



Общероссийская Общественная Организация
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

**Общество с ограниченной ответственностью
«СЛУЖБА ОЦЕНКИ»**

241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Телефон: 89003630097, 89610038644
E-mail: ServiceOcenka@yandex.ru



ОТЧЕТ №345-10/2024

об оценке рыночной стоимости земельного участка, площадью: 10000,0 кв.м. (кадастровый номер 32:01:0280217:140), расположенного по адресу:
Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Механизаторов

Дата определения стоимости:

17 октября 2024 г

Дата составления отчета:

17 октября 2024 г

Заказчик: Администрация Брасовского района

Брянск, 2024 г.

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
“ СЛУЖБА ОЦЕНКИ ”

В соответствии с договором №345 от 17.10.2024 года, специалисты ООО «Служба Оценки» произвели осмотр и оценку рыночной стоимости земельного участка.

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 17 октября 2024 года, осмотр объекта проводился 17 октября 2024 года.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости земельного участка с целью продажи.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование территории, кроме оговоренных в настоящем отчете. Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке земельного участка, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость земельного участка, площадью 10000,0 кв.м. (кадастровый номер 32:01:0280217:140), округленно составляет без учета НДС:

515 500,00 (Пятьсот пятнадцать тысяч пятьсот) рублей

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость без учета НДС, рублей
1	Земельный участок	32:01:0280217:140	10000,0	515 500,00
	Итого:			515 500,00

Отдельные части Настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом и приложениями, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых были получены определенные данные. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, ее проведению, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»



И.П. Шилин

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.1. Объект оценки	5
2.2. Заявление о соответствии	5
2.3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	5
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
2.5. Имущественные права на объект оценки	6
2.6. Цель и задачи оценки	6
2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	7
2.8. Вид стоимости	7
2.9. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) объекта оценки	7
2.10. Срок проведения оценки	7
2.11. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
2.12. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1. Сведения о заказчике	9
3.2. Сведения об оценщике	9
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	11
3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	11
3.5. Основание для проведения оценки	11
3.6. Вид стоимости	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1. Общие сведения об объекте оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	14
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	16
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	17
6.5. Описание местоположения объекта	18
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1. Анализ среды местоположения объекта	20
7.2. Анализ рынка объекта оценки	23
7.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	25
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	26
8.1. Основные понятия термины и определения	26
8.2. Определение рыночной стоимости земельного участка	32
8.3. Этапы оценки рыночной стоимости объекта оценки	38
8.4. Перечень данных использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения	39
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта	40
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	41
10.1. Оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения	41
10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом	42
10.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	48
10.4. Декларация качества (заявление о соответствии)	48

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются земельные участки:

Таблица №1

№	Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м.	Категория земель	Назначение земельного участка
1	Земельный участок	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Механизаторов	32:01:0280217:140	10000,0	Земли населенных пунктов	Склады

(описание объекта, его основных технических характеристик и состояния см. в разделе описание объекта оценки)

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица №2

Наименование подхода	Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам, рублей
Затратный подход	Подход не применялся
Сравнительный подход	515 500,00
Доходный подход	Подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке земельного участка, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость земельного участка, площадью 10000,0 кв.м. (кадастровый номер 32:01:0280217:140), округленно составляет без учета НДС:

515 500,00 (Пятьсот пятнадцать тысяч пятьсот) рублей

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость без учета НДС, рублей
1	Земельный участок	32:01:0280217:140	10000,0	515 500,00
	Итого:			515 500,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии целями, задачами и наилучшим использованием, определенными в отчете № 345-10/2024 от 17 октября 2024 г. Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.

Оценщик:



Оценщик:

И. П. Шилин
И. П. Шилин

Н. Н. Лушкин
Н. Н. Лушкин

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Объектом оценки являются земельные участки:

Таблица №3

№	Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м.	Категория земель	Назначение земельного участка
1	Земельный участок	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Механизаторов	32:01:028021 7:140	10000,0	Земли населенных пунктов	Склады

2.2 Заявление о соответствии.

Подписавшие данный отчет (далее - Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением, и категорией аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал помощи в подготовке отчета.

2.3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.

Оценщик собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

2.4 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

2.5. Имущественные права на объект оценки

Собственником оцениваемого земельного участка является: Не разграниченная собственность.

2.6. Цель и задачи оценки

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки (идентификация- Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Федеральные стандарты оценки

Задачи оценки: Определение рыночной земельного участка с целью продажи

2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Данная оценка может быть использована для определения рыночной стоимости земельного участка, с целью продажи

Иное использование результатов оценки недопустимо.

2.8. Вид стоимости

Определяется рыночная стоимость (идентификация – Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 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 22.08.2004 N 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), Федеральные стандарты оценки (ФСО №1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»), утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 г. №721 обязательные к применению для всех субъектов и на всей территории РФ)

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с федеральными стандартами оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» рыночная стоимость определяется в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;

- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;

- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

2.9. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) объекта оценки

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) объекта оценки 17 октября 2024 года.

2.10. Срок проведения оценки

Оценка проводилась в период с 17 октября 2024 года по 17 октября 2024года.

Дата составления отчета: 17 октября 2024года.

2.11. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1 .От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами их компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходили из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантируют абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники

информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, 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.
9. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.
10. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.
11. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
12. Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
13. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.
14. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
15. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса MicrosoftOffice с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
16. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.
17. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет.
18. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

2.12. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Таблица №4

Организационно-правовая форма и наименование:	Администрация Брасовского района
Данные	ИНН 3206001109 КПП 324501001 ОГРН 1023202536830 от 9 октября 2002 г. Администрация Брасовского района л/с 03273007560 счет 03231643156040002700 ОТДЕЛЕНИЕ БРЯНСК БАНКА РОССИИ // УФК по Брянской области г. Брянск БИК 011501101
Глава района	Лавокин Сергей Николаевич

3.2. Сведения об оценщике

Таблица № 5

Фамилия, имя, отчество оценщика	Шилин Игорь Петрович
Почтовый адрес оценщика:	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Место нахождения оценщика:	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Номер контактного телефона:	89103306907
Адрес электронной почты:	i_shilin@list.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0001749 выдано 22 июля 2020 г., включен в реестр членов РОО 02 декабря 2009 г. Регистрационный №006180
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961309 выдан Московским государственным техническим «МАМИ» по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специальности «оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 28 августа 2009 г.
Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества	Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества №043491-1 от 23 августа 2024
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №922/2492177481 страхования ответственности оценщика от 22 ноября 2023 г выданный САО «Ресо-Гарантия» сроком с 00 часов 00 минут 29.11.2023 по 24 часа 00 минут 28.11.2024 года
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Служба оценки» (ИНН 3250514276 КПП 325001001 ОГРН 1093254013335 от 09.11.2009 г.)
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником

	<p>(членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

Таблица № 6

Фамилия, имя, отчество оценщика	Лушкин Николай Николаевич
Почтовый адрес оценщика:	241019, г. Брянск, ул. 1-я Почепская, дом 11
Место нахождения оценщика:	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Номер контактного телефона:	89610038644
Адрес электронной почты:	nikolai-032@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0001624 выдано 22 июля 2020 г., включен в реестр членов РОО 12 мая 2009 г. Регистрационный №005654
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №878508 от 28 сентября 2006 г. выдан Орловский государственный технический университет по программе «оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества	Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества №042503-1 от 02 августа 2024
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №922/2627113446 страхования ответственности оценщика от 14 июня 2024 г. выданный САО «Ресо-Гарантия» сроком с 00 часов 00 минут 22.06.2024, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 21.06.2025 года
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Служба оценки» (ИНН 3250514276 КПП 325001001 ОГРН 1093254013335 от 09.11.2009 г.)
Сведения о независимости оценщика	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица №7

Организационно-правовая форма и наименование		Общество с ограниченной ответственностью «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;	Юридический адрес	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Реквизиты, ИНН		ИНН 3250514276 КПП 325701001 ОГРН 1093254013335 от 09.11.2009 г. Расчетный счет № 40702810769000000455 Брянский РФ ПАО Сбербанк г. Брянск к/с 30101810500000000747 БИК 041501747
ОГРН, дата присвоения ОГРН;		ОГРН1093254013335 от 04 декабря 2009 г.
Сведения о страховании ответственности «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»		Полис №922/2521770178 страхования ответственности оценщика от 17 января 2024 г выданный САО «Ресо-Гарантия» сроком с 00 часов 00 минут 28.01.2024 по 24 часа 00 минут 27.01.2025 года Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Директор ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»		Шилин Игорь Петрович
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		Общество с ограниченной ответственностью Служба оценки подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью Служба оценки подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 1. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Лушкин Николай Николаевич	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.5. Основание для проведения оценки.

Основанием для проведения оценки является Договор №345 от 17.10.2024 года между Заказчиком – АДМИНИСТРАЦИЯ БРАСОВСКОГО РАЙОНА и Исполнителем ООО «Служба Оценки» на проведение работ по определению рыночной стоимости земельного участка.

3.6. Вид стоимости

Определяется рыночная стоимость (идентификация – Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 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 22.08.2004 N 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), Федеральные стандарты оценки (ФСО №1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»), утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 г. №721 обязательные к применению для всех субъектов и на всей территории РФ)

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, используемые оценщиком, их экономический анализ, который отражает компетентное мнение оценщика относительно рыночной стоимости имущества.

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

2. Оцениваемое права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщики не производили обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.

4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

5. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и приложены к отчету в приложении.

7. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

9. Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

11. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

При оценке мы исходили из того, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

6. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
7. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
9. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
10. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Общие сведения об объекте оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

Таблица №8

Общие сведения об объекте оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки	Земельный участок
Адрес местоположения	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Механизаторов
Сведения об имущественных правах	Не разграниченная собственность.
Обременения	Каких бы то ни было видимых ограничений не существует

6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Описание земельного участка

Таблица №9

Состав объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	32:01:0280217:140
Кадастровая стоимость	Не определена
Адрес местоположения	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Механизаторов
Общая площадь земельного участка, кв. м.	10000,0
Оцениваемые права	Не разграниченная государственная собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Склады;
Наличие улучшений	Нет
Наличие коммуникаций	Электричество, газ
Форма участка	Простой формы
Транспортная доступность	Асфальтобетонная дорога
Возможные ограничения по использованию	Каких бы то ни было видимых ограничений не существует
Опасности, вызванные окружающей средой (локальные)	Отсутствует от внешних факторов
Сервитуты (обременения)	<p>Оценка производилась в предположении отсутствия обременения. Согласно представленных оценщику документов (сведения ЕГРН), на дату оценки сервитут – отсутствует. Предполагается, что на участок распространяется типичные сервитуты, такие как право прохода и проведения коммуникаций. Однако оценщиком делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным способом.</p> <p>Согласно представленных оценщику документов – земельный участок на котором расположен жилой дом – не находится в зоне с особыми условиями использования территорий (ЗК РФ Статья 105. Виды зон с особыми условиями использования</p> <p>https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d470dcf99871701e9e113961d34f6671e43824c4/)</p>

Кадастровый номер: [32:01:0280217:140](#)

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
склады

Земельный участок по адресу: [Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Механизаторов](#)

Уточненная площадь: 10 000 кв.м.

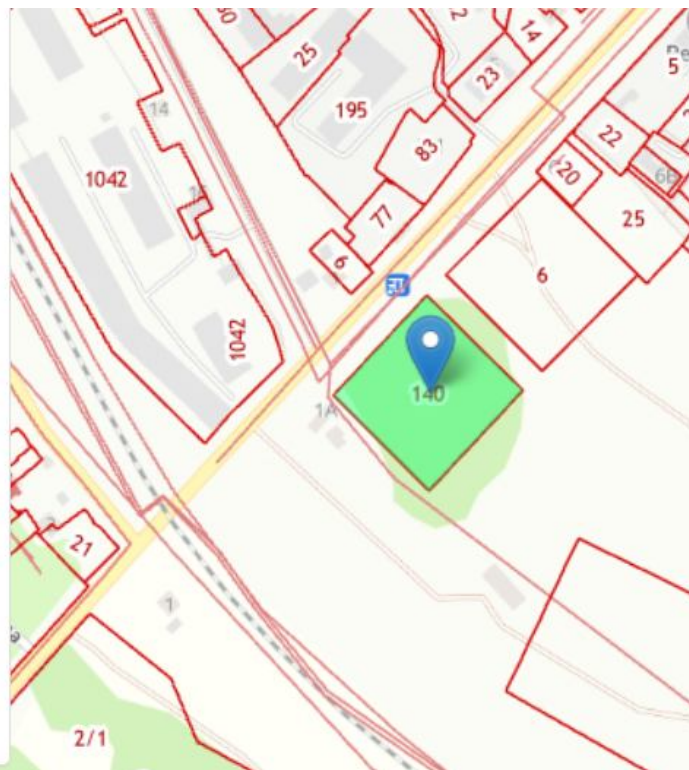
Ваш email, куда отправить отчет

Получить подробный отчет

- ☐ ознакомлен и согласен с условиями публичной оферты
☐ ознакомлен с политикой конфиденциальности и даю согласие на обработку персональных данных

[Детали отчета и юридическая информация](#)

[Ручной выбор вариантов](#)



Фотографии земельного участка





6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки
Земельные участки предназначены Склады.

6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющая на его стоимость имеются:

1. Земельный участок имеет свободного доступа.
2. Земельный участок может использоваться только по функциональному назначению.

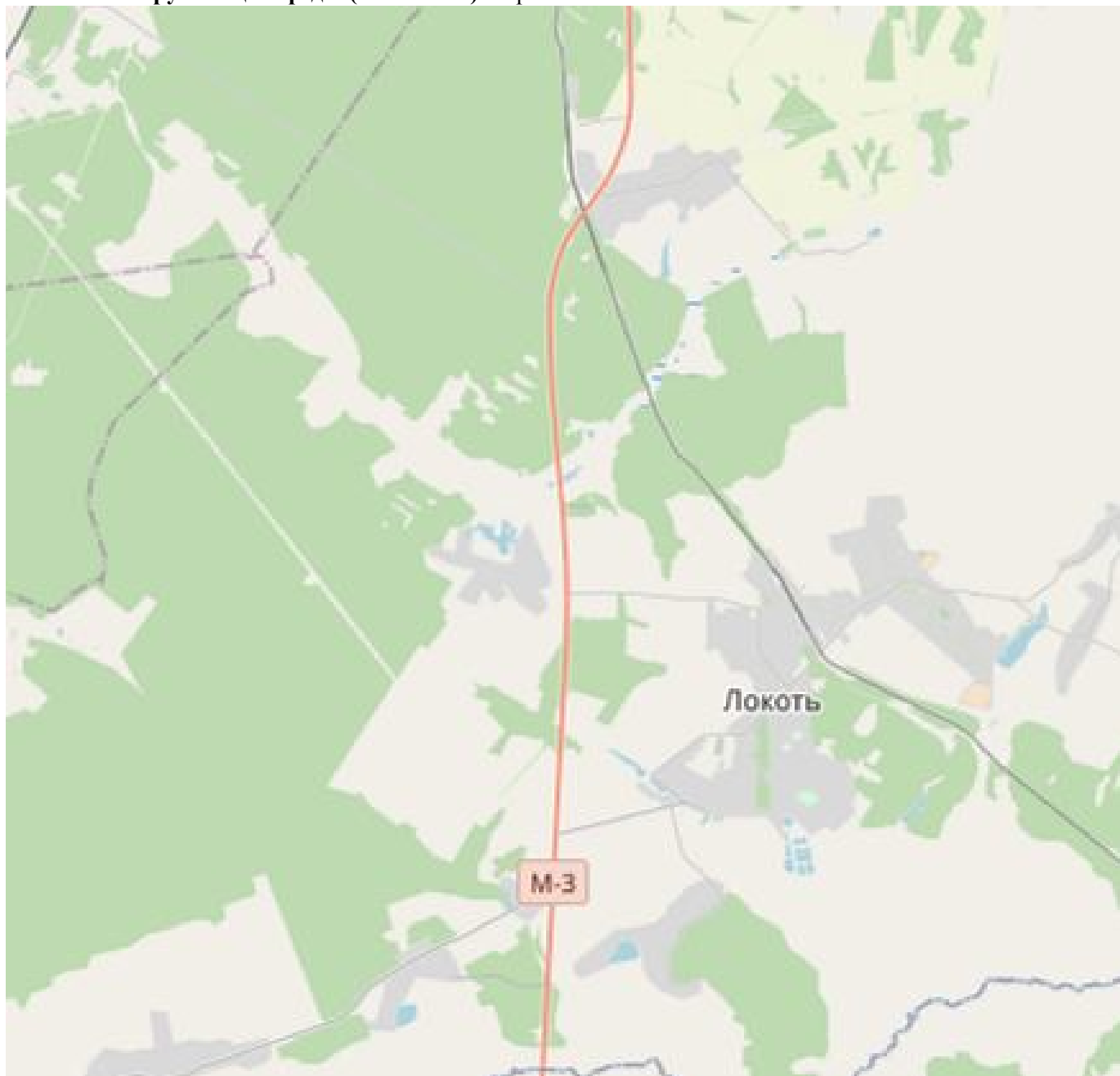
6.5. Описание местоположения объекта.

