных участков с объектами, схожими с оцениваемым, позволяет определить широкий диапазон значений, действующий в Смоленской области: от 75 руб./кв. м. до 83 руб./кв. м.

На момент проведения оценки в районе расположения оцениваемого объекта были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков, максимально сопоставимые с объектом оценки

Район расположения	Площадь, кв.м.	Цена продажи руб./кв.м.	Источник
Смоленская область, Ярцево, Ярцевский район, деревня Капыревщина, улица Магистральная, дом 20А	3000	83	<a href="https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_1685193620">https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_1685193620</a>
Смоленская область, Ярцево, Ярцевском районе деревня Ольховка	2000	75	<a href="https://www.avito.ru/smolsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1333836088">https://www.avito.ru/smolsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1333836088</a>
Смоленская область, Ярцевский р-он д. Капыревщина, Школьный пер. д. 1а	2500	80	<a href="https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_836943637">https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_836943637</a>
Среднее значение		79	
Максимальное значение		83	
Минимальное значение		75	

### 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение сопоставимых объектов недвижимости

#### 8.4.1. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые обосновывают элементы сравнения

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение на объект рассматриваемого сегмента рынка, используемых Оценщиком в настоящем отчете для исчисления рыночной стоимости объекта оценки, приведено ниже:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

Указанные факторы спроса и предложения являются ценообразующими на рынке недвижимости и обосновывают набор элементов сравнения, по которым будет проводиться определение стоимости.

#### 8.4.2. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющих на стоимость объекта оценки, можно отнести: состояние национальной экономики и тенденции ее развития; политическую и социальную обстановку в стране; инвестиционную привлекательность в стране; уровень инфляции; экономические и социальные планы государства на перспективу и др. Таким образом, внешние факторы связаны с конкретной обстановкой на макроуровне и тенденцией ее изменения.

Данные факторы подробно рассмотрены в п.8.1. настоящего отчета.

Степень влияния данных факторов на стоимость отражается в большей степени уже в цене предложения, когда продавец, подвергаясь воздействию политической, социальной и экономической ситуации, оценивая инвестиционную привлекательность объекта, прогнозируя инфляцию и перспективы развития, определяет потенциал стоимости своего объекта.



Эти же факторы будут оказывать влияние и на покупателя, на его активность, платежеспособность и т.п.

### **8.5. Основные выводы относительно рынка оцениваемого объекта недвижимости**

Анализ рынка объектов сравнения позволил сделать следующие выводы.

Оцениваемый объект относится к категории незастроенных земельных участков различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

Проанализировав цены совершившихся сделок и предложений, представленных в публичном доступе, можно сказать, что рынок аренды земельных участков отсутствует. Проанализировав цены совершившихся сделок и предложений, представленных в публичном доступе, можно сказать, что стоимость предложений находится в диапазоне от 75 руб./кв. м. до 83 руб./кв.м.



## 9. Описание процесса оценки объектов оценки (последовательность определения стоимости объектов оценки)

### 9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

Определение рыночной величины арендной ставки объекта оценки по сравнению с определением рыночной стоимости объекта имеет свои особенности, которые обуславливают целесообразность применения всех указанных подходов. Искомая величина рыночной стоимости представляет собой размер потенциального валового дохода за год, который получит собственник земельного участка от сдачи его в аренду.

Рыночная стоимость земельного участка определяется как отношение величины чистого рентного дохода к коэффициенту капитализации для земли:

$$MV_g = \frac{RI}{R_g}, \text{ где}$$

$MV_g$  – рыночная стоимость земельного участка,

$RI$  (rental income) – чистый рентный доход,

$R_g$  – коэффициент капитализации для земли.

Следовательно, для определения ставки арендной платы за единицу площади необходимо установить удельную рыночную стоимость земельного участка и соответствующий коэффициент капитализации для земли.

Для определения рыночной стоимости имущества используется три общепринятых подхода: затратный (базирующийся на стоимости воссоздания объекта собственности в текущих условиях с учетом износа), сравнительный (определяющий стоимость имущества относительно стоимостей аналогичных объектов на рынке) и доходный (определяющий величину рыночной стоимости объекта оценки исходя из его ожидаемой доходности). Однако, земля – особый объект оценки, в отношении которого использование сразу всех подходов в большинстве случаев невозможно.

