



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

г. Вологда, ул. Мира, 80; тел.: 72-85-05, 50-26-00,
50-27-00; e-mail: buro_ocenki@mail.ru

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №844
Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №845
Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №556

О Т Ч Е Т №01/1308-01

**об оценке рыночной стоимости
земельного участка, площадью 13 638 000 м², кадастровый
№35:11:0000000:0078, расположенного по адресу: Вологодская
область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский**

ЗАКАЗЧИК:

**Конкурсный управляющий ООО «АГРО-Альянс» Фе-
доров Алексей Владимирович**

г. Вологда
15.04.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	11
7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
9.2. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9.3. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	17
10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	19
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	23
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	24
10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	27
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	28
12. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
13. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	30
13.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	30
13.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	31
14. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	32
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	42
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	45
17. ПРИЛОЖЕНИЯ	45

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору №01/1308 от 15.03.2016 г. нами произведено определение рыночной стоимости земельного участка, площадью 13 638 000 м², кадастровый №35:11:0000000:0078, расположенного по адресу: Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299 и Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи.

Дата оценки: 11.04.2016 г.

Оценщиками не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Оценщики Рогулин А.К., Рогулин М.К. являются членами Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.; свидетельство о членстве №845 от 03 апреля 2015 г.), являлись членами Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг. Оценщик Рогулина Л.А. является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №556 от 28 декабря 2012 г.).

Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей (полис №S791R/776/00008/6 сроком действия с 17.03.2016 г. по 16.03.2017 г.).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулина А.К. застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис №S791R/776/00015/5 от 22 сентября 2015 г. на срок с 01.10.2015 г. по 30.09.2016 г.).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулина М.К. застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис №S791R/776/00016/5 от 22 сентября 2015 г. на срок с 01.10.2015 г. по 30.09.2016 г.).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулиной Л.А. застрахована ОАО «АльфаСтрахование» (полис №S791R/776/00017/5 от 21 сентября 2015 г. на срок с 24.09.2015 г. по 23.09.2016 г.).

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет
(округленно, НДС не облагается¹):

14 456 300 (четырнадцать миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч триста) руб.

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки» *А.К. Рогулин*

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки» *М.К. Рогулин*

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки» *Л.А. Рогулина*

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки» *А.К. Рогулин*

¹ согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость земельных участков.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки и местоположение объекта оценки	земельный участок, площадью 13 638 000 м ² , кадастровый №35:11:0000000:0078, расположенный по адресу: Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский.
Балансовая стоимость, руб.	нет данных
Цели и задача проведения оценки	определение рыночной стоимости земельного участка, площадью 13 638 000 м ² , кадастровый №35:11:0000000:0078, расположенного по адресу: Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский, для целей купли-продажи
Имущественные права	право собственности
Собственник	ООО «АГРО-Альянс»

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода (округленно), руб.:	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода (округленно), руб.:	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода (округленно), руб.:	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно), руб.:
Вес подхода	-	1,00	-	1,00
земельный участок, площадью 13 638 000 м ² , кадастровый №35:11:0000000:0078, расположенный по адресу: Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский	не применялся	14 456 300	не применялся	14 456 300

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно)	14 456 300 (четырнадцать миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч триста) руб.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №01/1308 от 15.03.2016 г. возмездного оказания оценочных услуг
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для целей купли-продажи. Отчет не может использоваться в иных целях.
Порядковый номер отчета	01/1308-01
Дата составления отчета	15.04.2016 г.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года: №299 – ФСО № 3, №298 – ФСО № 2, №297 – ФСО № 1; от 25 сентября 2014 г.: №611 – ФСО № 7; правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является лицо, осуществившее оценку, а также на основании предоставленных Заказчиком документов.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	земельный участок, площадью 13 638 000 м ² , кадастровый №35:11:0000000:0078, расположенный по адресу: Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	земельный участок, площадью 13 638 000 м ² , кадастровый №35:11:0000000:0078, расположенный по адресу: Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Объект оценки – объект недвижимого имущества. Характеристика объекта и его составных частей указана в п. 9.2. Описание, параметры и характеристики объекта и в приложении № 4. Документы заказчика, документы оценщика
Вид объекта оценки	недвижимое имущество
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности
Собственник	ООО «АГРО-Альянс»
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) оцениваемых прав: согласно данным сети Интернет на сайте https://rosreestr.ru/ на дату оценки зарегистрированы ограничения: № 35-35-11/002/2013-049 от 21.01.2013 (Ипотека) № 35-35-11/002/2013-050 от 21.01.2013 (Ипотека) № 35-35-11/002/2013-046 от 21.01.2013 (Ипотека) № 35-35-11/002/2013-047 от 21.01.2013 (Ипотека) № 35-35-11/002/2013-048 от 21.01.2013 (Ипотека)
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информацию и материалы об объекте оценки предоставить Оценщику в трехдневный срок с момента предоставления оценщику заявки материалы и документы, характеризующие Объект, сведения об обременении Объекта правами и обязательствами третьих лиц, а также другую информацию, подлежащую, по его мнению, учету при проведении оценки
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта	— Копия кадастрового паспорта земельного участка от 20.02.2014 г. №3500/301/2014-47098, выдан филиалом ФГБУ «ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Вологодской области; — Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок от 29.12.2012 г. 35-АБ №276033; — Копия договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения от 27.12.2012 г.
Цель оценки	определение рыночной стоимости земельного участка, площадью 13 638 000 м ² , кадастровый №35:11:0000000:0078, расположенного по адресу: Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский, для целей купли-продажи
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается). <i>Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость земельных участков.</i> Результаты оценки будут использованы для целей купли-продажи. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на

	<p>дату 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.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе по официальному вызову суда</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	11.04.2016 г.
Дата осмотра	11.04.2016 г.
Период проведения оценки	11.04.2016 г. – 15.04.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <p>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Результат рыночной стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимого имущества.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p>

	При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
Результат оценки	Результатом оценки является рыночная стоимость объекта недвижимого имущества
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки	Не привлекались, за исключением экспертов, участвующих в опросе для определения величины корректировки на местоположение (п.14 Сравнительный подход)
Указание результата стоимости объекта оценки в виде интервала	Не требуется

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для проведения оценки	Договор №01/1308 от 15.03.2016 г. возмездного оказания оценочных услуг
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. разд. 8 «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Этапы проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none">а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;д) составление отчета об оценке.
Требования к проведению оценки	<p>Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</p>

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Конкурсный управляющий ООО «АГРО-Альянс» Федоров Алексей Владимирович
Реквизиты	(ИНН 352514656595, СНИЛС №063-778-135-91), действующий на основании Определения Арбитражного суда Вологодской области от 10.02.2015 г., дело № А13-13721/2014
Сведения об Оценщике	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика Стаж работы в оценочной деятельности Место нахождения	<p>Роголин Алексей Константинович, образование высшее, квалификация инженер по специальности «Городской кадастр», специализация «Оценка земли и объектов недвижимости», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», диплом о профессиональной переподготовке ПП №557500 выдан 18.11.2005 г., повышение квалификации в ФГОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №1292 выдано 14.11.2008 г., повышение квалификации в ФГБОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №2192 выдано 21.09.2011 г., эксперт по проведению финансово-экономических судебных экспертиз и внесудебных исследований, свидетельство о повышении квалификации №0655/13 выдано 10.04.2013 г. Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации №2081 выдан 06.03.2015 г.</p> <p>Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.).</p> <p>Являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг.</p> <p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Роголина А.К. застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис №S791R/776/00015/5 от 22 сентября 2015 г. на срок с 01.10.2015 г. по 30.09.2016 г.)</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности 10 лет. Оценщик I категории.</p> <p>Роголин Михаил Константинович, образование высшее, квалификация инженер по специальности «Городской кадастр», специализация «Оценка земли и объектов недвижимости», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», диплом о профессиональной переподготовке ПП №760788 выдан 04.10.2006 г., повышение квалификации по программе «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», удостоверение о краткосрочном повышении квалификации №1021 выдано 17.04.2009 г., повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» в ФГОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству», свидетельство о повышении квалификации №15231 выдано 18.06.2010 г., повышение квалификации в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», свидетельство о повышении квалификации №435 выдано 30.05.2013г., повышение квалификации по программе «Автотехническая экспертиза» в</p>