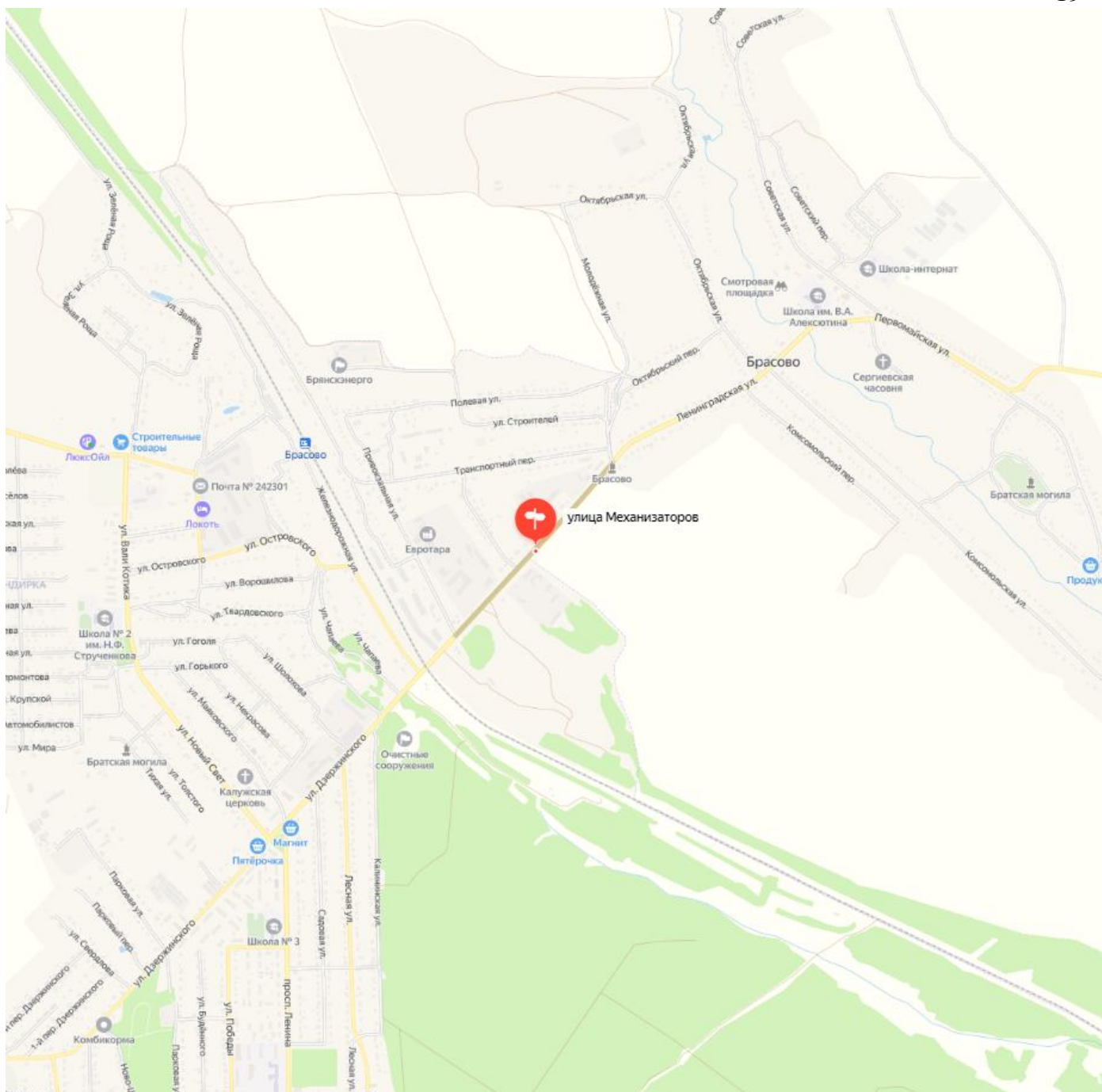
Местоположение объекта оценки является одной из его наиболее важных стоимостных характеристик. Это утверждение наиболее актуально для объектов недвижимости торгового и административного назначения, то есть для тех объектов, успех которых обычно связан со значительной посещаемостью покупателями, клиентами.

Застроенность окружения: постройки 1970-2000-х гг.

Местоположение и транспортная доступность объекта: Объект оценки расположен в Брасовском районе

Состояние окружающей среды (локальное): хорошее.





7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Анализ среды местоположения объекта.



Брянская область — регион Российской Федерации, расположен в Центральной России к юго-западу от Москвы, на границе с Украиной и Белоруссией.

Областной центр — город Брянск

Население области составляет 1308,5 тыс. чел (2008 год). Плотность населения: 37,5 чел/км² (2008 год), удельный вес городского населения: 68,5 % (2008 год).

География

Брянская область лежит в западной части Восточно-Европейской равнины, занимая среднюю часть бассейна Десны и лесистый водораздел между нею и Окой.

Крайние точки: северная 54° с. ш., южная 52°10' с. ш., западная 31°10' в. д., восточная 35°20' в. д.

Область граничит на севере со Смоленской областью, на западе — с Гомельской областью и Могилёвской областью Белоруссии, на востоке — с Калужской областью и Орловской областью и на юге — с Курской

областью, Черниговской и Сумской областями Украины.

Природа

Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января 7° ... 9° ниже нуля, средняя температура июля +18° ... +20°. Значительная часть области (около четверти общей площади) покрыта лесами. Леса самых разнообразных типов: хвойные, смешанные и широколиственные, а также лесостепь.

Полезные ископаемые: месторождения песков, глин, мела, мергеля и др. стройматериалов, а также фосфоритов.

Экологические проблемы

В результате аварии на Чернобыльской АЭС 26 апреля 1986 часть территории Брянской области была загрязнена долгоживущими радионуклидами (главным образом Климовский, Клиновский, Красногорский, Суражский и Новозыбковский районы (см. [1])). В 1999 на территории с уровнем загрязнения выше 5 Ки/км² проживало 226 тыс человек, что составляет примерно 16 % населения области.

История

Территорию Брянщины издревле населяли славянские племена. В IX-XI вв. по берегам Десны жили северяне, а на лесистом водоразделе Десны и Оки - вятичи. В XII-XIII вв. Брянский край входил в состав Черниговского, а затем Новгород-Северского княжеств. После разорения Чернигова монголо-татарами в 1246г. образовалось Брянское княжество. С 1354 г. Брянские земли находились под властью Великого княжества Литовского, затем Речи Посполитой. В начале XVI в. (по договору 1503г.) край вошел в состав Московского государства и стал его юго-западным форпостом в борьбе против Литвы, Польши и Крымского ханства. По Деулинскому соглашению 1618 г. южные и западные земли Брянской области отходят к Польши. После воссоединения Украины с Россией в 1654г. и изгнания поляков все левобережье Днепра, в том числе юго-западные земли Брянщины, в административном и военном отношении были разделены на полки и сотни. Одним из самых крупных полков был Стародубский, утвержденный в 1663г., в состав которого входило 10 сотен (Стародубская, Мглинская, Почепская, Погарская и др). В 1775г. деление на полки и сотни было заменено на губернии и уезды. В XVII-XVIII вв. началось экономическое оживление края. В XVIII в. появилась заводская промышленность. Со второй

половины XVIII в. многие земли Брянского края принадлежали гетману Кириллу Разумовскому, который вел здесь большое строительство. В конце XVIII в. широко развивает заводское дело промышленник И.В.Мальцов, основавший на местных песках и древесном топливе ряд стекольных предприятий. В начале XIX в. он скупает все металлургические заводы края и создает Мальцовский заводской округ. Незадолго до революции 1917 года Брянская область называлась Брянской губернией и имела те же границы, что и современная Брянская область. После революции Брянская губерния была образована 1 апреля 1920 года. 1 октября 1929 года она была включена в состав Западной области. 27 сентября 1937 года ЦИК СССР постановил упразднить Западную область, разделив её на Смоленскую и Орловскую области. Территория Брянской области вошла в состав Орловской. Брянская область была выделена в отдельный регион Указом Президиума Верховного Совета СССР 5 июля 1944 года^[2]. В августе-октябре 1941г. край был оккупирован немецко-фашистскими войсками. С первых дней оккупации борьба против захватчиков приняла массовый характер, всенародного движения. В брянских лесах действовало около 60 тысяч партизан, здесь формировались партизанские соединения С.А.Ковпака, А.Ф.Федорова, А.Н.Сабурова. Захватчики нанесли краю огромный ущерб: были разрушены и сожжены города (70% жилого фонда) и села (111 тысяч домов), промышленные предприятия. После освобождения края (август-октябрь 1943г.) были проведены большие восстановительные работы.

Население

Область практически мононациональна: большинство населения — русские.

Территориальная организация местного самоуправления

С 2006 года на территории Брянской области существуют 287 муниципальных образований, в том числе 7 городских округов, 27 муниципальных районов, 30 городских поселений, 223 сельских поселения.

Административное деление Брянской области

Районы, их центры, численность населения на 1.01.2014, территория (тыс. кв. км), плотность населения (чел. на 1000 кв.км)				
Брасовский р-н	пгт Локоть	20.5	1.185	17.3
Брянский р-н	с. Глиннищево	57.3	1.801	31.8
Выгоничский р-н	пгт Выгоничи	19.9	1.028	19.4
Гордеевский р-н	с. Гордеевка	11.2	0.847	13.2
Дубровский р-н	пгт Дубровка	18.6	1.028	18.1
Дятьковский р-н	г. Дятьково	61.5	1.413	43.5
Жирятинский р-н	с. Жирятино	7.1	0.742	9.6
Жуковский р-н	г. Жуковка	35.4	1.115	31.7
Злынковский р-н	г. Злынка	12.3	0.731	16.8
Карачевский р-н	г. Карачев	34.4	1.408	24.4
Клетнянский р-н	пгт Клетня	19.3	1.583	12.2
Климовский р-н	пгт Климово	28.4	1.554	18.3
Клинцовский р-н	г. Клинцы	19.2	1.291	14.9
Комаричский р-н	пгт Комаричи	17.3	1.020	17.0
Красногорский р-н	пгт Красная Гора	12.6	1.081	11.7
Мглинский р-н	г. Мглин	18.4	1.088	16.9
Навлинский р-н	пгт Навля	27.7	2.012	13.8
Новозыбковский р-н	г. Новозыбков	11.6	0.990	11.7
Погарский р-н	пгт Погар	26.4	1.196	22.1
Почепский р-н	г. Почеп	40.4	1.887	21.4
Рогнединский р-н	пгт Рогнедино	6.8	1.051	6.5
Севский р-н	г. Севск	15.9	1.214	13.1
Стародубский р-н	г. Стародуб	20.2	1.760	11.5
Суземский р-н	пгт Суземка	15.9	1.339	11.9
Суражский р-н	г. Сураж	23.6	1.128	20.9
Трубчевский р-н	г. Трубчевск	35.7	1.843	19.4
Унечский р-н	г. Унеча	37.6	1.148	

--	--	--	--	--

Экономика Основные отрасли промышленности машиностроение и металлообработка.

