



+7(495) 517 3116

**ПРОФ СЕРВИС**

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

## **ОТЧЕТ №73 -06-16**

### **ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 285 065 012 КВ. М**

**Заказчик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
"Феникс"**

**Исполнитель:**

**ООО «Профсервис»**

**Дата оценки:**

**16 июня 2016 года**

**Дата составления отчета:**

**24 июня 2016 года**

**Цели и задача проведения оценки: Определение справедливой стоимости объекта  
оценки**

### Заключение о справедливой стоимости

В соответствии с Договором № 0-3 от 16 июня 2016 года была произведена оценка справедливой стоимости права собственности на земельные участки, общей площадью 285 065 012 кв. м.

Цель и задача проведения оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка произведена по состоянию на 16 июня 2016 года.

Представленное заключение составлено на основании отчета об оценке №73 -06-16 от 24 июня 2016 года, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Бондиным А.М.

Вышеуказанный отчет является неотъемлемой частью настоящего заключения и представляет собой единое целое. Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате рыночных исследований, а так же на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Описание оцениваемой недвижимости, источники информации и методики анализа приведены в соответствующих разделах данного Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности оценщика, а так же ограничительные условия и сделанные допущения.

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что:

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 16 июня 2016 года округленно составляет:

**3 484 450 696 (Три миллиарда четыреста восемьдесят четыре миллиона четыреста пятьдесят тысяч шестьсот девяносто шесть) рублей.**

В том числе,

| Кадастровый номер участка | Кадастровая стоимость | Площадь участка (кв.м.) | Справедливая стоимость, руб. |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|
| 64:22:050101:18           | 1 184 000,00          | 3 200 000               | 39 008 000,00                |
| 64:22:050104:23           | 1 420 800,00          | 3 840 000               | 46 809 600,00                |
| 64:22:050102:28           | 1 539 200,00          | 4 160 000               | 50 710 400,00                |
| 64:22:050102:29           | 1 184 000,00          | 3 200 000               | 39 008 000,00                |
| 64:01:070603:16           | 1 209 600,00          | 6 720 000               | 81 916 800,00                |
| 64:01:050403:107          | 777 600,00            | 4 320 000               | 52 660 800,00                |
| 64:01:080501:8            | 1 468 800,00          | 8 160 000               | 99 470 400,00                |
| 64:01:080402:20           | 1 728 000,00          | 9 600 000               | 117 024 000,00               |
| 64:01:040603:17           | 259 200,00            | 660 000                 | 17 553 600,00                |
| 64:10:160101:54           | 14 562 060,00         | 16 738 000              | 204 036 220,00               |
| 64:10:160102:11           | 7 575 090,00          | 8 707 000               | 106 138 330,00               |
| 64:10:160102:12           | 3 538 290,00          | 4 067 000               | 49 576 730,00                |
| 64:01:040403:103          | 626 400,00            | 3 480 000               | 42 421 200,00                |
| 64:01:040101:28           | 712 800,00            | 3 960 000               | 48 272 400,00                |
| 64:01:040401:69           | 1 215 000,00          | 6 750 000               | 82 282 500,00                |
| 64:01:040101:44           | 712 800,00            | 3 960 000               | 48 272 400,00                |