	<p>ФГОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», свидетельство о повышении квалификации №180000020841 выдано 2014 г.,</p> <p>профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации №2082 выдан 06.03.2015 г.</p> <p>кадастровый инженер, квалификационный аттестат кадастрового инженера №35-15-483 от 27.07.2015 г.</p> <p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулина М.К. застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис №S791R/776/00016/5 от 22 сентября 2015 г. на срок с 01.10.2015 г. по 30.09.2016 г.)</p> <p>Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №845 от 03 апреля 2015 г.).</p> <p>Являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности 9 лет. Оценщик I категории.</p> <p>Рогулина Любовь Александровна, оценщик, образование высшее, ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет, диплом ВСА №004674, выдан 30.06.2004 г., инженер по специальности «Городской кадастр»; МИПКПРКС РЭА им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП №682768 выдан 15.07.2005 г. по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Государственный университет по землеустройству, свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», №12289 от 25.06.2008 г.; НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», №2083 от 06.03.2015 г.</p> <p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулиной Л.А. застрахована ОАО «АльфаСтрахование» полис серии №S791R/776/00017/5 от 21 сентября 2015 г. на срок с 24.09.2015 г. по 23.09.2016 г.</p> <p>Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №0556 от 28 декабря 2012 г.).</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности 10 лет. Оценщик I категории.</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым эксперты заключили трудовые договора</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»</p>
<p>Местонахождение</p>	<p>160009, г. Вологда, ул. Мира, 80, т.: (8172) 72-85-05, 50-26-00, 50-27-00</p>
<p>Реквизиты</p>	<p>ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.</p>
<p>Сведения о добровольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»</p>	<p>Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей (полис №S791R/776/00008/6 сроком действия с 17.03.2016 г. по 16.03.2017 г.).</p>

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела

Общие понятия оценки

Объекты оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объектов	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объектов	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
Вид оцениваемой стоимости	<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объектов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – рыночная стоимость; – инвестиционная стоимость; – ликвидационная стоимость; – кадастровая стоимость. <p>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки.</p>
Рыночная стоимость	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – 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».
Ликвидационная стоимость	<p>это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</p>
Итоговая стоимость объектов оценки	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

<p>Виды походов к оценке</p>	<p><u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.</p> <p><u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектами - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p><u>Затратный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объектов оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объектов с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>
<p>Применение понятий «профессиональное суждение» или «экспертное мнение»</p>	<p>В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», (приказ № 299) «Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений».</p> <p>Профессиональное суждение (экспертное мнение) – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора.</p> <p>Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.</p> <p>Применительно к оценке недвижимости неопределенность может быть связана с отсутствием возможности детально обследовать все конструкции оцениваемого объекта недвижимости и оценить их техническое состояние; с невозможностью получить исчерпывающую информацию об аналогах объектов оценки; с труднопрогнозируемыми условиями функционирования объектов недвижимости и отсутствием ясных перспектив развития определенных сегментов рынка недвижимости и т.п.</p> <p>Оценщик должен сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо.</p> <p>В данном отчете профессиональные суждения (экспертные мнения) могут быть признаны достоверными в границах основных предположений и ограничивающих условий.</p>
<p>Дата проведения оценки</p>	<p>Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.</p>
<p>Право собственности</p>	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <p>«собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом» (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).</p>
<p>Денежный поток</p>	<p>Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектами недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.</p>
<p>Ограничения</p>	<p>Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, примени-</p>

	мость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Допущение	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% загруженности без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<ol style="list-style-type: none"> 1. Работы по оценке включают: <ul style="list-style-type: none"> – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: <ul style="list-style-type: none"> – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком. 5. Согласно Техническому заданию, участок рассматривается как незастроенный.
Допущения в отношении оцениваемых прав	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Допущения к ис-	<ol style="list-style-type: none"> 1. В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для

<p>точникам информации, использованным в отчете</p>	<p>определения стоимости объекта оценки.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях. 6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
<p>Допущения в отношении используемых методов расчета</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта. 2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования
<p>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату 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. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №№ 297,298,299 и Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297,298,299 и от 25 сентября 2014 г. №611 соответственно: – Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №297). – Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298). – Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299). – Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (приказ № 611). – Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01). Оценщик состоит в НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» и использует стандарты и правила СРОО в действующей редакции в части не противоречащей Законодательству РФ и ФСО.
Обоснование использования стандартов при проведении оценки Объекта	Вышеуказанные стандарты применялись в данном отчете для определения стоимости оцениваемого Объекта в связи с обязательностью их применения в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Копия кадастрового паспорта земельного участка от 20.02.2014 г. №3500/301/2014-47098, выдан филиалом ФГБУ «ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Вологодской области; 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок от 29.12.2012 г. 35-АБ №276033; 3. Копия договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения от 27.12.2012 г.
Источники получения данных	Документы предоставлены Заказчиком.

ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование	земельный участок
Кадастровый №	35:11:0000000:0078
Местоположение	Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного использования
Площадь, м ²	13 638 000
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	28 623 434,40
Вид права	право собственности

Собственник	ООО «АГРО-Альянс» 160032, Вологодская обл., г. Вологда, ул. Воркутинская, д. 14-Б, кв. 51, ИНН 3525279693, КПП 352501001, ОГРН 1123525008200 от 11.05.2012 г.
Ограничения (обременения) права	Согласно данным сети Интернет на сайте https://rosreestr.ru/ на дату оценки зарегистрированы ограничения: № 35-35-11/002/2013-049 от 21.01.2013 (Ипотека) № 35-35-11/002/2013-050 от 21.01.2013 (Ипотека) № 35-35-11/002/2013-046 от 21.01.2013 (Ипотека) № 35-35-11/002/2013-047 от 21.01.2013 (Ипотека) № 35-35-11/002/2013-048 от 21.01.2013 (Ипотека)
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. 9.1. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Транспортная доступность	удовлетворительная

9.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ Усть-Кубенского района

Усть-Кубинский муниципальный район расположен в центральной части Вологодской области. На севере он граничит с Вожегодским районом, на востоке – с Харовским, на западе – с Вологодским и Кирилловским районами, на юге и юго-востоке - с Сокольским районом Вологодской области. Граница с соседним Вологодским районом проходит в основном по акватории Кубенского озера.

Район занимает территорию 244,4 тыс. га, что составляет 1,7 % от общей площади Вологодской области, имеет вытянутую с севера на юг конфигурацию, протяженность в широтном направлении – 40 км, а в меридиональном – 80 км.

В системе транспортного обслуживания Усть-Кубинского района участвует только автомобильный транспорт. Расстояние до областного центра г. Вологда по автомобильным дорогам составляет 80 км. Железнодорожный, воздушный и водный транспорт в районе отсутствует, ближайшая железнодорожная станция находится в городе Сокол на расстоянии 34 км. Одной из наиболее важных дорог дорожной сети района является региональная или межмуниципальная дорога Василево – Устье, которая является основным связывающим звеном сети автодорог Усть-Кубинского района с сетью дорог Вологодской области.

Население Усть-Кубинского района по окончательным итогам Всероссийской переписи населения 2010 года составляет 8094 человека (на 1 января 2012 – 8065 человек) – 0,6 % от населения Вологодской области. В административном центре с. Устье проживает 3900 человек. Трудоспособное население в районе составляет 4520 человек, из них работающего населения - 2280 человек, 209 - зарегистрировано в качестве индивидуальных предпринимателей, официально безработными числятся - 51 человек.

В состав предприятий, обслуживающих жилищно-коммунальное хозяйство, входит ООО «Усть-Кубинский Водопровод», ООО «ЖилКомСервис», ООО «Теплогаз». Общая площадь жилых помещений в районе 307,1 тысяч м². Индивидуальная жилая застройка составляет 177,8 тысяч м². Таким образом, жилищный фонд района преимущественно (57,9%) представлен индивидуальной жилой застройкой.

Питьевое и хозяйственно-бытовое водоснабжение территории района осуществляется в основном из подземных источников. Водоснабжение Административного центра района в объёме более 161 тысяча м³/год осуществляется с реки Кубена. В остальных населенных пунктах подача воды осуществляется из скважин с использованием безбашенной системы водоснабжения, водонапорных башен и водозаборных колонок. Качество добываемой воды удовлетворяет требования по химическим и бактериологическим показателям.

Проведены геологоразведочные работы и сооружены артезианские скважины для водоснабжения сел Богородское, Никольское, Заднее численностью населения порядка 600 человек.

В селе Устье построена, но пока не эксплуатируется канализационная сеть (7,8 км) и очистные сооружения канализации, сеть находится в муниципальной собственности района. Мероприятия по строительству системы канализации и очистных сооружений осуществляются в соответствии с долгосрочной целевой программой «Вода Вологодчины» на 2011-2020 годы. В остальных населенных пунктах района сточные воды жилого фонда отводятся в локальные септики.