Наиболее крупные/известные предприятия:

ОАО «Мальцовский портландцемент», г. Фокино. крупнейший производитель высококачественного цемента не только в России, но и в Европе.

Брянский машиностроительный завод (БМЗ) — предприятие, основанное в 1873, выпускает железнодорожные локомотивы, судовые дизеля и пр.

Брянский завод колёсных тягачей (БЗКТ)

Жуковский велосипедный завод, АООТ ГПП; производит дорожные, горные, скоростные и грузовые велосипеды.

Жуковский завод технологического оборудования, (ОАО ЖЗТО). Производство мини-котельных, производственных линий.

Бежицкий сталелитейный завод

АО Дятьково-ДОЗ. Производство мебели.

ОАО «Брянский Арсенал». Производство дорожных машин: грейдеров, асфальтоукладчиков.

ООО Холдинговая компания «Строительные Машины и Механизмы» (СММ — Холдинг) — в прошлом «Ирмаш» (завод ирригационных машин). Производство дорожно-строительной техники, оборудования заводов ячеистых бетонов, товаров народного потребления.

Клинцовский автокрановый завод. Автокраны грузоподъемностью от 15 до 25 тонн.

НИИ «Изотерм» (центр по производству полупроводниковых материалов)

ООО НПО «Изотерм» разрабатывает и изготавливает специальное технологическое оборудование для различных отраслей: электропечи конвейерные, камерные, ростовое оборудование для выращивания монокристаллов, физико-термическое оборудование для микроэлектроники, переключатели полупроводниковых пластин, лазерное, запасные части к ранее выпущенному оборудованию, медтехнику.

Транспорт

Брянск — крупный железнодорожный узел. Узлы меньшего значения — Унеча и Навля. Развито пригородное сообщение. Наиболее интенсивно оно на участках Жуковка — Брянск, Жуковка — Рославль, Брянск — Сухиничи, Брянск — Новozyбков. Большинство малых веток закрыто, действуют только Жуковка — Клетня и Новozyбков — Климово. Большая часть поездов дальнего следования проходит через Навлю/Брянск (по ветке Москва — Киев). Железные дороги в основном электрифицированы, используется сеть переменного тока. В Брянске расположен крупный таможенный терминал. Через область проходит трасса федерального значения М-3. Рядом с Брянском её пересекает автодорога А-141 Смоленск—Орёл.

7.2. Анализ рынка объекта оценки.

По данным госземучета на 1 января 2013 года земельный фонд области составляет 3485,7 тыс. га. Три сельскохозяйственных предприятия Брянской области пользуются землями республики Беларусь (Гомельская область) на площади 0,6 тыс. га и одно хозяйство (0,1 тыс. га) на территории Орловской области. Три хозяйства Смоленской области пользуются землями Брянской области на площади 0,5 тыс. га и одно хозяйство Калужской области используют 0,4 тыс. га земель Брянской области.

Территория области состоит из 27 административных районов и пяти городов областного подчинения. За отчетный год изменений в границах территориальных подразделений не было.

Распределение земельного фонда по категориям земель

Отнесение земель к категориям осуществляется в соответствии с их целевым использованием. Категория земель - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Деление земель на категории осуществляется в целях обеспечения правовой защиты земель от необоснованного изменения их целевого использования. Изменения в категориях земель происходили на основании принятых распоряжений и постановлений областных, районных и муниципальных органов власти. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим использованием.

Основная часть земельной территории области занята категорией земель сельскохозяйственного назначения – 66,8%, Земли населенных пунктов занимают 5,5%, земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения – 1,1%, земли особо охраняемых территорий – 0,4%, земли лесного фонда – 24,3%, земли водного фонда – 0,1% и земли запаса – 1,8%.

Земли населенных пунктов

К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предназначенные и предоставленные для нужд сельского хозяйства, расположенные вне границ населенных пунктов.

Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их количества и повышение плодородия почв. Общая площадь категории земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 1 января 2010 года составила 2329,6 тыс. га. За отчетный год площадь данной категории земель уменьшилась на 0,5 тыс. га.

К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее также входят земельные участки, предоставленные гражданам Склады, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота.

Земли поселений

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для постройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные чертой от земель других категорий. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют Земли населенных пунктов от земель иных категорий. Черта населенных пунктов представляет собой внешние границы земель, которая устанавливается на основании градостроительной и землеустроительной документации, и утверждается органами государственной власти.

По состоянию на 01.01.2010 г. площадь категории земель населенных пунктов составила 191,6 тыс. га, из них 70,3 тыс. га земли городских населенных пунктов и 121,3 тыс. га – сельские населенные пункты.

Площади земель сельских населенных пунктов в сравнении с прошлым годом увеличилась на 0,6 тыс. га за счет перевода из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения

В данную категорию включены земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

Общая площадь земель данной категории земель на 1 января 2010 года составляет 37,2 тыс. га, из них земли промышленности – 4,2 тыс. га, земли энергетики – 0,1 тыс. га, земли, занятые объектами связи – 0,1 тыс. га, земли транспорта – 22,6 тыс. га, из них занято автомобильным транспортом – 13,0 тыс. га, железнодорожным – 9,3 тыс. га, воздушным – 0,2 тыс. га и трубопроводным транспортом – 0,1 тыс. га, земли обороны и безопасности – 9,4 тыс. га и 0,6 тыс. га земель занято объектами иного специального назначения. Площадь земель за отчетный год увеличилась на 0,2 тыс. га.

Земли особо охраняемых территорий

Площадь земель категории особо охраняемых территорий составляет 12,7 тыс. га. К этой категории земель относятся земли (изъятые и отведенные на основании соответствующих решений), на которых располагается заповедник «Брянский лес» площадью 12,2 тыс. га. В данную категорию земель включены также земельные участки под объектами оздоровительного назначения общей площадью 0,5 тыс. га. Это 4 санатория, 3 санатория-профилактория, 2 турбазы и 24 оздоровительных лагеря.

Земли лесного фонда

Общая площадь категории земель лесного фонда по состоянию на 01.01.2010 г. составляет 848,5 тыс. га. За отчетный год увеличилась площадь категории земель лесного фонда на 0,3 тыс. га. Увеличение произошло за счет отвода из категории земель сельхозназначения под посадку лесных культур в Комаричском районе..

Земли водного фонда

По состоянию на 01.01.2010 г. земли водного фонда занимают 5,1 тыс. га. В данную категорию включены земли, занятые реками Десна, Ипуть, Болва, Беседь и озеро Святое, которое находится в Красногорском районе. Водный фонд используется для промышленных нужд, а также бытовых, оздоровительных и других нужд населения.

Земли запаса

Категория земель запаса за отчетный год уменьшилась на 0,6 тыс. га, которые переведены в категорию земель сельскохозяйственного назначения и составила на отчетный период 61,2 тыс. га.

Распределение земельного фонда по угодьям

Земельные угодья являются основным элементом государственного учета земель и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.

По видам угодий территория области представлена следующим образом. Наибольший удельный вес в структуре земель области занимают сельскохозяйственные угодья – 1876,6 тыс. га, леса и кустарники составляют 1305,1 тыс. га, земли под водой занимают 31,6 тыс. га, значительная площадь заболочена – 75,4 тыс. га, дорогами и застроенными территориями занято соответственно 72 тыс. га и 55,7 тыс. га. Нарушенные и прочие земли в совокупности составляют 69,3 тыс. га.

Заращение сельскохозяйственных угодий. Заращение кормовых угодий кустарником и мелколесьем ведет не только к уменьшению площадей продуктивных угодий, но и оказывает отрицательное влияние на качество травостоя. Область, в основном (кроме южных районов), расположена в южно-таежной лесной зоне, где леса и древесно-кустарниковая растительность занимают 37% территории и по этому, процессы зарастания сельскохозяйственных угодий лесом, мелколесьем и кустарниками происходят активно.

Переувлажнение и заболачивание. Заболочены и переувлажнены 154,1 тыс. га, что составляет соответственно 10,6% и 8,8%. При этом из общей площади заболоченных земель 58,9 тыс. га или 32,1% составляет пашня, а из общей площади переувлажненных земель пашня составляет 61,7 или 40,0%.

В целом по области, удельный вес заболачиваемых кормовых угодий с 1995 года уменьшается за счет их естественного выбытия и списания из состава кормовых угодий и перевода в болота и древесно-кустарниковую растительность.

Мелиорация земель. Мелиорированные земли на 1 января 2009 года занимают 151,4 тыс. га. В течение года их площади сократились на 1,6 тыс. га и списаны с учета как мелиорированные земли. Орошаемые земли составляют 5,8 тыс. га. Осушаемые земли составляют 127,6 тыс. га. Из общей площади мелиорируемых земель сельскохозяйственные угодья занимают 111,6 тыс. га, в том числе 53,1 тыс. га пашня.

Состояние орошаемых земель на 48,3% неудовлетворительное, а осушаемых на 40,2%. Ремонт, чистка и уход за мелиорированными землями практически не ведется. На осушенных землях заиливаются дрены, каналы зарастают кустарником. Для повышения качественного и технического состояния этих земель требуется реконструкция и ремонт. На 64% площадей орошаемых земель необходим капитальный ремонт, и на 41% осушаемых земель – реконструкция сети. Культуртехнические работы необходимо провести на площади 63,2 тыс. га мелиорированных земель.

7.3 Анализ фактических данных о ценах предложений.