**Затратный подход** (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

*Земля в основе своей не создана трудом, не может быть воспроизведена или замещена путем создания новой земли, она является не возобновляемым ресурсом, нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.*

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

**Сравнительный подход** (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами -аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;





- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.*

*Определив величину удельной рыночной стоимости земельного участка (стоимость единицы площади), можно рассчитать и стоимость ставки аренды по формуле:*

$$RI_S = MV_{gS} \times R_g, \text{ где}$$

$RI_S$  – удельный чистый рентный доход (ставка арендной платы),

$MV_{gS}$  – удельная рыночная стоимость земельного участка,

$R_g$  – коэффициент капитализации для земли.

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

**Доходный подход (income approach)** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- 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;

- 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;

- 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;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

*Доходный подход более широко применяется в отношении земельных участков, поскольку опирается на доступную информацию о размере земельной ренты в текущий период времени. Однако в данном случае, во-первых, именно удельная земельная рента и выступает объектом оценки, во-вторых, несмотря на существующий в развивающийся рынок аренды земельных участков, он продолжает в основном оставаться «черным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщикам собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, оценщики посчитали невозможным, поэтому доходный подход методически неприменим.*

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*



## 9.2. Определение рыночной стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода

### Общая методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотношения цены и дохода.

**Метод рыночных сравнений** - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке, или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристике оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристике оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

### Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года №568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков выделяют методы: в рамках сравнительного подхода - сравнения продаж и метод распределения, в рамках доходного подхода - метод выделения и метод остатка, в рамках доходного подхода - метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования.

### Метод сравнения продаж

Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами -



аналогами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права на земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

/ местоположение и окружение; / целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

• физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); / транспортная доступность; / инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

• или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

В общем виде модель расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, принимает следующую форму:

$$C_p = C_i \pm K_i;$$

где  $C_p$  – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;

$C_i$  – цена продажи  $i$ -го сравниваемого земельного участка;

$K_i$  – величина корректировок цены продажи  $i$  – го сравниваемого земельного участка.

### Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- /наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

/соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права на оцениваемый земельный участок путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Таблица. Выбор метода оценки земельного участка**

Выбор метода оценки земельного участка			
№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <b>Определение стоимости прав аренды:</b> Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ.	Метод не может быть использован, т.к. нет



№ п/п	Наименование	Выбор метода оценки земельного участка	
		Описание	Выбор метода
		Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.	достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права.	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

### Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим критериям:

- местонахождение объектов;
- передаваемые права на землю
- состояние инфраструктуры и доступность коммуникаций;
- категория и назначение земли;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременения, дополнительных улучшений, рельеф).

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках подобных объекту оценки. В качестве аналогов были использованы все предложения. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблице ниже.





## Аналог 1

Все объявления в Смоленской области / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее

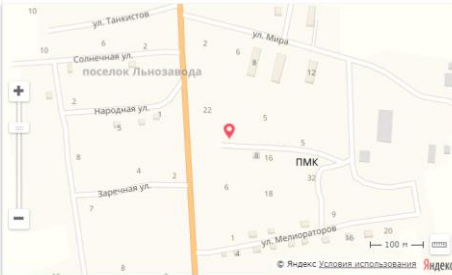
### Участок 30 сот. (ИЖС)

№ 1685193620, размещено 14 декабря в 01:16 927 (+6)

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

Площадь: 30 сот.; Расстояние до города: 20

Адрес: Смоленская область, Ярцево, Ярцевский район, деревня Капыревщина, улица Магистральная, дом 20А Скрыть карту




Возможен торг. Все подробности по телефону.