|                  |              |            |                |
|------------------|--------------|------------|----------------|
| 64:01:030301:5   | 950 400,00   | 5 280 000  | 64 363 200,00  |
| 64:01:030302:40  | 777 600,00   | 4 320 000  | 52 660 800,00  |
| 64:01:010601:251 | 534 600,00   | 2 970 000  | 36 204 300,00  |
| 64:01:060403:12  | 518 400,00   | 2 880 000  | 35 107 200,00  |
| 64:01:020402:17  | 972 000,00   | 5 400 000  | 65 826 000,00  |
| 64:01:060404:19  | 691 200,00   | 3 840 000  | 46 809 600,00  |
| 64:01:060504:8   | 864 000,00   | 4 800 000  | 58 512 000,00  |
| 64:01:070602:7   | 604 800,00   | 3 360 000  | 40 958 400,00  |
| 64:01:050403:104 | 1 382 400,00 | 7 680 000  | 93 619 200,00  |
| 64:01:080506:8   | 432 000,00   | 2 400 000  | 29 256 000,00  |
| 64:01:010601:250 | 594 000,00   | 3 300 000  | 40 227 000,00  |
| 64:22:050102:27  | 1 305 395,52 | 3 528 096  | 43 007 490,00  |
| 64:22:050103:15  | 2 486 368,92 | 6 719 916  | 81 915 776,00  |
| 64:01:040101:55  | 831 600,00   | 4 620 000  | 56 317 800,00  |
| 64:01:080303:19  | 777 600,00   | 4 320 000  | 52 660 800,00  |
| 64:01:020301:10  | 405 000,00   | 2 700 000  | 32 913 000,00  |
| 64:23:000000:270 | 8 629 200,00 | 18 360 000 | 223 808 400,00 |
| 64:23:000000:272 | 1 786 000,00 | 3 800 000  | 46 322 000,00  |
| 64:23:000000:271 | 2 049 200,00 | 4 360 000  | 53 148 400,00  |
| 64:23:130101:212 | 4 136 000,00 | 8 800 000  | 107 272 000,00 |
| 64:01:040101:60  | 782 496,00   | 4 290 000  | 52 295 100,00  |
| 64:01:060503:15  | 518 400,00   | 2 880 000  | 35 107 200,00  |
| 64:01:020302:15  | 574 560,00   | 3 150 000  | 38 398 500,00  |
| 64:01:040603:20  | 692 208,00   | 3 795 000  | 46 261 050,00  |
| 64:01:010902:58  | 1 485 000,00 | 8 250 000  | 100 567 500,00 |
| 64:01:060504:9   | 691 200,00   | 3 840 000  | 46 809 600,00  |
| 64:01:060302:178 | 1 814 400,00 | 10 080 000 | 122 875 200,00 |
| 64:01:060504:13  | 1 728 000,00 | 9 600 000  | 117 024 000,00 |
| 64:01:060404:21  | 950 400,00   | 5 280 000  | 64 363 200,00  |
| 64:01:060403:13  | 864 000,00   | 4 800 000  | 58 512 000,00  |
| 64:01:070501:16  | 393 984,00   | 2 160 000  | 26 330 400,00  |
| 64:01:060402:34  | 437 760,00   | 2 400 000  | 29 256 000,00  |
| 64:01:080508:10  | 360 000,00   | 2 400 000  | 29 256 000,00  |
| 64:01:080507:6   | 288 000,00   | 1 920 000  | 23 404 800,00  |
| 64:01:040101:43  | 415 800,00   | 2 310 000  | 28 158 900,00  |
| 64:01:020901:12  | 243 000,00   | 1 350 000  | 16 456 500,00  |
| 64:01:030301:9   | 345 600,00   | 1 920 000  | 23 404 800,00  |
| 64:01:050301:7   | 259 200,00   | 1 440 000  | 17 553 600,00  |
| 64:22:050103:16  | 473 600,00   | 1 280 000  | 15 603 200,00  |
| 64:01:030402:9   | 216 000,00   | 1 440 000  | 17 553 600,00  |
| 64:01:060504:11  | 432 000,00   | 2 400 000  | 29 256 000,00  |
| 64:01:060404:25  | 259 200,00   | 1 440 000  | 17 553 600,00  |
| 64:01:060404:26  | 216 000,00   | 1 440 000  | 17 553 600,00  |
| 64:01:030301:3   | 345 600,00   | 1 920 000  | 23 404 800,00  |
| 64:01:080401:18  | 432 000,00   | 2 400 000  | 29 256 000,00  |

|                 |            |           |               |
|-----------------|------------|-----------|---------------|
| 64:22:050102:30 | 592 000,00 | 1 600 000 | 19 504 000,00 |
| 64:01:030302:51 | 288 000,00 | 1 920 000 | 23 404 800,00 |
| 64:01:060404:38 | 360 000,00 | 2 400 000 | 29 256 000,00 |

Полученное значение стоимости может быть рекомендовано для целей совершения сделки с объектом в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года, Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2015 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Профсервис»

Бондин А.М.



## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>                                                                                                               | <b>7</b>  |
| 1.1. Основные факты и выводы .....                                                                                                     | 7         |
| 1.2. Сертификат качества оценки .....                                                                                                  | 9         |
| 1.3. Сделанные допущения и ограничивающие условия .....                                                                                | 10        |
| 1.4. Цель оценки.....                                                                                                                  | 11        |
| 1.5. Процесс оценки .....                                                                                                              | 12        |
| 1.6. Описание оцениваемых прав.....                                                                                                    | 12        |
| <b>2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                 | <b>13</b> |
| 2.1. Местоположение объекта .....                                                                                                      | 13        |
| 2.2. Описание объекта оценки .....                                                                                                     | 13        |
| 2.3. Характеристика объекта оценки* .....                                                                                              | 14        |
| 2.4. Характеристики района расположения объекта оценки.....                                                                            | 14        |
| <b>3. ОБЗОР РЫНКА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b>                                                                                              | <b>16</b> |
| 3.1. Обзор рынка земельных участков Саратовской области.....                                                                           | 16        |
| <b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>                                                                            | <b>18</b> |
| 4.1. Анализ наиболее эффективного использования .....                                                                                  | 18        |
| 4.2. Методология .....                                                                                                                 | 19        |
| 4.3. Затратный подход.....                                                                                                             | 20        |
| 4.3.1. Общие методологические замечания.....                                                                                           | 20        |
| 4.4. Рыночный подход .....                                                                                                             | 20        |
| 4.4.1. Общие методологические замечания.....                                                                                           | 20        |
| 4.5. Доходный подход.....                                                                                                              | 28        |
| 4.5.1. Общие методологические замечания.....                                                                                           | 28        |
| 4.6. Согласование результатов .....                                                                                                    | 30        |
| <b>5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ</b>                                                                                                      | <b>31</b> |
| <b>6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И<br/>УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<br/>ОБЪЕКТА</b> | <b>32</b> |
| <b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>                                                                        | <b>32</b> |
| 7.1. Правовая информация.....                                                                                                          | 32        |
| 7.2. Методическая информация .....                                                                                                     | 32        |
| <b>8. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ</b>                                                                        | <b>33</b> |

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором № 0-3 от 16 июня 2016 года, заключенным между Заказчиком и Исполнителем, Заказчик поручает, а Исполнитель проводит оценку Права собственности на земельные участки, общей площадью 285 965 012 кв. м.

**ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:** Общество с ограниченной ответственностью "Феникс", ИНН 7729489625  
КПП 772901001  
р\сч 40702 810 2380 0009 5525  
ПАО СБЕРБАНК  
Кор. счет: № 30101 810 4000 0000 0225;  
БИК: 044525225;

**ИСПОЛНИТЕЛЬ ОЦЕНКИ:** ООО «Профсервис», ИНН 8602147372, КПП 772801001, ОГРН 1028600604680, ОКАТО 45293590000, ОКПО 57409677, ОКВЭД 70.31.2, Банковские реквизиты: р/с: 40702810801300002779 Корсчет: 30101810200000000593, БИК: 044525593  
Банк: АО «Альфа-Банк», г. Москва.