Оценщиками произведено исследование рынка земель Брянской области, для этого были исследованы региональные периодические издания, данные сайтов, а также проведены консультации с риэлторами, которые занимались в данный период времени продажей земельного участка.

Предложения о продаже земельного участка предназначенных Склады в Брянской области представлены в таблице. 14

таблица.14

Источник информации	Адрес	Назначение	Коммуникации	Вид права	Площадь	Стоим. предл., руб.	Стоим. кв.м. руб.
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002510000000052_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	обл Брянская Российская Федерация Брянская область, Мглинский муниципальный район, Мглинское городское поселение, г. Мглин, ул. Полевая	Ведение личного подсобного хозяйства	Рядом с участком	Собственность	2204	99 000,00	45
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100000945000000076_2/(lotInfo:info)?fromRec=false	обл Брянская, м.р-н Навлинский Брянская область, Навлинский муниципальный район, Синезерское сельское поселение, село Ревны	Ведение личного подсобного хозяйства	Рядом с участком	Собственность	4900	188 111,00	38
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200008430000000071_2/(lotInfo:info)?fromRec=false	Российская Федерация, Брянская область, р-н Клиновский, с. Кивай ул. Советская земельный участок 13	Ведение личного подсобного хозяйства	Рядом с участком	Собственность	4000	180 000,00	45
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200008430000000071_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	Российская Федерация, Брянская область, р-н Клиновский, с. Кивай ул. Новая	Ведение личного подсобного хозяйства	Рядом с участком	Собственность	3500	157 500,00	45

Проведя анализ представленных к продаже земельного участка в Брянской области, оценщик пришел к выводу:

- на продажу выставлены земельные участки от 40 и до 49,0 соток.
- интервал значений цен составил от 22 руб/кв.м до 45 руб/кв.м

В качестве объектов аналогов было принято земельные участки максимально соответствующие объекту оценки.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Основные понятия термины и определения.

Аналог - нечто представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Аренда - юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендатор - лицо, пользующееся чужим имуществом на определенных условиях.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Арендодатель - юридическое или физическое лицо, имеющее право и возможность сдачи в аренду некоторого имущества (возможно, не собственного).

Возраст объекта хронологический (действительный) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный - возраст, соответствующий физическому состоянию объекта, уровню его оборудования, рыночной привлекательности и отражающий возможность продажи объекта, основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических и других факторов, влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст здания может быть меньше, чем его действительный возраст, если, например, оно имеет отличное качество дизайна или если существует недостаток подобных зданий на рынке.

Дисконтирование - процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Земля - 1. Пространственный ресурс, территория. 2. Собственность в виде участка территории, определяющий атрибут недвижимой собственности. Термин «земля» в обычном смысле означает участок суши на поверхности земли, не покрытый водой, в юридическом смысле это слово используется для обозначения недвижимости, в этом контексте термин «земля» употребляется в смысле «территория», «участок», а не «почва».

Износ - потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта, его морального устаревания, изменения внешних по отношению к объекту условий.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный (моральный) износ, внешний (экономический) износ.

Износ внешний (экономический) - убытки или упущенная выгода, возникающие в результате неблагоприятного изменения политических, экономических, социальных, природных, градостроительных, экологических и других факторов, внешних; по отношению к оцениваемому объекту.

Износ накопленный - совокупность всех видов износа, разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Износ неустранимый - износ, устранение которого физически невозможно или экономически нецелесообразно.

Износ устранимый - износ, устранение которого возможно физически и целесообразно экономически.

Износ физический - потеря стоимости конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом в результате утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия на них природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и других дефектах строительных конструкций. Физический износ может быть как устранимым, так и неустранимым.

Износ функциональный (моральный) - потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ (как, впрочем, и физический) считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Капитализация - преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

Копия - точное воспроизводство какого-либо предмета.

Коэффициент капитализации общий (общий коэффициент капитализации, ОКК), общая ставка дохода, ОСД - отношение чистого операционного дохода от объекта к цене его продажи.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод, наиболее часто используемый в рамках доходного подхода к оценке. Прогнозируемые денежные потоки от объекта недвижимости дисконтируются по ставке дисконта, соответствующей требуемой инвестором ставке дохода. Метод дисконтированных денежных потоков является наиболее универсальным расчетным инструментом капитализации, позволяющим определять настоящую стоимость будущих денежных потоков. Денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими и отличающимися уровнем риска.

Метод кумулятивного построения - процесс расчета ставки капитализации или дисконтирования, при котором к безрисковой процентной ставке прибавляются поправки на различные виды рисков, связанных с инвестированием в конкретный объект.

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным; наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости является основополагающей предпосылкой ее стоимости,

Налог на имущество уплачивается предприятием из прибыли исходя из среднегодовой остаточной стоимости основных фондов, нематериальных активов, запасов и затрат. Предельная ставка налога на имущество составляет 2,2% в год.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи. недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (например, здания, сооружения, многолетние насаждения, леса и др.). Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его свойствам невозможно. Гражданским кодексом Российской Федерации к недвижимому имуществу отнесены также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Норма дисконтирования (станка дисконтирования, дисконта) - конечная отдача на капитал без учета всех рисков, свойственных конкретному объекту недвижимости, норма дисконтирования не включает составляющие, отражающие возмещение основной суммы капитала. Ставка дисконтирования используется для пересчета будущих денежных потоков в текущую стоимость.

Отчет об оценке - документ, подготавливаемый оценщику и передаваемый заказчику, содержащий процесс и результат определения стоимости объекта оценки.

Оценка - деятельность специально подготовленных специалистов по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества, бизнеса на основе действующего законодательства и стандартов.

Оценщик - специалист, занимающийся определением стоимости различных объектов и прав на основе подходов и методов науки об оценке.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Подход доходный к оценке используется только для оценки объектов доходной (приносящей доход) недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью эксплуатации которой является получение дохода. Потенциальные покупатели, как правило, рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения капитала с целью получения в будущем дохода. Инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Подход затратный к оценке. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта. Ставка безрискового дохода - минимальная ставка дохода (в процентах), который инвестор может получить на свой капитал при осуществлении вложений с практически нулевым уровнем риска.

Управление недвижимостью - деятельность, осуществляемая по поручению собственника и направленная на получение прибыли от объекта.

Участок земельный - участок территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации")

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с федеральными стандартами оценки от 20 июля 2007 года №255» Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» рыночная стоимость определяется в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;

- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;

- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Рыночная стоимость -определяется как расчетная денежная сумма за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждений (МСО-2007)

Дата проведения оценки -календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

Право собственности -понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и 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. (Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213).

Стоимость замещения -сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства -сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Цена -является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах

Стоимость -является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Полная первоначальная стоимость -соответствует стоимости актива на момент ввода в действие (постановка на баланс).

Остаточная стоимость -определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта

Метод оценки -способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки -сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки (или предложения на продажу), состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки -период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Функциональное устаревание (обесценение) -потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Экономическое устаревание -потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Устранимое обесценение -износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустранимое обесценение-износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

Наиболее эффективное использование (НЭИ)-в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов Рыночной стоимости (п. 6.7 ОППО МСО-2007).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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 объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства

Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю".

В собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В собственности субъектов Российской Федерации могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки:

занятые недвижимым имуществом, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации;

Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельного участка, предусмотренные настоящим Кодексом.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 4 и 5 настоящей статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В случае наследования земельного участка лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно - бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно - гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно - гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Собственник земельного участка имеет право собственности на:

1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование;

2) расположенные на земельном участке многолетние насаждения, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом Российской Федерации.

Собственники земельного участка и лица, не являющиеся собственниками земельного участка, обязаны:

использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

своевременно приступать к использованию земельного участка в случаях, если сроки освоения земельного участка предусмотрены договорами;

своевременно производить платежи за землю;

соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно - гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

В российской Федерации существуют следующие виды прав на земельные участки:

- Собственность(ст.15-19ЗК РФ)
- Постоянное (бессрочное пользование (ст.20 ЗК РФ))
- Пожизненное (наследуемого) владения (ст.21 ЗК РФ)
- Аренды (ст.22 ЗК РФ)
- Ограниченного пользование чужим земельным участком (сервитут) (ст.23 ЗК РФ)

Согласно ст.7 ЗК РФ земли в России подразделяют по целевому назначению на следующие категории:

- Сельскохозяйственного назначения;
- Поселений;
- Промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения;
- Особо охраняемых территорий и объектов;
- Лесного фонда;
- Водного фонда;
- Запаса

8.2. Определение рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельного участка, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р. При оценке рыночной стоимости используются методы:

1. метод сравнения продаж,
2. метод выделения,
3. метод распределения,
4. метод капитализации земельной ренты,
5. метод остатка,
6. метод предполагаемого использования.

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельного участка, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки **застроенных** земельного участка и является следствием следующих предпосылок.

Существует взаимосвязь между использованием факторов производства и рыночной стоимостью участка. Этот факт подтверждается на основе применения принципов сбалансированности, вклада, избыточной продуктивности и растущей или сокращающейся доходности. Поэтому стоимость участка можно оценить путем разнесения общей цены продажи сопоставимой недвижимости между двумя ее составными частями – земельным участком и улучшениями. Оценщик определяет, в каком соотношении цена продажи распределяется между землей и улучшениями, оценивая сначала рыночную стоимость улучшений.