[Показать телефон](#)  
в 900 XXX XX XX

**Сергей**  
Частное лицо  
На Авито с марта 2018  
Завершено 2 объявления

Адрес: Смоленская область, Ярцево, Ярцевский район, деревня Капыревщина, улица Магистральная, дом 20А

**Стрижка собак и кошек Видное, Бутovo.**  
зоосалон-артемон.рф



[Покалываться](#)

## Аналог 2

Все объявления в Смоленской области / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее

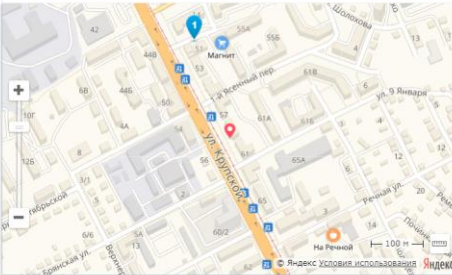
### Участок 20 сот. (ИЖС)

№ 1333836088, размещено 29 ноября в 02:19 130 (+5)

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

Площадь: 20 сот.; Расстояние до города: 50

Адрес: Смоленск, улица Крупской, 59 Скрыть карту



Продам или обмену на авто земельный участок Ярцевском районе деревня Ольховка 20 соток земли срочно хороший торг


[Показать телефон](#)  
в 900 XXX XX XX

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Виктор**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2017

Адрес: Смоленск, улица Крупской, 59

**Стрижки для Йорков девочек тут!**  
doghouse40.ru



[Покалываться](#)





## Аналог 3

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab displays an Avito listing for a land plot (Участок 25 сот. (ИЖС)). The listing includes the following details:

- Title:** Участок 25 сот. (ИЖС)
- Price:** 200 000 Р
- Reference:** № 836943637, размещено 27 ноября в 21:23, 2504 (+5)
- Area:** Площадь: 25 сот.; Расстояние до города: 15
- Address:** Смоленская область, Ярцево, Ярцевский р-он д. Капыревщина, Школьный пер. д. 1а
- Map:** A map showing the location of the plot in the village of Kapirevshchina, near the school and market.
- Description:** Участок расположен в центре деревни, коммуникации рядом, в шаговой доступности: школа, больница, магазины, почта, церковь, остановка и т.д., подъезд к участку удобный. Соседи хорошие. Торг уместен.
- Contact:** Показывать телефон, Написать сообщение
- User:** Александр, Частное лицо, На Avito с октября 2011, 3 объявления пользователя
- Address:** Смоленская область, Ярцево, Ярцевский р-он д. Капыревщина, Школьный пер. д. 1а
- Advertisements:** A banner for 'текс АКЦИЯ 4+1' and a small ad for 'Йорк терьер салон стрижек'.

**Определение поправок и порядок их внесения**

В случае сопоставимости характеристик оцениваемого объекта и аналогов по выделенным в результате анализа ценообразующих факторов характеристик, корректировки не проводились.

**Корректировки были проведены по следующим элементам сравнения****Объем передаваемых прав на объект оценки**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для земельных участков равна (0%), так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект, подразумевают полное право собственности (право общей долевой собственности) на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

**Корректировка на условия финансирования**

Условия финансирования объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору равна нулю.

**Корректировка на условия продажи**

Данные, о каких-либо отклонениях от рыночных условий продажи отсутствуют. Корректировка не проводилась.

**Корректировка тип данных**

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Корректировка взята согласно данным исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки», опубликованного в 2017 году.



Таблица. Корректировка на тип данных

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций взята согласно данным исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки», опубликованного в 2017 году.

Таблица. Корректировка на наличие коммуникаций

наименование коэффициента	значение		
	среднее	расширенный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,11	1,27
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,18	1,10	1,26

Корректировка на транспортную доступность

В данном случае характеристики объекта оценки и аналогов совпадают, поэтому применяется нулевая корректировка.

Корректировка на привлекательность месторасположения объектов

Корректировка цены аналога на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и оцениваемым объектом, вследствие его более или менее выгодного в сравнении с оцениваемым объектом расположения. В том случае, если аналог по местоположению уступает оцениваемому объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка. Величина поправки зависит от степени отличия аналога от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот. Цена на недвижимость во многом определяется



близостью к административно-деловому, торговому, районному центру. Величина данной поправки определяется на основе анализа рынка недвижимости и информации агентств недвижимости.

В данном случае характеристики объекта оценки и аналогов совпадают, поэтому применяется нулевая корректировка.

#### Корректировка на рельеф земельного участка

Объект оценки представляет собой участок с ровным рельефом, объекты-аналоги также с ровным рельефом, поэтому использована нулевая корректировка.