Разработан проект строительства плотины на р. Макаровка на территории памятника природы «Никольский парк», реализация которого запланирована зимой-весной 2013 года. Система электроснабжения района обладает достаточной мощностью для организации промышленных и сельскохозяйственных производств. В настоящее время газоснабжение села Устье осуществляется природным газом, остальные населенные пункты района обеспечиваются баллонным газом. 8 июля 2006 года была произведена закладка газораспределительного пункта на окраине села Устье. Построен газопровод Сокол-Устье протяженностью 33,11 км, более 45 км газопроводов среднего и низкого давления, 4 ГРП. Газ подведен к 1990 квартирам. Что составляет 90% от всего жилого фонда села Устье. Пущен газ в 1096 квартир, установлено 926 газовых котлов для систем индивидуального отопления. В 2012 году началась газификация п. Высокое Высоковского сельского поселения. Протяженность газопроводов п. Высокое – 13,31 км. Уложено в траншею 4 км трубы, выполнена вертикальная планировка площадок для ГРП 1 и ГРП 2, идет выдача населению технических условий на газификацию жилых помещений.

Система теплоснабжения района включают 8 котельных суммарной мощностью 8,8 Гкал/час. По виду используемого топлива котельные разделяются на угольные – 2, работающие на дровах – 4, работающие на природном газе - 2.

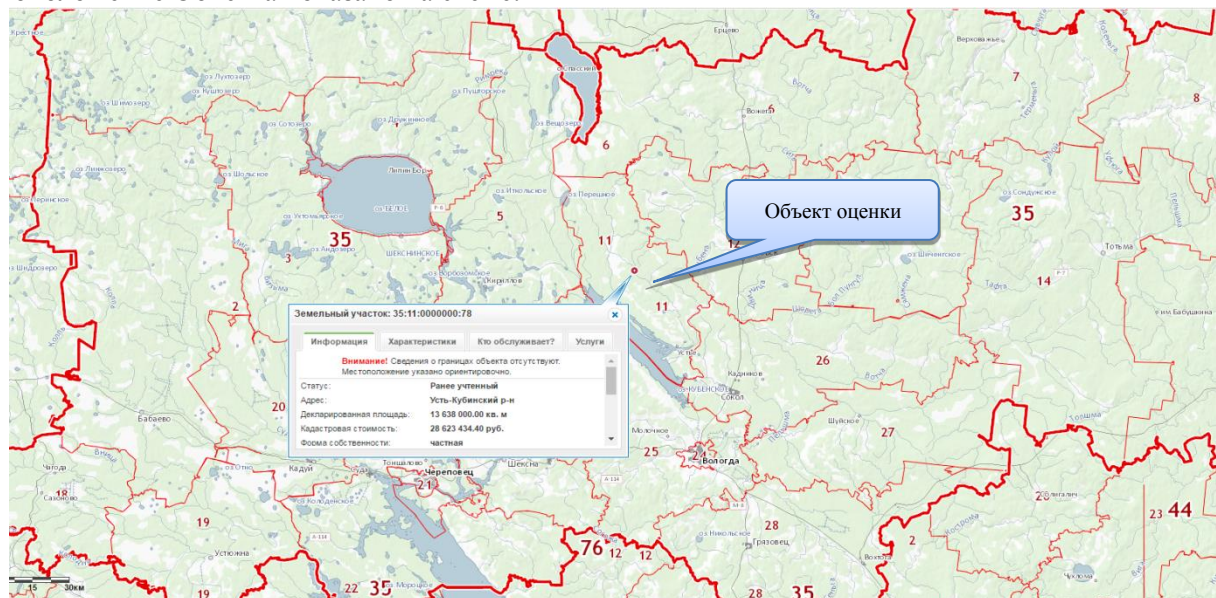
Услуги телефонии и доступа в интернет предоставляются федеральным оператором ОАО «Ростелеком» (161140 с. Устье, ул. Октябрьская, д.9). Так же услуги доступа в интернет предоставляются операторами мобильной связи («Мегафон», «МТС»). Территория Усть-Кубинского района входит в зону уверенного приема мобильных сетей «Мегафон», «МТС», «Теле2» и «БиЛайн».

Почтовая связь в районе представлена обособленным структурным подразделением (ОСП) ФГУП «Почта России» (161140 с. Устье, ул. Октябрьская, д.9).

http://www.invest35.ru/assets/files/docs/invest_pasporta/Ustye1.pdf

Описание и анализ локального местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Вологодская область, Усть-Кубинский район, с/с Заднесельский. Экологическая обстановка прилегающей территории - хорошая. Транспортная доступность автомобильным транспортом характеризуется как удовлетворительная. Уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки - низкий. Местоположение Объекта показано на схеме:



10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Экономика России

Сокращение ВВП России в 2015 году составило 3,7%, заявила Федеральная служба государственной статистики (Росстат), тем самым подтвердив свой предварительный прогноз. ВВП в 2015 году составил в текущих ценах в 80,41 трлн. рублей (\$1,01 трлн).

По данным Росстата, наибольший рост в конце прошлого года был зафиксирован в сельском хозяйстве (3,5% год к году), деятельности домашних хозяйств (1,4%), добыче (1,1%), а также в услугах здравоохранения и социальных служб (0,3%).

Наибольшее падение было отмечено в сегменте оптовой и розничной торговли (-10,1%), строительстве (-7,5%), производстве (-5,5%), услугах гостиниц и ресторанов (-5,2%).

Доля расходов на конечное потребление в ВВП России в конце 2015 года составила 71,6%, что на 0,6 процентных пункта меньше, чем в 2014 году (72,2%). Это было связано с уменьшением доли расходов домашних хозяйств на 0,6 процентного пункта до 52,6% ВВП. В свою очередь, доля чистого экспорта в ВВП увеличилась на 1,4 процентных пункта до 8%.

В денежном выражении расходы домашних хозяйств составили 43,3 трлн. рублей (\$548,12 млрд.) против 41,43 трлн. рублей (\$524,4 млрд.) в 2014 году, государственные расходы – 15,48 трлн. рублей (\$196,04 млрд.) против 14,61 трлн. рублей (\$185,02 млрд.).

В четвертом квартале 2014 года, ВВП России, по оценкам Минэкономразвития, сократился на 3,8 процента в годовом исчислении.

Объем промышленного производства в России сократился на 3,4 процента в 2015 году в первый раз за шесть лет, сообщил Росстат. Спад, который произошел, так как экономика России пошатнулась в результате низких цен на нефть и падения стоимости рубля, был острее, чем прогнозировалось Министерством экономического развития, которое ожидало, что промышленное производство сократится на 3,3 процента в 2015 году.

В декабре спад промышленного производства составил 4,5 процента в годовом исчислении, показали данные Росстата. За исключением января, промышленное производство в России сокращалось на протяжении всего 2015 года, при наибольшем спаде, зарегистрированном в мае, когда производство сократилось на 5,5 процента.

Самое значительное сокращение было отмечено в обрабатывающей промышленности, где производство снизилось на 5,4 процента в 2015 году по сравнению с 2014 годом. Между тем, Россия увеличила производство пищевых продуктов в условиях запрета на импорт из ряда западных стран. Производство свинины увеличилось в 12,9 процента в 2015 году, а производство сыра - на 17,1 процента, сообщил Росстат.

По оценкам Министерства экономического развития, в 2016 году ожидается падение производства на 0,4 процента при средней цене на нефть в \$40 за баррель.

Уровень инфляции в России достиг 12,9 процента в 2015 году, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики. Это худший показатель со времен глобального экономического кризиса в 2008 году, когда годовая инфляция достигла 13,3 процента. Помимо 2008 года инфляция в России был выше только дважды за последние 15 лет, в 2001 году - 18,8 процента и в 2002 году - 15,06 процента.

Инфляция в России, по прогнозу ООН, составит 10,5% в 2016 году и 7,1% в 2017 году.

<http://www.ereport.ru/reviews/rev201508.htm>

Социально-экономическая ситуация в Вологодской области на 1 января 2016 года

По итогам 2015 года индекс промышленного производства в Вологодской области – 101,8% (в России – 96,6%).

Объем продукции сельского хозяйства за 2015 года – 103,8%, по России – 103,0%.

Индекс потребительских цен в декабре 2015 году (по сравнению с декабрем 2014 года) в Вологодской области – 112,0%, в России – 112,9%

Среднедушевые денежные доходы жителей области за 11 месяцев 2015 года выросли по сравнению с аналогичным периодом 2014 года в номинальном выражении на 15,5% и составили 24866 рублей в месяц, в реальном - практически на уровне прошлого года

В 2015 году население перешло на сберегательную модель поведения: денежные доходы населения по итогам 11 месяцев 2015 года превысили его расходы на 30,3 млрд. рублей, что на 27% выше, чем в соответствующем периоде 2014 года.

За январь-ноябрь 2015 года номинальная начисленная заработная плата составила 26906 рублей (прирост относительно аналогичного периода прошлого года – 3,5%).