Для расчета стоимости неулучшенной недвижимости в районе, где отсутствуют продажи вакантной земли, оценщик может выделить из общей цены продажи сравнимого объекта недвижимости часть, которую можно разумно соотнести со стоимостью здания. Оставшаяся часть, за исключением неосязаемых активов, представляет стоимость участка.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельного участка.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельного участка. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельного участка. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Техника остатка может быть применена к приносящей доход собственности. Три ее наиболее распространенных вида: техника остатка для земли, для зданий и для собственности (объекта) в целом.

Техника остатка используется для оценки стоимости застроенной недвижимости в тех случаях, когда известна стоимость и требования к доходности здания или земли. Сумма дохода, оставшаяся после удовлетворения известных требований к доходу от здания или земли, приписывается другому элементу. Таким образом, остаточный доход – это сумма, оставшаяся после удовлетворения известных требований к доходу от одного элемента, которая затем может быть капитализирована для оценки стоимости другого элемента.

Согласно классической теории экономики земли, первоначально разработанной для сельскохозяйственных земель, весь доход, приписываемый земле, должен рассматриваться как остаточный. Стоимость земли определяется этим остаточным доходом.

Труд, капитал и предпринимательские усилия должны быть оплачены в указанном размере. В конкурентной среде нет необходимости платить за них больше. Но они должны быть оплачены до того, как земля сможет принести ренту. После этих выплат земле приписывается остаточный доход, и этот остаток называется *земельной рентой*. В данном примере он называется также *экономической рентой*, поскольку земля сама по себе не может принести этот доход. Согласно терминологии, принятой в экономической науке, "экономическая рента" означает "незаработанную" форму дохода (В оценочной терминологии экономическая рента означает рыночную арендную ставку.)

Для плодородной земли будет характерен более высокий доход, и поэтому она будет обладать более высокой стоимостью, чем менее плодородная земля. Земля под зданием кафе в центре города будет иметь большую стоимость, чем земля, используемая для того же бизнеса на окраине, так как доходы от бизнеса в центре города будут выше. Таким образом стоимость земли пассивна и зависит от способа землепользования. Земля не обладает внутренне присущей ей ценой или стоимостью; ей может быть приписана только остаточная стоимость.

При применении техники остатка для земли должна быть известна стоимость зданий и сооружений, а доход, приходящийся на землю, определяется как остаток после удовлетворения требований к доходу для зданий и сооружений. Техника остатка для зданий используется тогда, когда известна стоимость земли. Техника остатка для собственности в целом используется в тех случаях, когда известна суммарная оценочная стоимость потока доходов, а также выручка от перепродажи всего объекта.

Техника остатка для земли используется в тех случаях, когда здания и сооружения сравнительно новы или еще не построены. Их стоимость (или предполагаемые затраты на сооружение) может быть определена с высокой точностью, так же как и продолжительность их полезной жизни.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельного участка.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 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);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Оценка земельного участка сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);

- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельного участка. Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

8.3. Этапы оценки рыночной стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.4. Перечень данных использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения

Таблица №15

№ раздела	Название раздела	Источник получения
1.	Общие сведения	<ul style="list-style-type: none"> Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФЗ №129 от 13.07.2007 г., ФЗ №135 от 29.07.98 г., ФЗ №143-ФЗ от 14.11.2002 г., «Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299., ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития и торговли России (Минэкономразвития России) от «25» сентября 2014 г. № 611, ФСО №9 «Оценка для целей залога», другими нормативными правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 118 480,00-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 22.08.2004 N 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). Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005), выпущенный РОО с полным перечнем документов и ссылками на соответствующие документы Международными стандартами оценки (ЕСО 2003), Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО2004) и рекомендующий их к применению для всех своих членов. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка, утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 6 марта 2002 г. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельного участка, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.
2.	Анализ объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> Информация, опубликованная на сайтах: http://www.bryanskobl.ru Информация, опубликованная на сайтах Госкомстата Брянской области: http://komstat.bryansk.ru http://map.kadastr.ru Кадастровые паспорта земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра)
3.	Оценка объекта сравнительным подходом	<ul style="list-style-type: none"> https://www.avito.ru/ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.
4.	Оценка объекта затратным подходом	<p>Не применялся</p> <p>К затратному подходу относятся совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом износа. Объект оценки - земельный участок воссоздается природой, что затрудняет процесс сравнения затрат по его созданию.</p> <p>Оценщик пришел к выводу о невозможности применения данного подхода</p>
5.	Оценка объекта доходным подходом	<ul style="list-style-type: none"> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.
6.	Согласование результатов	<ul style="list-style-type: none"> В.А. Щербаков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Москва 2006 г.

9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заклучение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Согласно разрешенного использования – Склады

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

10.1 Оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Оценка земельного участка сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельного участка. Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

Доходный подход к оценке земельного участка не применялся, так как земельный участок находится в долевой собственности и сдается в аренду по символической стоимости.

10.2 Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли – продажи аналогичных земельного участка, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Для целей настоящего Отчета при определении рыночной стоимости права собственности земельного участка наиболее предпочтительным является применение подхода с точки зрения сопоставимых продаж земельного участка аналогичного назначения.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельного участка, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

1. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

2. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

3. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При выборе объектов-аналогов принималось во внимание:

1. В качестве объектов аналогов использовали данные о продажах земель сельхозназначения выставленных на продажу на сайте <https://www.avito.ru/>

2. Перед тем, как сравнивать объекты аналоги с объектом оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что, оценщик исходит из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах аналогах учитываются только те положительные факторы, которые указаны в объявлении. Если в объявлении ничего не сказано про коммуникации, то оценщик считает их отсутствующими, то же самое относится к наличию автомагистрали и т.д. В сомнительных случаях оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

3. Все земельные участки выставлены на продажу в мае 2019, что соответствует ФСО № 1 ст. 12.

4. Все земельные участки расположены в населенных пунктах, вблизи автомагистрали. С точки зрения схожести по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта они имеют одинаковую потребительскую ценность. Поэтому оценщик посчитал возможным использовать эти объекты в качестве аналогов, различие по отдельным ценообразующим параметрам исключается за счет корректировки по этим параметрам. В процессе реализации метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам – аналогам. Были выделены элементы сравнения из перечня основных факторов влияющих на цены ФСО №7 ст. 22е, имеющие различие с объектом оценки. В дальнейшем по указанным факторам будет сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами. В качестве элементов сравнения, по которым имеются отличия, выявлены:

- скидка на торг

- на площадь земельного участка

По всем остальным характеристикам объект оценки и объекты аналоги совпадают. Поэтому корректировка по этим параметрам составит 0%.

Характеристики объектов-аналогов. Таблица №16

Элемент сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	обл Брянская Российская Федерация Брянская область, Мглинский муниципальный район, Мглинское городское поселение, г. Мглин, ул. Полевая	обл Брянская, м.р-н Навлинский Брянская область, Навлинский муниципальный район, Синезерское сельское поселение, село Ревны	Российская Федерация, Брянская область, р-н Клинцовский, с. Кивай ул. Советская земельный участок 13	Российская Федерация, Брянская область, р-н Клинцовский, с. Кивай ул. Новая
Площадь земельного участка, м ²	2204	4900	4000	3500
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земли				
Улучшения земельного участка	ровный, простой формы, без подтопления земельного участка	ровный, простой формы, без подтопления земельного участка	ровный, простой формы, без подтопления земельного участка	ровный, простой формы, без подтопления земельного участка
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи/предложения	Стоимость предложения	Стоимость предложения	Стоимость предложения	Стоимость предложения
Дата выставления на торги/продажи	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
Источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002510000000052_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100009450000000076_2/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200008430000000071_2/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200008430000000071_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Цена продажи/предложения, руб	99 000,00	188 111,00	180 000,00	157 500,00

Обоснование корректировок.

$K = \left(\frac{Эо.о.}{Эо.ср.} \right)^N$, где K – корректирующий коэффициент, $Эо.о.$ – величина элемента сравнения объекта оценки, по которому производится корректировка, $Эо.ср.$ – величина элемента сравнения объекта сравнения, по которому производится корректировка, N – показатель степени.

Корректировка на дату продажи

Данная корректировка для всех объектов сравнения составила 1.

Все объекты выставлены на продажу августе 2024 года. Срок экспозиции подобных объектов на рынке составляет 6-9 месяцев. Таким образом, по данной характеристике объекты идентичны, поэтому поправка на дату продажи не производилась.

Объем передаваемых прав на земельный участок

Разница в стоимости между оцениваемым земельным участком и сопоставимым объектом определяется разницей в объемах передаваемых прав.

Поскольку земельный участок находится в бессрочном пользовании, то корректировка составила 1.

Корректировка на условия продажи

Данная корректировка для всех объектов аналогов составила 1.

Корректировка на снижение в процессе торгов

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 2-10%.

С учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, ее ликвидности, и на основании консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10;

Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) оценщик применяет корректировку на торг:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на местоположение

Данная корректировка для всех объектов сравнения составила 1.

Величина корректировки была получена из следующего издания: «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (далее, Справочник оценщика недвижимости). Данные приведенные в указанном справочнике основаны на материалах опроса более, чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Значения		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74	0,62	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,67	0,55	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,54	0,42	0,68
Прочие населенные пункты	0,43	0,31	0,55

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
0,0%	26,0%	26,0%	26,0%

Корректировка на использование

Данная корректировка для всех объектов аналогов составила 1

Корректировка на транспортную доступность

Данная корректировка для всех объектов аналогов составила 1.