#### Использование земельного участка

Значения коэффициента корректировки в зависимости от целевого назначения земельного участка.

Значение коэффициента при месторасположении земельного участка в 1-9 территориально-экономических оценочных зонах под:

- Коммерческие киоски, палатки, объекты торговли из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью до 10 кв.м включительно, периодической печати, мороженого, спортлото, хлебобулочных изделий, молочной продукции, театральных касс, ремонта обуви, ремонта часов - 1.8
- Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью от 11 до 50 кв.м включительно- 1.6
- Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью от 51 до 100 кв.м включительно - 1.4
- Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью от 101 до 200 кв.м включительно- 1.2
- Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью свыше 200 кв.м, капитальные объекты торговли- 1.0
- кафе, рестораны, бары, казино- 1.1
- Автозаправочные станции и комплексы, моечные посты, предприятия автотехобслуживания - 1.0
- Гаражи и автостоянки- 1.0
- Жилые дома, коттеджи, индивидуальную жилую застройку - 1.0
- Сельскохозяйственного назначения, огородничество, производственно-складские объекты, производственные объекты, объекты сельскохозяйственного назначения, благоустройство территории (за исключением компенсационного озеленения) – 1.0

#### Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на наличие коммуникаций взята согласно данным исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки», опубликованного в 2017 году.

**Таблица. Корректирующие коэффициенты на площадь объекта**

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

#### Корректировка на социальную инфраструктуру

Объект оценки расположен в населенном пункте с развитой социальной инфраструктурой, так же, как и объекты - аналоги, корректировка применяется нулевая.

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимости от общей величины корректировки удельной стоимости аналога. Расчет производился таким образом, что аналогу, по которому проведена максимальная суммарная корректировка присваивался наименьший вес.

Расчет стоимости Объекта оценки с проведением описанных выше корректировок представлен в следующей таблице:



Таблица. Расчет стоимости объекта оценки

элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yartsevo/zemeln_ye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_16_85193620">https://www.avito.ru/yartsevo/zemeln_ye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_16_85193620</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsensk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1_333836088">https://www.avito.ru/smolsensk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1_333836088</a>	<a href="https://www.avito.ru/yartsevo/zemeln_ye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_83_6943637">https://www.avito.ru/yartsevo/zemeln_ye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_83_6943637</a>
<b>Цена предложения, руб.</b>		250 000	150 000	200 000
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата сделки (предложения)	Декабрь 2018 года	Декабрь 2018 года	Декабрь 2018 года	Декабрь 2018 года
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип данных	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Смоленская обл., р-н Ярцевский, с/п Михайловское, д. Михайково, ул. Советская, уч. 4	Смоленская область, Ярцево, Ярцевский район, деревня Капыревщина, улица Магистральная, дом 20А	Смоленская область, Ярцево, Ярцевском районе деревня Ольховка	Смоленская область, Ярцевский р-он д. Капыревщина, Школьный пер. д. 1а
Привлекательность местоположения	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Социальная инфраструктура	развита	развита	развита	развита
Категория земель	населенных пунктов	населенных пунктов	населенных пунктов	населенных пунктов
Назначение земельного участка	для размещения отделения почты	Предположительно под ИЖС	Предположительно под ИЖС	Предположительно под ИЖС
Площадь земельного участка	232	3000	2000	2500
Рельеф земельного участка	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие коммуникаций				
электричество	есть	нет	нет	нет
водоснабжение и канализация	нет	нет	нет	нет
газоснабжение	нет	нет	нет	нет
<b>Цена продажи 1 м², руб.</b>		83	75	80
Внесение корректировок				
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м²		83	75	80
<b>Дата сделки (предложения)</b>	Декабрь 2018 года	Декабрь 2018 года	Декабрь 2018 года	Декабрь 2018 года
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м²		83	75	80
<b>Условия продажи</b>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м²		83	75	80
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м²		83	75	80
<b>Тип данных</b>	сделка	торг уместен	торг уместен	торг уместен



элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Корректировка		-13,8%	-13,8%	-13,8%
Величина корректировки, руб.		-12	-10	-11
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		72	65	69
<b>Местоположение</b>	Смоленская обл., р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михайково, ул. Советская, уч. 4	Смоленская область, Ярцево, Ярцевский район, деревня Капыревщина, улица Магистральная, дом 20А	Смоленская область, Ярцево, Ярцевском районе деревня Ольховка	Смоленская область, Ярцевский р-он д. Капыревщина, Школьный пер. д. 1а
<b>Привлекательность местоположения</b>	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		72	65	69
<b>Транспортная доступность</b>	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		72	65	69
<b>Социальная инфраструктура</b>	развита	развита	развита	развита
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		72	65	69
<b>Назначение земельного участка</b>	для размещения отделения почты	Предположительно под ИЖС	Предположительно под ИЖС	Предположительно под ИЖС
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		72	65	69
<b>Рельеф земельного участка</b>	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		72	65	69
<b>Площадь земельного участка</b>	232	3000	2000	2500
Корректировка		15,00%	5,00%	5,00%
Величина корректировки, руб.		11	3	3
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		83	68	72
<b>Наличие коммуникаций</b>				
<b>электричество</b>	есть	нет	нет	нет
Корректировка		10,00%	10,00%	10,00%
Величина корректировки, руб.		8	7	7
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		91	75	80
<b>водоснабжение и канализация</b>	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		91	75	80
<b>газоснабжение</b>	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		91	75	80



РЕЗУЛЬТАТ



элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
<b>Валовая коррекция</b>		39%	29%	29%
Индекс значения корректировки (модуль (1/величина корректировки,%))		2,58	3,47	3,47
Сумма индексов	9,5			
Веса аналогов		0,27	0,36	0,36
Разница между максимальной и минимальной скорректированной стоимостью, %	22%			
<b>Стоимость оцениваемого участка, руб./м²</b>	<b>81</b>			
<b>Стоимость оцениваемого участка, руб.</b>	<b>18 762</b>			



### 9.3. Определение коэффициента капитализации для земли

Коэффициент капитализации на основании данных исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки», опубликованного в 2017 году (таблица 175) составляет 12,3 %.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,1%	13,2%	15,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	14,1%	13,3%	14,9%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	13,6%	12,7%	14,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	12,3%	11,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,7%	13,5%	15,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,8%	13,8%	15,8%

### 9.4. Расчет стоимости арендной платы земельного участка

Расчет стоимости арендной платы производится по формуле:

$$RI_S = MV_{gS} \times R_g, \text{ где}$$

$RI_S$  – удельный чистый рентный доход (ставка арендной платы),

$MV_{gS}$  – удельная рыночная стоимость земельного участка,

$R_g$  – коэффициент капитализации для земли.

**Таблица. Расчет стоимости объекта оценки**

Показатель	Значение
Удельная стоимость земельного участка, руб.	80,87
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	232,00
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	18 761,98
Коэффициент капитализации для земли	0,123
<b>Годовая арендная плата, руб.</b>	<b>2 307,72</b>



## 10. Описание процедуры согласования результатов оценки

Согласование результатов оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Для согласования полученных результатов и выбора наиболее достоверного значения рыночной стоимости примененным подходам определены коэффициенты значимости, отражающие рыночную ситуацию.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

- достоверность и достаточность используемой в подходе информации;
- способность подхода учесть ценообразующие факторы, специфичные для объекта оценки;
- способность подхода отразить мотивацию (намерения) типичного покупателя;
- соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

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

Для целей определения итоговой величины рыночной стоимости Оценщик использовал метод присвоения удельных весов.

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Согласованное значение рыночной стоимости годовой арендной платы, руб.
1	Арендная плата земельного участка с кадастровым номером 67:25:0690102:496 из земель населенных пунктов площадью 232 м², расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4	232	<b>2 307,72</b>



## 11. Выводы об итоговой стоимости объектов оценки

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

по состоянию на 17 декабря 2018 года рыночная стоимость арендной платы земельного участка с кадастровым номером 67:25:0690102:496 из земель населенных пунктов площадью 232 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михейковское, д. Михейково, ул. Советская, уч. 4 с учетом округления, составляет:

<b>Рыночная арендная плата, руб. за 1 год</b>	<b>Без учета НДС:</b>	<b>2 307,72</b>
---	-----------------------	-----------------

## 12. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют сделанным допущениям, на которых должна основываться оценка;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо имущественного интереса в оцениваемом объекте, отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору об оценке) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- оплата услуг оценщика не связана с определением итоговой величины стоимости объекта и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

- анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 232 – ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., стандартами Ассоциации СРОО «ЭС».