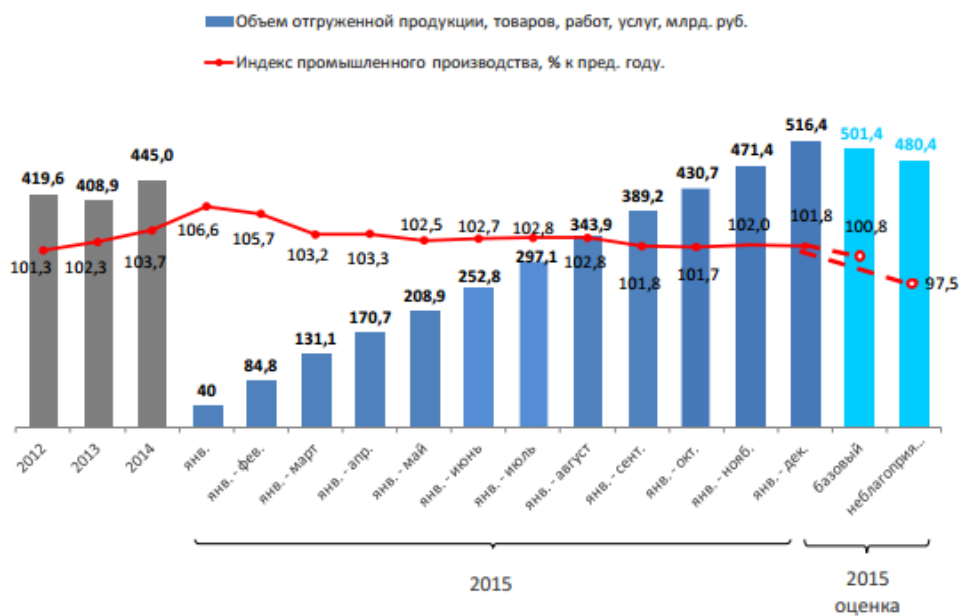
Реальная заработная плата, в результате сложившейся в конце 2014 года тенденции отставания темпов роста номинальной начисленной заработной платы от уровня инфляции, относительно января-ноября 2014 года снизилась на 10,5%

В 2015 году введено 845,4 тыс. кв. метров жилых домов, что оставляет 109,2% уровня 2014 года

Промышленный комплекс

За 2015 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами в промышленности на сумму 516,4 млрд. рублей, в действующих ценах выше уровня 2014 года на 17,6%.

В расчете на душу населения по данному показателю область занимает 18 место в РФ и 5 в СЗФО. Объем промышленной продукции в расчете на душу населения выше среднероссийского уровня на 32,2 %, среднего уровня по СЗФО - на 5 %.



Индекс промышленного производства

в 2015 года к 2014 году – 101,8 %, по РФ – 96,6 %.

По данному показателю область занимает 35 место в РФ и 5 в СЗФО. По сравнению с предыдущим годом (в 2014 г. 103,7 %) рост промышленного производства в 2015 году (101,8 %) замедлился.

В отдельных отраслях сектора инвестиционного спроса наблюдается увеличение объемов:

- производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования (рост на 24,1 %),
- производства машин и оборудования (рост на 28,3 %).

Снижены объемы выпуска:

- транспортных средств и оборудования (на 13,9 %),
- готовых металлических изделий (на 21 %).

В секторе выпуска продукции промежуточного спроса наблюдалось снижение объемов производств: металлургического (-2,1 %), прочих неметаллических минеральных продуктов (-13,4 %), добычи полезных ископаемых (-10,5 %), рост достигнут в:

- производстве продукции химической отрасли (5 %),
- деревообработки (1,1 %),
- целлюлозно-бумажной и полиграфической промышленности (на 13,5 %).

За 2015 год отмечен рост объемов в секторе конечного спроса:

- текстильного и швейного производства (11 %),
- производства пищевых продуктов (2,7 %).

В секторе ТЭК произошло увеличение объемов производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 13,1 %.

Металлургическое производство

Индекс производства в 2015 году к предыдущему году – 97,9 %, по РФ – 95,3 %.

Объем отгруженной металлургической продукции в действующих ценах составил 115,7 % к уровню 2014 года. По данным Вологдастата, в металлургическом комплексе области за 2015 год положительной динамикой характеризуется производство чугуна (прирост на 1,8 %). Выпуск готового проката черных металлов сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился на 0,2 %, стальных труб на 0,3 %, проволоки из черных металлов - на 12 %, проволоки из нержавеющей стали - на 64,6 %.

Химическое производство

Индекс производства в 2015 году к предыдущему году – 105 %, по РФ – 106,3 %.

Объем отгруженных товаров в текущих ценах за 2015 год увеличился к аналогичному периоду 2014 года на 53,3 %.

В декабре достигнут максимальный с начала года индекс роста объемов химического производства (105 %), главным образом, благодаря положительной динамике отгрузки минеральных удобрений.

Индексы производства основных видов в 2015 г. продукции к 2014 году:

- серная кислота – 108 %,
- фосфорная кислота – 110,1 %,
- бензол – 103,1 %,
- аммиак – 97,1 %,
- минеральные удобрения – 106,2 %.

Машиностроительный комплекс

Индекс производства в 2015 года к предыдущему году:

- в производстве машин и оборудования – 128,3 %, по РФ – 88,9 %.
- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 124,1 %, по РФ – 92,1 %;
- в производстве транспортных средств и оборудования – 86,1 %, по РФ – 91,5 %.

Объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг составил в 2015 году составил: в производстве машин и оборудования – 9847,2 млн. рублей, электрооборудования, электронного и оптического оборудования – рост к 2014 году 134,2% (1541,5 млн. рублей), транспортных средств и оборудования – 99,3% к 2014 году (1318,9 млн. рублей).

В разрезе товарных групп машиностроительного комплекса по итогам работы за 2015 год положительная динамика выпуска продукции в натуральном выражении достигнута в:

- производстве тракторов для сельского хозяйства - в 5,4 раза, - медицинских изделий - на 21,8 %,
- приборов и инструментов для измерения и контроля - на 15,3 %,
- подшипников - на 5,4 %,
- прочих машин и оборудования спецназначения - на 4,9 %.

Снижение выпуска в натуральном выражении отмечено по следующим видам машиностроительной продукции:

- контактными линзами - на 6 %,
- электрическим машинам и электрооборудованию - на 21,8 %,
- устройствам коммутации и защиты электрических цепей - на 19,5 %,
- автоцистернам - на 51,1 %,
- комплектам электроаппаратуры - на 63,2 %,
- троллейбусам - на 55,9 %.

Снижение объемов оказания услуг по ремонту, техобслуживанию и переделке железнодорожных локомотивов и подвижного состава - 6,7 %.

Лесопромышленный комплекс

Лесозаготовка

Индекс производства в 2015 году к 2014 году – 99,5 %.

Физический объем необработанной древесины (круглого леса) сократился по сравнению с предыдущим годом на 1,2 %, в том числе по производству деловой древесины хвойных пород - снижение на 0,9 %, древесины лиственных пород - рост на 0,9 %. Снижение выпуска топливной древесины составило 6,8 %.

Обработка древесины

Индекс производства в 2015 года к предыдущему году – 101,1 %, по РФ – 96,6 %.

– за 2015 год по сравнению с предыдущим годом снизилось производство пиломатериалов (на 3,5 %), клееной фанеры (на 2,7 %), ДСП (на 8,4 %), блоков оконных в сборе (на 40,6 %).

– увеличилось производство технологической щепы (на 7,2 %), топливных гранул (на 11,4 %), ДВП (на 3 %), деревянных строительных конструкций (на 73,7 %), дверных сборных блоков (на 42,3 %), деревянных поддонов (на 25,5 %), деревянных домов заводского изготовления (на 25,1 %).

Целлюлозно-бумажное производство

Индекс производства в 2015 году к предыдущему году – 113,5 %, по РФ – 93,7 %.

– в области произошло сокращение объемов производства целлюлозы (на 0,7 %), картона (на 19,5 %).

– увеличилось производство ящиков из гофрокартона (в 3,4 раза), бумаги (на 8,8 %).

Инвестиции

Индекс производства в 2015 году – 91,6 %, по РФ – 100,6 %.

Объем отгруженных товаров в стоимостном выражении в действующих ценах сократился по сравнению с предыдущим годом на 5,2 %, в физическом измерении - 8,4 %.

Вместе с тем, предприятиями отрасли за год произведено стеклотытолок в натуральном выражении на 0,6 % больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Ситуация на российском рынке стеклотытолары остается тяжелой, увеличения спроса пока не наблюдается.

Агропромышленный комплекс

Производство пищевых продуктов

Индекс производства пищевых продуктов в 2015 году к 2014 году – 102,7 %, по РФ – 102 %.

Рост объемов отгруженной продукции в действующих ценах составил 10,4 %, что обусловлено, главным образом, повышением цен на продукцию, производимую предприятиями пищевой промышленности области (8,9 % к декабрю прошлого года).