Корректировка на передаваемое право на земельный участок

Величина корректировки на права была получена из следующего издания: «Справочник оценщика недвижимости. ТОМ 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (далее, Справочник оценщика недвижимости)

Наименования коэффициента	Значения		
	Среднее	Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,60	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности			

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Проведя анализ предложений к продаже земельных участков в г. Брянске, оценщик пришёл к выводу, что на рынке присутствуют сопоставимым по площади с объектом оценки и были взяты максимально приближенные по площади земельные участки в качестве аналогов.

Корректировка на площадь применена на основании исследования проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014 год, составленного Лейфер Л.А., Гришиной М.Д. «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости»

Средние значения масштабного фактора для земельных участков

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект - аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Данная корректировка для всех объектов аналогов составила 1.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж.

Таблица 17

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Общая площадь	м2	10000,0	2 204	4 900	4 000	3 500
Единица сравнения						
Цена предложения	руб		99 000	188 111	180 000	157 500
Цена предложения за ед. площади	руб/м2		45	38	45	45
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)					
Местоположение		Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий посёлок Локоть, улица Механизаторов	обл Брянская Российская Федерация Брянская область, Мглинский муниципальный район, Мглинское городское поселение, г. Мглин, ул. Полевая	обл Брянская, м.р-н Навлинский Брянская область, Навлинский муниципальный район, Синезерское сельское поселение, село Ревны	Российская Федерация, Брянская область, р-н Клиновский, с. Киваи ул. Советская земельный участок 13	Российская Федерация, Брянская область, р-н Клиновский, с. Киваи ул. Новая
Корректировка	%		0,0%	26,0%	26,0%	26,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		44,9	47,9	56,7	56,7
Дата предложения		Октябрь 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		44,9	47,9	56,7	56,7
Корректировка на уторговывание			Начальная цена аукциона	Начальная цена аукциона	Начальная цена аукциона	Начальная цена аукциона
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади			44,9	47,9	56,7	56,7
<i>Физические характеристики</i>						
Использование		Склады	Комерческое использование	Комерческое использование	Комерческое использование	Комерческое использование
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		44,9	47,9	56,7	56,7
Улучшения земельного участка		заросший земельный участок	ровный, простой формы, без подтопления земельный участок	ровный, простой формы, без подтопления земельный участок	ровный, простой формы, без подтопления земельный участок	ровный, простой формы, без подтопления земельный участок
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		44,9	47,9	56,7	56,7
Подъезд		Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		44,9	47,9	56,7	56,7
Передаваемые права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		44,9	47,9	56,7	56,7

Площадь участка		10 000,0	2 204,0	4 900,0	4 000,0	3 500,0
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		44,9	47,9	56,7	56,7
<i>Выводы:</i>						
Общая чистая коррекция	руб/м2		0,0	9,9	11,7	11,7
Весовой коэффициент	%	1,0	0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость за ед. общей площади						
Ср. взвешенное	руб/м2	515 496,00				
Стоимость права собственности земельного участка, без учета НДС	руб	515 500,00				

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке земельного участка, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость земельного участка, округленно составляет без учета НДС:

515 500,00 (Пятьсот пятнадцать тысяч пятьсот) рублей

10.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

10.4. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9).

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют

Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и профессиональная ответственность застрахована.

Исполнитель в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
12. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
13. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
15. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под. Ред. Яскевича Е.Е. «Научно Практический Центр Профессиональной Оценки».
16. Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.
17. Справочник оценщика недвижимости, Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.
18. Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельного участка», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.
19. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) № 17, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии источников объектов аналогов

Приложение 2. Копии документов Оценщика

Приложение 3. Копии документов Заказчика

Задание на оценку

1. Объекты оценки: Земельные участки:

№	Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м.	Категория земель	Назначение земельного участка
1	Земельный участок	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Механизаторов	32:01:028021 7:140	10000,0	Земли населенных пунктов	Склады

2. Местонахождение объекта оценки: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Механизаторов

3. Заказчик: Администрация Брасовского района

4. Имущественные права на объект оценки: Не разграниченная собственность

5. Цель оценки: Определение рыночной стоимости

6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Для продажи.

7. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость

- рыночная,
- инвестиционная,
- ликвидационная (принудительная продажа с короткими сроками реализации),
- кадастровая

8. Дата оценки: 17 октября 2024 года

9. Сроки проведения оценки: Оценка проводилась в период с 17 октября 2024 года по 17 октября 2024 г

10. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр объекта оценки был произведен 17 октября 2024 года, в светлое время суток с применением фотосъемки, специалистом ООО «Служба Оценки»

11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;
- Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.
- От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
- Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

10. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
11. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
12. Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
13. от Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
15. прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;
16. итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

12. Заключительные положения.

Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

13. Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон.

ЗАКАЗЧИК:

Администрация Брасовского района
242300, Брянская область, Брасовский
район, п. Локоть, пр-кт Ленина 2
ИНН 3206001109
КПП 324501001
ОГРН 1023202536830 от 9 октября 2002 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»
г. Брянск, ул. Степная, д.12, кв. 191
ИНН 3250514276
КПП 325701001
ОГРН1093254013335 от 09 ноября 2009 г.

ЗАКАЗЧИК: _____ (Лавокин С.Н.)

м.п.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: _____ (Шилин И.П.)

м.п.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 2		
16.10.2024г.		
Кадастровый номер:	32:01:0280217:140	
Номер кадастрового квартала:	32:01:0280217	
Дата присвоения кадастрового номера:	16.10.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Росийская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Механизаторов	
Площадь, м2:	10000 +/- 35	
Кадастровая стоимость, руб:	не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	склады	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Администрация Брасовского района (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Брасовского района	

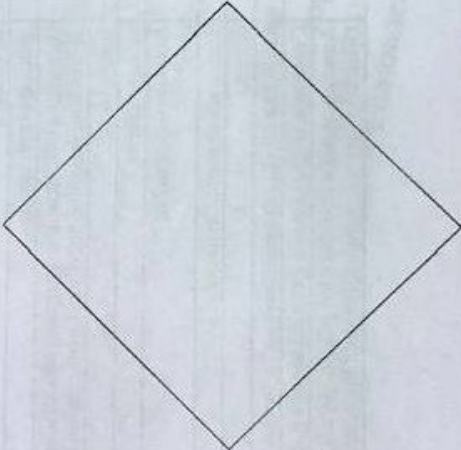
полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0040B0DC181A023B64597F1E2579BFB50
Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3 Лист 2
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
16.10.2024г.			
Кадастровый номер:		32:01:0280217:140	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0DC181A021B64597FE2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УМВД РОССИИ ПО БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

Полное имя
Анна Владимировна Кукурева

Дата выдачи **14.10.2024** Код подразделения **320-005**

Anna Kukureva

Фамилия
КУКЕРЕВА

Имя
АННА

Дата рождения
18.07.1979

Вид документа
РН ЛОКОТЬ

Выдан в/
БРЯНСКАЯ ОБЛ.

Срок действия
ПОЖИЗНЕННО

PBRUSKUHAREVA<<GALINA<VITALYEVNA<<<<<<<<
I527153253RUS7907186F<<<<<<<<<<4241014320005<00

МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА
ЗАРЕГИСТРИРОВАН
11.11.2014
БРЯНСКАЯ ОБЛ., Р-Н
БРАСОВСКИЙ, РП.
ЛОКОТЬ, УЛ. КРУПСКОЙ,
Д. 13
МИГРАЦИОННЫЙ ПУНКТ ОТДЕЛА ПОЛИЦИИ
"БРАСОВСКИЙ" МО МВД РОССИИ
"НАЗВИНСКИЙ"
(наименование подразделения по вопросам
миграции)
320-005 Заверил: *Михайлов*

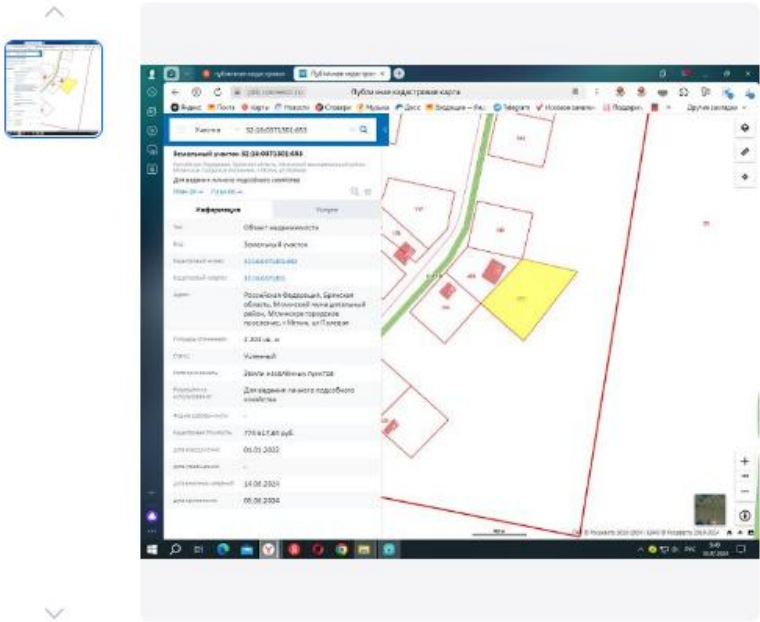
[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000025100000000052_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000025100000000052_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

земельный участок

Прием заявок

24

Добавить в избранное



Электронный аукцион

Извещение, лот

№21000025100000000052, лот №1

Начальная цена

99 000,00 Р

НДС не облагается

Шаг аукциона

2 970,00 Р (3,00 %)