**Подготовил отчет:**

**Действительный Член**

**Ассоциации СРОО "Экспертный Совет" \_\_\_\_\_ Ю.Д. Канциберова**



13. Приложения

13.1. Документы, устанавливающие характеристики объекта

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации»  
кадастровый по Смоленской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 07.08.2018, поступившего на рассмотрение 07.08.2018, сообщаем, что согласно записям  
Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист	
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
7 августа 2018г. № КУВИА-001/2018-5448433					
Кадастровый номер:		67:25:0690102:496			
Номер кадастрового квартала:		67:25:0690102			
Дата присвоения кадастрового номера:		01.06.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, с/п Михайловское, д. Михайково, ул. Советская, ул. 4,			
Площадь, м2:		232 +/- 3			
Кадастровая стоимость, руб:		39604,72			
Кадастровое номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		67:25:0690102:227			
Категория земель:		Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:		объекты здравоохранения и социального обслуживания населения (для размещения отделений почты)			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Булькина Ольга (представитель заявителей), Заявитель: Межрегиональное территориальное управление Росимущества в Калужской, Брянской и Смоленской областях			

полное наименование должности		подпись	М.П.	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	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 3
7 августа 2018г. № КУВН-001/2018-5448433			
Кадастровый номер: 67:25:0690102:496			

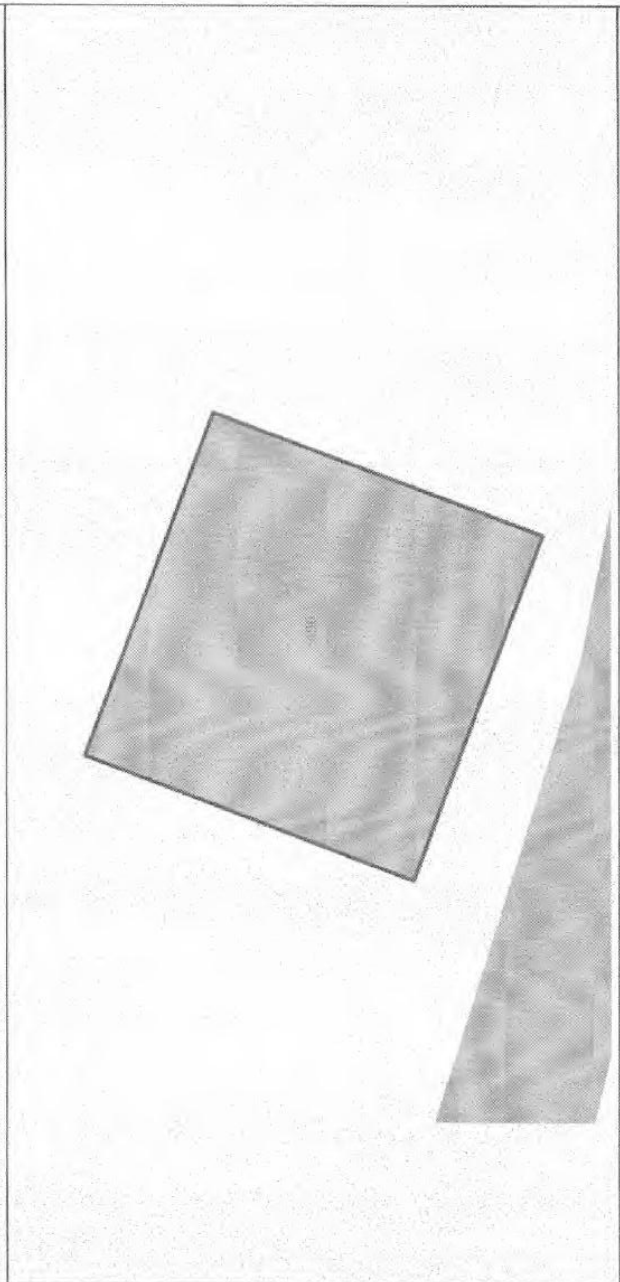
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 67:25:0690102:496-67/11/2018-1 31.07.2018 17:00:48
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Страница 3