РОСТ:

Производство молочных продуктов увеличилось на 8,2 %, в т.ч. отмечен рост производства цельномолочной продукции на 5,9 %, сливочного масла на 6,5 %, сгущенного молока на 25,2 %, сыров - в 2,8 раза.

Значительная динамика отмечена также в переработке и консервировании рыбопродуктов (прирост на 36,6 %), производстве алкогольных и безалкогольных напитков (на 29,7 %), производстве растительных и животных масел (на 4,9 %), предприятиях по выпуску хлебобулочных и кондитерских изделий (на 2,1 %).

СНИЖЕНИЕ:

Произошло снижение объемов производства молока и сливок в твердых формах на 1,5 %.

Физический объем производства мяса и мясопродуктов сократился на 9,6%, в том числе мяса и субпродуктов пищевых убойных животных – на 20,9 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы – на 8,3 %, колбасных изделий – на 6,9 %, полуфабрикатов мясных – на 8,1 %, консервов мясных – на 22,6 %. Снижение физического объема выпуска также отмечено по продуктовой группе «переработка и консервирование картофеля, фруктов и овощей» (на 11,9 %), «производство продуктов мукомольно-крупяной промышленности» (на 12,2 %).

Сельское хозяйство

В 2015 году:

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в 2015 году к декабрю 2014 года –102,8% (по РФ – 108,5%)

Объем производства продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств составил 28,4 млрд. рублей и увеличился к 2014 году на 3,8% (в сопоставимых ценах). Это обусловлено следующей динамикой производства по сравнению с 2014 годом: увеличением производства молока на 5,6%, производства яйца - на 1,8%, зерна - на 9%, картофеля - на 4,8%, овощей - на 12,7%, снижением производства мяса - на 0,7%.

Животноводство

Во всех категориях хозяйств произведено: - мяса скота и птицы (в живом весе) – 51,8 тыс. тонн (99,3% к 2014 году), в том числе в сельхозорганизациях –41,3тыс. тонн (103,1%); - молока – 469,4 тыс. тонн (105,6%), в том числе в сельхозорганизациях – 433,9 тыс. тонн (106,3%). - яиц – 479,0 млн. штук (101,8%), в том числе в сельхозорганизациях – 462,5 млн. штук (102,4%). Средний надой молока на одну корову в сельхозорганизациях составил 6412 кг, что на 395 кг больше (на 6,6%), чем в 2014 году.

Растениеводство

2015 год стал урожайным по производству зерна, картофеля и овощей. По предварительным данным хозяйствами всех категорий области собрано зерна - 252,7 тыс. тонн (+9% к уровню 2014 года), картофеля – 234,7 тыс. тонн (+4,8%), овощей – 60,6 тыс. тонн (+10,4%).

В 2015 году льноволокна собрано на 13,2% выше уровня 2014 года - 4,3 тыс. тонн. Индекс производства продукции растениеводства за 2015 год составил 104,2% в сопоставимой оценке к аналогичному периоду 2014 года (9454 млн. рублей в действующих ценах).

Финансы организаций

За 11 месяцев 2015 года крупными и средними предприятиями и организациями области получен положительный сальдированный финансовый результат в сумме 91,6 млрд.руб., что в 6,5 раз превышает аналогичный результат предыдущего периода.

Сумма прибыли предприятий превысила сумму убытков в 20,3 раза.

Внешнеэкономическая деятельность

За январь-ноябрь 2015 года внешнеторговый оборот (без учета взаимной торговли с Республикой Беларусь и Республикой Казахстан) составил 3388,9 млн. долларов США, в том числе:

экспорт – 2876,5 млн. долларов,

импорт – 512,4 млн. долларов.

Стоимостной объем экспортных поставок сократился на 7,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, стоимостной объем импорта увеличился на 34,6%.

В экспорте области преобладает:

вывоз черных и цветных металлов (44,9% от общего объема экспорта),

химической продукции (41,1%),

древесины и изделий из нее (10,0%).

В январе-ноябре 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года в структуре экспорта существенно увеличилась доля химической продукции – на 5,6%. Доля экспорта металлов сократилась на 6,0% в связи со снижением мировых цен на черные металлы.

Инфляция и индекс потребительских цен (ИПЦ)

К концу 2015 года наметилась тенденция к увеличению инфляции. С каждым месяцем ее темпы выше, чем в предыдущем месяце. При этом повышение уровня цен идет в целом по России в январе 2016 года 101,0% к декабрю 2015 года. Индекс потребительских цен на товары и услуги, характеризующий уровень инфляции, по Вологодской области в декабре 2015 г. составил 101,1% (за 2015 год – 112%), из них на продовольственные товары – 101,7% (за 2015 год – 113,2%), непродовольственные товары – 100,4% (за 2015 год – 114,5%), услуги – 101,1% (за 2015 год – 107%).

Строительство

За 2015 год объемы работ по виду деятельности «Строительство» составили 31,45 млрд. рублей. Снижение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 26,1% в сопоставимых ценах обусловлено сокращением строительства и финансирования по строительству автомобильных дорог, спортивных и водных сооружений, электростанций и подготовки строительного участка для землеустройства (Россия-93,0%).

Обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами) составляет 3,7 месяцев.

В январе-декабре 2015 года введено 845,4 тыс. кв. метров жилых помещений, что составляет 109,2% уровня января-декабря 2014 года, в т.ч. индивидуальными застройщиками за счет собственных средств и с привлечением кредитов введено 408,6 тыс. кв. метров (снижение на 5,2% г/г – по предварительным данным Вологдастата).

Среднедушевой денежный доход

За январь-ноябрь 2015 года среднедушевой денежный доход жителей области составил 24866 руб. в месяц. Рост в номинальном выражении – на 15,5% к аналогичному периоду 2014 года. В реальном выражении среднедушевой денежный доход населения снизился на 0,1%.

<http://vologda-oblast.ru/ru/region/economics>

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Земельные участки

Как известно, земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В чем состоит особенность земли как объекта оценки? В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

В современных условиях России, земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, несовершенством нормативно-правовой базы, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Рынок земли в России стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного Кодекса РФ в 2001 г. Одним из основных положений Земельного Кодекса является пункт о частной собственности на землю, т.е. земля стала предметом купли-продажи. С введением в действие Земельного Кодекса изменилась и парадоксальная ситуация, связанная с приватизацией государственного и муниципального имущества – предприятия приватизировали имущество, в том числе здания и сооружения, а земельные участки под ними оставались в государственной собственности.

В соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ, земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Таким образом, объект оценки относится к категории земли сельскохозяйственного назначения, к сегменту рынка – земельные участки для сельскохозяйственного назначения.

10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного использования с площадью более 1 000 000 м² в Вологодской области. В ходе анализа было выявлено следующее: земельные участки с подобными площадями в продаже на территории Вологодской области практически отсутствуют.

Ввиду недостаточности предложений по продаже участков площадью более 100 га, Оценщиком был проведен анализ рынка земельных участков меньшей площади, предложенных на открытом рынке. На дату оценки присутствовали следующие предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного использования на территории Вологодской области:

Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Адрес	Источник информации
1 500 000	580 000	2,59	Вологодская область, Грязовецкий район, п. Плоское	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_seljskohozyajstvennoe_proiz_10224774
1 700 000	820 000	2,07	Вологодская область, Череповецкий район	https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_82_ga_snt_dnp_768881998
900 000	436 800	2,06	Вологодская область, 7-10 км до города Кириллов	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kirillov-151226646
583 200	405 000	1,44	Вологодская область, Грязовецкий район, п. Перцевское	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_seljskohozyajstvennoe_proiz_11631911
554 400	385 000	1,44	Вологодская область, Грязовецкий район	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_seljskohozyajstvennoe_proiz_11627401
940 000	210 000	4,48	Вологодская область, направление Кириллов, 75 км от города	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_516314081
700 000	120 000	5,83	Вологодская область, Кирилловский район, рядом с д. Большая Палшема	https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_604174632
1 280 000	320 000	4,00	Вологодская область, д. Киндеево	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_737297836
290 000	800 000	0,36	Вологодская область, 160 км до г. Череповец	https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_80_ga_snt_dnp_699988067
500 000	1 165 000	0,43	Вологодская область, Тотемский район	https://www.avito.ru/totma/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_758008953

Диапазон цен предложения за 1 м² земельных участков для сельскохозяйственного использования с площадью от 120 000 до 1 165 000 м² в Вологодской области составляет от 0,36 до 5,83 рублей. Источники информации: <http://www.irr.ru>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://qp.ru/> и др.