Вид торгов

Аренда и продажа земельных участков

Продажа

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка

АО «ЕЭТП»

Субъект местонахождения имущества

Брянская область

Дата и время начала подачи заявок

22.07.2024 10:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок

21.08.2024 10:00 (МСК)

Дата проведения торгов

23.08.2024 12:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)
земельный участок

Описание лота
границы земельного участка установлены кадастровым паспортом

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества
Брянская область

Местонахождение имущества
обл Брянская Российская Федерация Брянская область, Мглинский муниципальный район, Мглинское городское поселение, г. Мглин, ул. Полевая

Категория объекта
Земли населенных пунктов

Форма собственности
Государственная собственность (неразграниченная)

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000009450000000076_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000009450000000076_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 32:17:0050102:257

Приним заявки

6

Добавить в избранное



Электронный аукцион

Измещаемый лот: №21000009450000000076, лот №2

Максимальная цена: **188 111,00 Р** НДС не облагается

Цена аукциона: **5 643,33 Р (3,00 %)**

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

Продажа

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка



АО «ЕЭТП»

Субъект инвестиционного имущества: Брянская область

Дата и время начала подачи заявок: 26.07.2024 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 26.08.2024 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 28.08.2024 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Принимает торгов индивидуальные лоты

земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 32:17:0050102:257

Описание лота

лот №2 - право собственности на земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 32:17:0050102:257, местоположение: Брянская область, Навлинский муниципальный район, Синозерское сельское поселение, село Ровны площадью 4900 кв.м., разрешенное использование: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

Извещение на электронную площадку (ссылка)

Сведения о площадке и извещении (ссылка)

Торги по вышеуказанному земельному участку проводятся впервые.

Субъект инвестиционного имущества

Брянская область

Местонахождение имущества

обл. Брянская, м.р.н Навлинский Брянская область, Навлинский муниципальный район, Синозерское сельское поселение, село Ровны

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Срок заключения договора

Договор заключается в срок не ранее 10 (десяти) календарных дней с даты подведения итогов аукциона

Вид договора

Договор купли-продажи земельного участка

Право на земельный участок

земельный участок находится в государственной неразграниченной собственности

Ограничение прав на земельный участок

нет

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

Предельно допустимые параметры разрешенного строительства в зоне индивидуальной жилой застройки 50% при размере земельного участка 1000 кв.м. установлены решением Синозерского сельского Совета народных депутатов № 6 -135 от 26.03.2021 г.

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

Предельно допустимые параметры разрешенного строительства в зоне индивидуальной жилой застройки 50% при размере земельного участка 1000 кв.м. установлены решением Синозерского сельского Совета народных депутатов № 6 -135 от 26.03.2021 г.

Возможность подведения (технического) присоединения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (на основании сетей инженерно-технических)

Имеются более подробная информация находится в разделе документация извещения

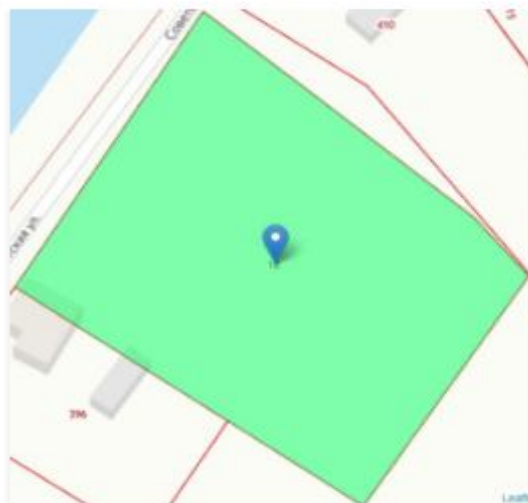
[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000084300000000071_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000084300000000071_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Брянская область, р-н Клиновский, с. Кивай ул. Советская земельный участок 13, площадью 4000м2, кадастровый номер 32:13:0160101:18. Категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства.

Принят заявок

13

Добавить в избранное



Электронный аукцион

Измещаемый лот: №22000084300000000071, лот №2

Начальная цена: **180 000,00 Р** НДС не облагается

Шаг аукциона: **5 400,00 Р (3,00 %)**

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

Продажа

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка

РТС

РТС-тендер

Субъект государственной власти:

Брянская область

Дата и время начала подачи заявок: 30.07.2024 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 28.08.2024 23:59 (МСК)

Дата проведения торгов: 30.08.2024 12:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Брянская область, р-н Клиновский, с. Кивай ул. Советская земельный участок 13, площадью 4000м2, кадастровый номер 32:13:0160101:18. Категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства.

Описание лота

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Брянская область, р-н Клиновский, с. Кивай ул. Советская земельный участок 13, площадью 4000м2, кадастровый номер 32:13:0160101:18. Категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства.

Извещение на электронную площадку (ссылка)

Субъект государственной власти

Брянская область

Местонахождение имущества

обл Брянская Клиновский район, с. Кивай ул. Советская д13

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Муниципальная собственность

Срок заключения договора

В течение пяти рабочих дней с момента проведения аукциона

Вид договора

Договор купли-продажи земельного участка

Начальная цена

180 000,00 Р

НДС:

НДС не облагается

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000084300000000071_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000084300000000071_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Брянская область, р-н Клиновский, с. Киваи ул. Новая земельный участок 1, площадью 3500м2, кадастровый номер 32:13:0160101:47. Категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства.

Принять заявку: 11 Добавить в избранное



Электронный аукцион

Идентификатор лота: №22000084300000000071, лот №1
Начальная цена: 157 500,00 Р НДС не облагается
Шаг аукциона: 4 725,00 Р (3,00 %)
Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков
Продажа
Земельный кодекс РФ

Электронная площадка: РТС РТС-тендер
Субъект исполнения/исполнители: Брянская область
Дата и время начала подачи заявок: 30.07.2024 00:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок: 28.08.2024 23:59 (МСК)
Дата проведения торгов: 30.08.2024 12:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Подходит торгов (наименование лота)
Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Брянская область, р-н Клиновский, с. Киваи ул. Новая земельный участок 1, площадью 3500м2, кадастровый номер 32:13:0160101:47. Категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства.

Описание лота
Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Брянская область, р-н Клиновский, с. Киваи ул. Новая земельный участок 1, площадью 3500м2, кадастровый номер 32:13:0160101:47. Категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект исполнения/исполнители
Брянская область

Местонахождение имущества
обл Брянская Клиновский район, с. Киваи ул. Новая д 1

Категория объекта
Земли населенных пунктов

Форма собственности
Муниципальная собственность

Срок заключения договора
В течение пяти рабочих дней с момента проведения аукциона

Вид договора
Договор купли-продажи земельного участка

Начальная цена
157 500,00 Р

НДС
НДС не облагается

Шаг аукциона
4 725,00 Р (3,00 %)

Резерв лота
31 500,00 Р (20,00 %)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 043491-1 от « 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шилину Игорю Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » августа 20 27 г.

АО «Служба оценки» ОГРН 1045700000000

**А С С О Ц И И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик: Шилин Игорь Петрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 323408719535
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
02 декабря 2009 года, регистрационный № 006180

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июня 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0001749 *

ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ» ОГРН 1045700000000



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2492177481

Настоящий полис подтверждает факт заключения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 77/0045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса: 22 ноября 2023 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ШУЛИН ИГОРЬ ПЕТРОВИЧ Дата рождения: 29.11.1967г. Адрес по месту регистрации: индекс 241023, г. Брянск, ул. Степная, д. 12 кв. 191 Паспорт: 1512 № 041207, выдан: ОУ-ФМС России по Брянской обл. в Советском р-не г. Брянск 12.12.2012г., код подразделения 330-003 Член СРО оценщиков: «Российское Общество Оценщиков» E-mail: Service32@yandex.ru тел. 8-950-692-79-79
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.11.2023г. по 24 часа 00 минут 28.11.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключения кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 29.11.2022года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), возникших вследствие одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 000 (Девять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2492177481 от 22.11.2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Бабаян Ю.И. Код 24586054

Экземпляр Правил страхования получен, с указанием
Траншами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
Шулин Игорь Петрович
М.П. (подпись)







ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2627113446

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕССО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса	«14» июня 2024 г.	Валюта страхования:	Российские рубли
Страхователь:	Лушкин Николай Николаевич		
Адрес по месту регистрации:	241019, г. Брянск, ул. 1-я Почепская, д. 11	Дата рождения:	02.06.1978г
Паспорт:	№ 15 23 655206		
выдан:	УМВД России по Брянской области	14.06.2023г	
Е – mail:	Nikolai-032@yandex.ru	тел. 8 9610038644	

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.06.2024г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 21.06.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенным с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 22.06.2024-года. 3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8 200,00(восемь тысяч двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2627113446 от 14.06.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Ростовцев Е.В.
Код	11343556

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2521770178

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 17 » января 2024г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «Служба оценки» Юридический адрес: г. Брянск, ул. Степная, д. 12 кв. 191 ИНН/КПП 3250514276/325701001 Р/С 40702810769000000455 в АО «Россельхозбанк» К/С 30101810500000000743 БИК 041501747 ОГРН 1093254013335
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.01.2024г. по 24 часа 00 минут 27.01.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 28.01.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20 100,00(Двадцать тысяч сто) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2521770178 от 17.01.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Бабаева Ю. И.	Код: 25586054

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись) Во Доверенности № РГ-Д-ДАП-2092202521770178/14548998 от «17» января 2024 года