Описание местоположения земельного участка



Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 3
7 августа 2018г. № КУВН-001/2018-5448433			
Кадастровый номер: 67:25:0690102:496			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	М.П.	
		инициалы, фамилия	



**РЕЗУЛЬТАТ**



### 13.2. Документы, подтверждающие правомочность оценки

 <b>СТРАХОВОЙ ПОЛИС</b>	<b>№1800SB4000040</b>	<b>INSURANCE POLICY</b>
<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью «Результат»		
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> Калужская область, Дзержинский район, г.Кондрово, ул.Некрасова, д.10		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Франшиза</b>
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>		0,03%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «13» февраля 2018 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «10» февраля 2018 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).		по «09» февраля 2019 г.
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).		
<b>СТРАХОВЩИК:</b> Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.		
От имени Страховщика:  <b>М.П. / М. В. Агаджанова/</b> Место выдачи Страхового полиса: г. Москва		
Дата выдачи: «08» февраля 2018 г.		ИНН 50/0000000000 ОАО «Военно-страховая компания» р/с 40701810600000000225 БИК 044525225 Сбербанк России ОАО г. Москва
4, Ostrovnaya Str., Moscow, Russia 121552, tel: +7 (495) 785-27-76, fax: +7 (495) 624-34-34 www.vsk.ru e-mail: info@vsk.ru Лицензия ФССН К №062177 121552, Москва, ул. Островная, д. 4, тел: +7 (495) 785-27-76 факс: +7 (495) 624-34-34		



## РЕЗУЛТАТ





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

09.12.2016 г.

№ 2214

**Канциберова  
Юлия Дмитриевна**

Паспорт 29 14 633692, выдан Межрайонный отдел УФМС России по Калужской области в г. Кондрово. Дата выдачи 17.07.2014 г. Код подразделения 400-034

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 09.12.2016 г. за № 2214

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.12.2016 г.

Первый вице-президент

В. И. Лебединский

002214

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

© 2010-2016 гг. ООО «Экспертный совет». ИНН 40-00-0000000. ОГРН 1044000000000. Адрес: 400000, г. Калужская область, г. Кондрово, ул. Мухоморова, д. 1. Тел: 40-125-11-11. www.egos.ru



**РЕЗУЛЬТАТ**



Диплом является документом  
Федерального государственного образовательного учреждения  
высшего образования  
«Государственный университет по землеустройству»  
(ФГБОУ ВО ГУЗ)

в соответствии с приказом  
о профессиональной переподготовке

ПП № 000087

Настоящий диплом выдан Канцибаровой Юлии Дмитриевне  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что она(а) с 29 апреля 2016 г. по 11 ноября 2016 г.  
прошла(а) профессиональную переподготовку по дополнительной  
профессиональной программе (программе профессиональной  
переподготовки) «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия рассмотрела от 11 ноября 2016 г.  
успешно проект аттеста (соответствие квалификации)  
Канцибаровой Юлии Дмитриевны  
по решению профессиональной комиссии в сфере  
оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Город Москва 2016

Регистрационный номер: 00471/04  
Дата выдачи: 11 ноября 2016 г.

Диплом дает право на ведение работы  
профессиональной деятельности



**РЕЗУЛЬТАТ**



## СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180E0B4070045

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Канябурова Юлия Дмитриевна

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском 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.

**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 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 является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не устанавливается	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,035%		
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «28» мая 2018 г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «28» мая 2018 г.	по «27» мая 2019 г.	

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, не упомянутым 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие несущественности Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

## СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  /М.В. Агаджанова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «11» мая 2018 г.



РЕЗУЛЬТАТ

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009939-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Канциберовой Юлии Дмитриевне

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

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

АО «Ресурсный центр» ИНН 5017013893 ОГРН 1055017013893 Т/О «РЦ» Тел.: +7(495) 739-47-42, e-mail: rcc@rcc.ru



# РЕЗУЛЬТАТ



**РЕЗУЛЬТАТ**