10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- 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.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 1

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств

3-й уровень (здание)

Архитектурно-строительные

Объемно - планировочные показатели	-
------------------------------------	---

Финансово-эксплуатационные

Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства
--------	---

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов (см. таблицу 2).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 2

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-50
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	

Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	<p>Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. <p>Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.</p>
Условия продажи	<p>Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.</p>
Условия арендных отношений	<p>Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. <p>Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.</p>

<http://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Оценщиком проведен анализ состояния рынка недвижимости посредством бесед с риэлтерами, изучена соответствующая информация, публикуемая в периодических изданиях и размещаемая на публичных сайтах сети Интернет. Также выполнен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. При этом однозначно определить корреляцию данных факторов с рыночной стоимостью объектов не представляется возможным, однозначно обоснованно определить величину корректировок по элементам сравнения нет возможности.

В связи с вышеперечисленными данными оценщиком в данном отчете в сравнительном подходе подобраны наиболее близко соответствующие объекту оценки аналоги.

10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного использования с площадью более 1 000 000 м² в Вологодской области. В ходе анализа было выявлено следующее: земельные участки с подобными площадями в продаже на территории Вологодской области практически отсутствуют.

Ввиду недостаточности предложений по продаже участков площадью более 100 га, Оценщиком был проведен анализ рынка земельных участков меньшей площади, предложенных на открытом рынке. На дату оценки присутствовали следующие предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного использования на территории Вологодской области:

Диапазон цен предложения за 1 м² земельных участков для сельскохозяйственного использования с площадью от 120 000 до 1 165 000 м² в Вологодской области составляет от 0,36 до 5,83 рублей.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.</p>
Основные критерии анализа НЭИ	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.
Заключение по анализу НЭИ	<p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта, его расположения, доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ рынка недвижимости») сделан вывод о варианте использовании оцениваемого объекта недвижимости по назначению как о наиболее эффективном. Т.е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход, больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.</p>

12. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Ликвидность объектов недвижимости напрямую зависит от следующих факторов:

- местоположение объекта;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Правоустанавливающие и технические документы на объект оценки в наличии, соответствуют объекту.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18
Оцениваемый объект	-	-	+

Степень ликвидности оцениваемого объекта – низкая. Потенциальные покупатели – физические лица, частные предприниматели, работающие в сельскохозяйственной сфере. Предполагаемые условия продажи – с привлечением кредитных источников, нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка равен 12 мес.

13. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

13.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Сравнительный подход	<p>Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектами – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.3. Анализ и сравнение каждого объектов-аналогов с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	<p>Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретными объектами недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p>
Затратный подход	<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p>Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объектов с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объектов недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего</p>

	устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.
13.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В соответствии со статьей 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов». Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов: Сравнительный подход Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества. Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценностью объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка. Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества. Доходный подход Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами. <i>В соответствии с ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», вследствие отсутствия на дату оценки достоверной информации о каком-либо доходном способе использования подобных земельных участков в Вологодской области, доходный подход для оценки стоимости объекта оценки в данном отчете не применялся.</i> Затратный подход <i>Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.</i> Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе, при оценке стоимости применялся один подход: сравнительный. В данном отчете в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж, применение данного метода обосновано его наибольшей достоверностью, проверяемостью и эффективностью по сравнению с другими методами.

14. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Расчет стоимости земельного участка	<p>Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.</p> <p>При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:</p> <ul style="list-style-type: none">- целевое назначение и разрешенное использование;- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;- текущее использование земельного участка.
Основные подходы, применяемые при оценке	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит:</p> <ul style="list-style-type: none">- от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);- от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания);- от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния);- от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок. <p>Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения). Она изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).</p> <p>Существует шесть основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Метод сравнения продаж.2. Метод выделения.3. Метод распределения.4. Метод капитализации земельной ренты.5. Метод остатка.

<p>6. Метод предполагаемого использования.</p> <p>Оценка земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р).</p> <p>Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом учитывается, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок (они, как правило, на 5-15% ниже публикуемых).</p> <p>Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам:</p> <p>а) по элементам сравнения;</p> <p>б) по единицам сравнения.</p> <p>Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.</p> <p>Время продажи - один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для того чтобы производить поправки цен по сопоставимым сделкам, необходимо знать тенденции цен на земельном рынке, т.е. изменение цен на землю с течением времени. В российских условиях имела место ежегодная тенденция повышения цен на земельные участки, зарегистрированы значительные сезонные колебания цен на них: весной цены возрастают, зимой - падают. Сезонные колебания в некоторых регионах достигают 15-20%.</p> <p>При анализе соотношения спроса и предложения на земельном рынке можно выявить тенденции в ценах продавцов и в ценах покупателей. Следует отметить, что принятие того или другого законопроекта или правительственного постановления может оказать значительное влияние на ситуацию на земельном рынке.</p> <p>Физическими характеристиками могут быть тип почв, размеры и конфигурация участка, рельеф, гидрогеологические параметры и пр.</p> <p>Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с едиными объектами недвижимости (земельный участок с расположенным на нем зданием, строением, сооружением), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствии улучшений земельного участка его эффективному использованию.</p> <p>Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <ol style="list-style-type: none">1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;3) 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;4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;6) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;7) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. <p>Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Условия применения метода:</p> <p>- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогич-</p>
--

ными 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:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) 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;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 6) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка 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.

Определение стоимости земельного участка **методом капитализации земельной ренты** заключается в капитализации чистых доходов, полученных за счет арендных платежей. Использование этой техники в российских условиях возможно на экспертной основе, так как сопоставимые арендные платежи и нормы капитализации в настоящее время сложно отыскать в ряде регионов из-за отсутствия или недостатка достоверной информации о рынке аренды земельных участков.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Для расчета стоимости земли методом остатка может быть применена следующая формула:

$$V_L = \frac{I - V_B \times R_B}{R_L},$$

где V_L – стоимость земли; I – чистый операционный доход; V_B – стоимость зданий; R_L – коэффициент капитализации доходов от земли; R_B – коэффициент капитализации доходов от улучшений.

Особенности определения рыночной стоимости земли данным методом заключается в следующем:

- метод применяется для зданий, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- в качестве коэффициентов капитализации используются рыночные ставки;
- для расчета чистого операционного дохода используются рыночные ставки арендной платы за помещения.

Если существующее здание не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, то определяется, какие гипотетические строения представляют наиболее эффективное использование земельного участка, и для них рассчитывается предполагаемый чистый операционный доход.

Метод остатка рекомендуется применять в следующих случаях:

- известна или может быть точно определена стоимость здания;
- известен или может быть определен чистый операционный доход от объекта недвижимости;
- коэффициенты капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных.

Метод предполагаемого использования используется в том случае, когда необходимо

	<p>определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки с их последующей продажей. Метод основан на технике оценки инвестиционного проекта и предполагает следующую последовательность действий:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); 2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; 3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; 4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; 5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. <p>При определении размеров индивидуальных участков, например, для жилой застройки, учитываются физические, юридические и экономические факторы, влияющие на принятие данного решения. Величина общей выручки от продаж определяется как произведение стоимости индивидуальных освоенных участков на их количество. График освоения и продаж участков строится путем прогнозирования периода освоения и продаж земельных участков. Ставка дисконта, применяемая для дисконтирования денежного потока, должна отражать существующие тенденции эффективности инвестиций, складывающиеся на данном рынке освоенных земельных участков.</p>
<p>Сравнительный подход при оценке земельного участка</p>	<p>Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий: выбор основных факторов стоимости земельного участка; определение цен земельных участков – аналогов; определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого участка; определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка; обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов. В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка обычно выступают: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц; физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.; доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).</p>
<p>Выбор объектов-аналогов</p>	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемым Объектом. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке земельных участков для сельскохозяйственного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p>
<p>Определение корректировок</p>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами: – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от</p>

друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод внесения корректировок.

Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок – имеют одинаковые характеристики с объектом оценки. В связи с тем, что предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки, корректировка на дату продажи не выполнялась.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при продаже

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Для объекта оценки скидка на торг была определена в размере «-16,05%» (Источник: Электронный справочник оценщика, <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/88-skidki-na-ceny-zemelnyh-uchastkov-selskohozyajstvennogo-naznacheniya-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>).

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

Для расчета корректировки на местоположение применен квалиметрический метод оценки территории. Для этого построена базовая модель оценки местоположения объекта, установлена весомость простых свойств, дана шкала оценки каждого свойства и по каждому местоположению аналога с учетом особенностей городской территории определен относительный показатель качества местоположения. Корректировка определяется относительно объекта оценки из предположения, что если качество местоположения объекта-аналога хуже, следует применить повышающую корректировку, и, наоборот.

Ранг важности (весомость) простых свойств и оценка этих свойств для каждого сравниваемого объекта определена экспертным методом, результаты представлены ниже в табличной форме.

Ранг важности (весомость) простых свойств

№ п/п	Наименование параметров	Ранг важности	Относительный приоритет (β ^{'i})
1	Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность	3	0,500
2	Доступность /подъездные пути	2	0,333
3	Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	1	0,167
Итого:		6	1,000

Экспертная оценка местоположения сравниваемых объектов

№ п/п	Объект оценки	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	6	Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность	6	6	6	6
2	6	Доступность /подъездные пути	6	6	6	6
3	7	Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	7	7	7	7

При вынесении экспертных суждений Эксперты исходили из выявленной в ходе анализа предложений объекта недвижимости зависимости между стоимостью и местоположением

ем: Оценка произведена по 10-ти бальной шкале:
 0-5 – минимальный уровень (наименьшая активность окружения, отсутствие коммерческих объектов вблизи, низкая проходимость, плохая возможность подъезда к объекту, отсутствие инженерных сетей);
 6-8 – средний уровень (характеризуется наличием прочих коммерческих объектов, хорошими подъездными путями, наличием ряда коммуникаций);
 9-10 – максимальный уровень – высокое число коммерческих объектов различного типа, отличные подъездные пути с несколькими видами транспорта, высокая проходимость, наличие всех инженерных коммуникаций, близость к деловым центрам.
 Для окончательного вычисления размера корректировки применена методика, основанная на известном в алгебре методе попарных сравнений. Расчет по данной методике производится в следующем порядке:

1. По каждому параметру сравнения для оцениваемого и сопоставимых объектов строятся квадратные матрицы смежности по параметрам сравнения. В данных матрицах смежности качественные оценки по сравниваемым объектам расставляются отношением их экспертных оценок.
2. Следующий этап предусматривает последовательное определение абсолютных приоритетов P_{ij} вариантов, затем относительных P/i_j , которые вычисляются в долях единицы. Для расчета P_{ij} каждая строка в матрице умножается на вектор столбец Σ . Нормированные значения, т.е. относительные P/i_j получаются делением на ΣP_{ij} .
3. После этих расчетов можно вычислить комплексный показатель (приоритет) для каждого из вариантов $P_{iком}$, который определяется как сумма произведений относительных приоритетов объекта на относительные приоритеты параметров сравнения:

$$P_{iком} = \Sigma \beta_i P_{ij}$$

Где β_i – относительный приоритет (значимость) параметра сравнения;
 P_{ij} – относительный приоритет сравниваемого объекта.

4. Искомая величина корректировок определяется по формуле:

$$K_i = P_{iком} / P_{iком}$$

Где:

K_i - корректирующий коэффициент i-го объекта аналога;

$P_{iком}$ – комплексный показатель (приоритет) оцениваемого объекта;

$P_{iком}$ - комплексный показатель (приоритет) i-го объекта аналога.

Ниже представлен расчет величины корректировок методом парных сравнений.

Построение квадратных матриц смежности по параметрам сравнения

Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность					
	A0	A1	A2	A3	A4
A0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Доступность /подъездные пути					
	A0	A1	A2	A3	A4
A0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Степень благоустройства /уровень инфраструктуры					
	A0	A1	A2	A3	A4
A0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Определение абсолютных и относительных приоритетов

Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность			
	Сумма	P1	P2

A0	5,00	25,00	0,2000
A1	5,00	25,00	0,2000
A2	5,00	25,00	0,2000
A3	5,00	25,00	0,2000
A4	5,00	25,00	0,2000
		125,00	1

Доступность /подъездные пути			
	Сумма	P1	P2
A0	5,00	25,00	0,2000
A1	5,00	25,00	0,2000
A2	5,00	25,00	0,2000
A3	5,00	25,00	0,2000
A4	5,00	25,00	0,2000
		125,00	1

Степень благоустройства /уровень инфраструктуры			
	Сумма	P1	P2
A0	5,00	25,00	0,2000
A1	5,00	25,00	0,2000
A2	5,00	25,00	0,2000
A3	5,00	25,00	0,2000
A4	5,00	25,00	0,2000
		125,00	1

Предварительный расчет произведения относительного приоритета j-го параметра сравнения на относительный приоритет i-го объекта

Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность	
	P1
A0W0	0,1000
A1W1	0,1000
A2W2	0,1000
A3W3	0,1000
A4W4	0,1000

Доступность /подъездные пути	
	P2
A0W0	0,0666
A1W1	0,0666
A2W2	0,0666
A3W3	0,0666
A4W4	0,0666

Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	
	P3
A0W0	0,0334
A1W1	0,0334
A2W2	0,0334
A3W3	0,0334
A4W4	0,0334

Расчет комплексных показателей

Комплексные приоритеты		
A0	W0	0,2000
A1	W1	0,2000
A2	W2	0,2000
A3	W3	0,2000
A4	W4	0,2000

Расчет корректировок

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00

Корректировка на категорию земель

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожую категорию земель, в связи с чем, Оценщиком принято решение не вводить корректировку на данную характеристику.

Корректировка на разрешенное использование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, в связи с чем, Оценщиком принято решение не вводить корректировку на данную характеристику.

Корректировка на размер земельного

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на пло-

участка	<p>щадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади (http://consalt.ucoz.com/load/ocenka_kommercheskoj_nedvizhimosti/korrektirovki_k_cenam_pr odazhi_obektov_nedvizhimosti/3-1-0-41).</p> <p>Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:</p>
	$П_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$ <p>Soц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога</p> <p>n - коэффициент торможения</p> <p>n = -0,10 для зем. участков</p>
Корректировка на различие в инженерном обеспечении	<p>Одним из многозначимых ценообразующих факторов является фактор возможности подключения коммуникаций для земельного участка. Оцениваемый участок рассматривается как свободный. В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемый земельный участок имеет возможность подключения к необходимым инженерным коммуникациям. Платеж за подключение будущего объекта, располагаемого на земельном участке, к инженерным сетям совершается при заключении договора с инженерными ведомствами. Подобный договор, даже если он уже заключен, может быть расторгнут при передаче земельного участка другому собственнику. Факт оплаты подключения инженерных коммуникаций в данном случае не относится к земельному участку. Таким образом, данная корректировка не проводилась.</p>
Корректировка на право использования	<p>В связи с тем, что объекты оценки находятся на праве собственности, а в качестве аналогов для оценки выбраны земли, находящиеся на праве собственности, таким образом, данная корректировка не производилась.</p>
Согласование скорректированных цен	<p>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднее арифметическое.</p>

Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются незначительно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен участков.

Расчет стоимости оцениваемого объекта приведен ниже в Таблице.

Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов для сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования
Адрес (местоположение)	Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский	Вологодская область, Грязовецкий район, с/п Перцевское	Вологодская область, Череповецкий район	Вологодская область, 7-10 км до города	Вологодская область, Грязовецкий район
Цена продажи (предложения), руб.		583 200	1 700 000	900 000	554 400
Условия продажи	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата продажи /предложения (оценки)	(апрель 2016 г.)	март 2016 г.	март 2016 г.	декабрь 2015 г.	март 2016 г.
Площадь земельных участков*, м ²	13 638 000	405 000	820 000	436 800	385 000
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Источник информации		http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_seljskohozyajstvennoe_proiz_11631911	https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_82_ga_snt_dnp_768881998	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kirillov-151226646	http://realty.vologodskaya-oblast.qp.ru/l/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_seljskohozyajstvennoe_proiz_11627401

* В силу того, что в данный момент на рынке не представлено достаточное количество аналогов с подобными площадями, Оценщик посчитал возможным использовать в качестве аналогов объекты, сопоставимые с объектом оценки, но разница в площадях которых превышает 30%.

Оценка стоимости земельного участка, площадью 13 638 000 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			№1	№2	№3	№4
Цена продажи/ предложения	руб.		583 200	1 700 000	900 000	554 400
Общая площадь	м ²	13 638 000	405 000	820 000	436 800	385 000
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-16,05	-16,05	-16,05	-16,05
Скорректированная цена	руб.		1,21	1,74	1,73	1,21
Местоположение		Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский	Вологодская область, Грязовецкий район, с/п Перцевское	Вологодская область, Череповецкий район	Вологодская область, 7-10 км до города	Вологодская область, Грязовецкий район
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1,21	1,74	1,73	1,21
Разрешенное использование		для сельскохозяйственно-го использования	для сельскохозяйствен-ного использования	для сельскохозяйствен-ного использования	для сельскохозяйственно-го использования	для сельскохозяйствен-ного использования
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1,21	1,74	1,73	1,21
Размер земельного участка	м ²	13 638 000	405 000	820 000	436 800	385 000
<i>Корректировка</i>	%		-29,65	-24,51	-29,12	-30,00
Скорректированная цена	руб.		0,85	1,31	1,23	0,85
Право использования	м ²	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		0,85	1,31	1,23	0,85
Выводы						
Общая коррекция			0,59	0,76	0,83	0,59
Суммарная корректировка (по модулю)			29,65	24,51	29,12	30,00
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	1,06				
Стоимость земельного участка составляет (округленно) 14 456 300 руб.						

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Отказ от доходного подхода при оценке земельного участка	В соответствии с ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», вследствие отсутствия на дату оценки достоверной информации о каком-либо доходном способе использования подобных земельных участков в Вологодской области.
Отказ от затратного подхода при оценке земельного участка	Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.
Согласование результатов расчетов стоимости земельного участка	<p>Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, был использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.</p> <p>При выборе весовых коэффициентов были приняты во внимание следующие факторы:</p> <p>Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.</p> <p>В данном случае сравнительному подходу принят весовой коэффициент – 1,00.</p> <p>Таким образом, для определения стоимости земельного участка составлена следующая таблица:</p>

**ТАБЛИЦА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.			Рыночная стоимость земельного участка (округленно) руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
	Вес подхода	-	1,00	-	1,00
1.	земельный участок, площадью 13 638 000 м ² , кадастровый №35:11:0000000:0078, расположенный по адресу: Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский	не применялся	14 456 300	не применялся	14 456 300

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка, площадью 13 638 000 м², кадастровый №35:11:0000000:0078, расположенного по адресу: Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский, составлено на основании Отчета об оценке №01/1308-01 от 15.04.2016 г., выполненный по Договору возмездного оказания оценочных услуг №01/1308 от 15.03.2016 г. и подготовленный ООО «Бюро независимой оценки».

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299 и Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно, НДС не облагается) по состоянию на 11.04.2016 г. составляет:

14 456 300 (четырнадцать миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч триста) руб.

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

М.К. Рогулин

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

Л.А. Рогулина

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
 - приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
 - в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
 - оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
 - анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объектов составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299 и Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
-

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). - М.: Юркнига, 2004. - 320 с.;
3. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г.;
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
6. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
7. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
8. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01);
9. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, г. Москва, Финансы и статистика, 2005;
- 10.«Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
- 11.«Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, г. Москва: Дело, 1998;
- 12.Козырь Ю. В. Оценка ликвидационной стоимости. Вопросы оценки, 2001, №4.
- 13.Родин А. Ю. Методика определения ликвидационной стоимости имущества. Вопросы оценки, 2001, №4.
- 14.Данные информационной сети Интернет;
- 15.Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

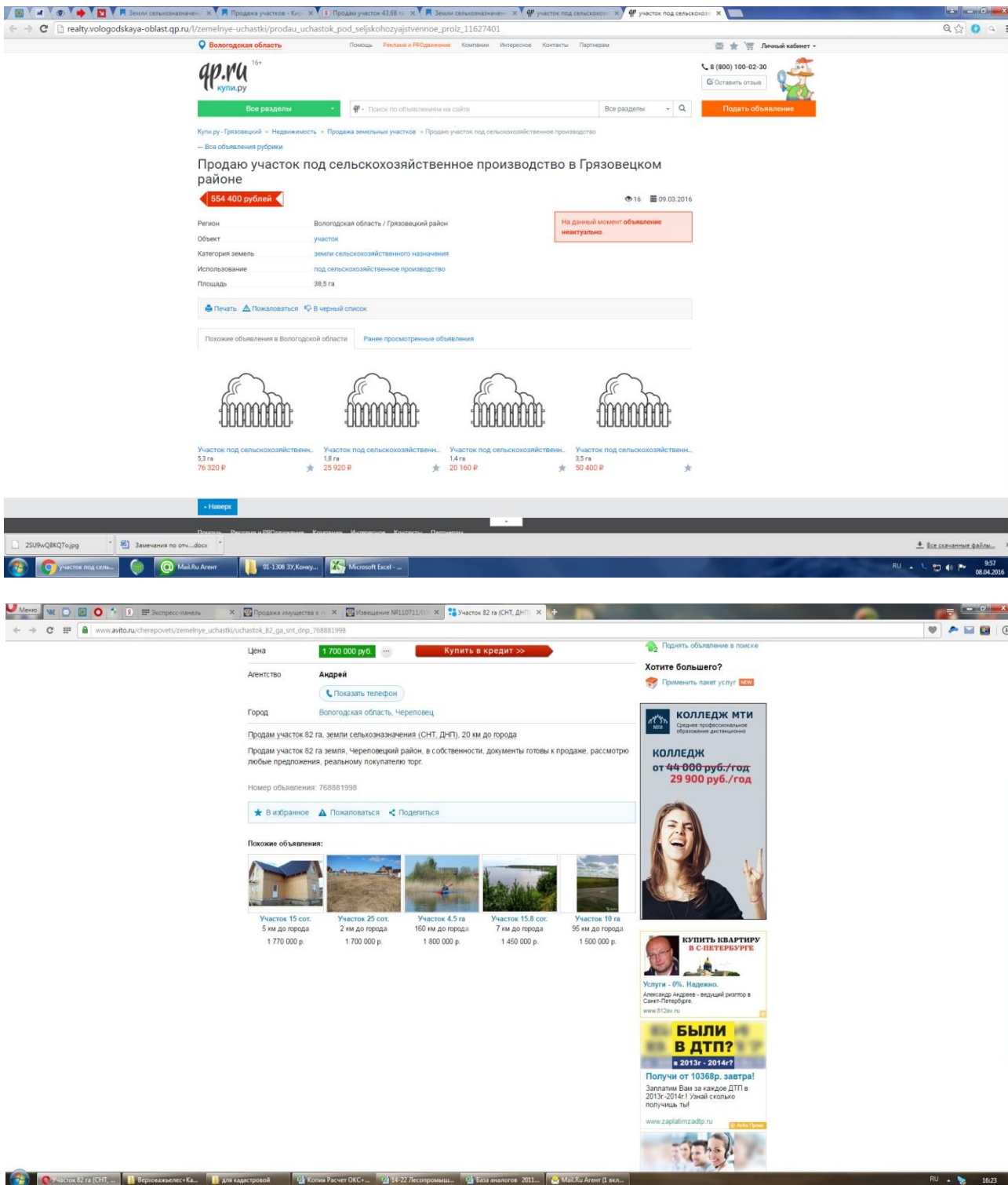
17. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1. Фотографии объекта оценки
2. Приложение № 2. Информационные материалы и ссылки
3. Приложение № 3. Акт осмотра объекта оценки
4. Приложение № 4. Документы Заказчика, документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ



Яндекс

Стоимость - 200 руб. за сотку. Возможен хороший торг

Рядом не связано с авторами и содержимым страницы.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 900 000 RUB
 Цена за сотку: 206 RUB
 Тип: Участок
 Тип объекта: Земли сельскохозяйственного назначения

Площадь: 4 368 Соток
 Дата публикации объявления: 04/12/2015
 Номер в каталоге: 140134618

Ваше имя
 Ваш e-mail
 Ваш телефон

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

Я хочу получать на почту полные объявления от Domofond.ru

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Domofond.ru Оставляйтесь на связи

Продажа недвижимости - Бывшее
 Продажа недвижимости - Белозерск
 Продажа недвижимости - Великий Устюг
 Продажа недвижимости - Вологда
 Продажа недвижимости - Вологодская область

5 микрорайон
 6 микрорайон
 Бывалое
 Водное
 Завокальский
 Заречье
 Луговое
 Лыскобинат
 Подытновоный з...
 Теплый
 Центр

Грязовец
 Кадуй
 Кириллов
 Сивда
 Устья
 Череповец
 Шексна

Приложения для поиска недвижимости

Получите в App Store
 Скачайте в Google play
 Мобильная версия

реальти.вологодская-область.qp.ru/vzemelnye-uchastki/prodazh-uchastok-pod-selskoxozyajstvennoe-proiz-11631911

Вологодская область Помощь Реклама и PR/Дизайнинг Компании Интересное Контакты Партнерам

16+ **qp.ru** купить

Все разделы Поиск по объявлениям на сайте Все разделы

Купить - Грязовецкий - Недвижимость - Продажа земельных участков - Продажа участков под сельскохозяйственное производство

— Все объявления рубрики

Продаю участок под сельскохозяйственное производство в Грязовецком районе

583 200 рублей

16 09.03.2016

Регион: Вологодская область / Грязовецкий район
 Объект: участок
 Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
 Использование: под сельскохозяйственное производство
 Р-н города/метро: с/п Грязовецкое
 Площадь: 40,5 га

Похожие объявления в Вологодской области Ранее просмотренные объявления

Участок под сельскохозяйственн... 5,3 га 76 320 Р

Участок под сельскохозяйственн... 1,8 га 25 920 Р

Участок под сельскохозяйственн... 1,4 га 20 160 Р

Участок под сельскохозяйственн... 3,3 га 50 400 Р

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Земельный участок, площадью 13 638 000 м², кадастровый №35:11:0000000:0078, относится к землям сельскохозяйственного назначения, находится по адресу: Вологодская область, Усть-Кубенский район, с/с Заднесельский. Используется в соответствии с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства.

Оценщик

М.К. Рогулин