Таблица 1

| № П/П | НАИМЕНОВАНИЕ                                             | ХАРАКТЕРИСТИКА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Объект оценки                                            | Права собственности на земельные участки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.    | Имущественные права на объект оценки                     | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.    | Вид определяемой стоимости:                              | Справедливая стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.    | Цели и задачи проведения оценки:                         | Определение справедливой стоимости объекта оценки,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.    | Дата оценки                                              | 16 июня 2016 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.    | Дата проведения оценки                                   | 24 июня 2016 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7.    | Срок проведения оценки                                   | 3 (Три) рабочих дня с момента заключения договора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8.    | Применяемые нормативно-правовые акты и стандарты оценки: | Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»<br>ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" от 20 мая 2015 года N 297<br>ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости" от 20 мая 2015 года N 298<br>ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке" от 20 мая 2015 года N 299<br>ФСО-7: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611<br>Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<br>Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015) |

## 1. Общие сведения

### 1.1. Основные факты и выводы

#### ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2

| № П/П | НАИМЕНОВАНИЕ                                                                                 | ХАРАКТЕРИСТИКА                                                                                                                                                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Оцениваемый объект                                                                           | Права собственности на земельные участки, общей площадью 285 965 012 кв. м                                                                                                                                      |
| 2.    | Местоположение объекта                                                                       | Российская Федерация, Саратовская область.                                                                                                                                                                      |
| 3.    | Цели и задачи проведения оценки объекта оценки                                               | Определение справедливой стоимости объекта оценки                                                                                                                                                               |
| 4.    | Дата оценки                                                                                  | 16 июня 2016 года                                                                                                                                                                                               |
| 5.    | Основание для проведения оценки                                                              | Договор № 0-3 от 16 июня 2016 года                                                                                                                                                                              |
| 6.    | Порядковый номер отчета                                                                      | №73 -06-16                                                                                                                                                                                                      |
| 7.    | Дата составления отчёта                                                                      | 24 июня 2016 года                                                                                                                                                                                               |
| 8.    | Заказчик                                                                                     | Общество с ограниченной ответственностью "Феникс"                                                                                                                                                               |
| 9.    | Реквизиты Заказчика                                                                          | ИНН 7729489625<br>КПП 772901001<br>р\сч 40702 810 2380 0009 5525<br>ПАО СБЕРБАНК<br>Кор. счет: № 30101 810 4000 0000 0225;<br>БИК: 044525225;                                                                   |
| 10.   | Исполнитель                                                                                  | ООО «Профсервис»                                                                                                                                                                                                |
| 11.   | Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                                        |
| 12.   | Юридический адрес, реквизиты Исполнителя                                                     | ИНН 8602147372, КПП 772801001, ОКАТО 45293590000, ОКПО 57409677, ОКВЭД 70.31.2, Банковские реквизиты: р/с: 407028108013000002779 Корсчет: 30101810200000000593, БИК: 044525593 Банк: АО «Альфа-Банк», г. Москва |
| 13.   | ОГРН, дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор    | ОГРН: 1028600604680 от 14 декабря 2002 года                                                                                                                                                                     |
| 14.   | Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор               | г. Москва, ул. Вавилова, д. 7, офис 800                                                                                                                                                                         |

|     |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 15. | Юридический адрес исполнителя                                                                              | 117420, Москва, ул. Наметкина, д. 10«Б», стр.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
| 16. | Фамилия, Имя, Отчество оценщика                                                                            | Бондин Андрей Михайлович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |
| 17. | Членство в саморегулируемой организации оценщиков                                                          | Оценщик является членом - Общероссийская общественная Организация "Российское общество оценщиков", регистрационный номер 700.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| 18. | Страховой полис страхования ответственности оценщика                                                       | Страховой полис № ГО-ОЦ-1964/16, выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 10 февраля 2016 года; общая страховая сумма 10 000 000 рублей. Срок действия полиса: с 10.02.2016 г. по 09.02.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| 19. | Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Документ об образовании: НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (2006г.), Диплом ПП № 983351, регистрационный номер 517.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
| 20. | Стаж оценочной деятельности                                                                                | 9 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| 21. | Страховой полис страхования ответственности исполнителя                                                    | Страховой полис № ГО-ОЦ-1965/16, выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 10 февраля 2016 года; общая страховая сумма 10 000 000 рублей. Срок действия полиса: с 10.02.2016 г. по 09.02.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| 22. | Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах                   | К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные лица, кроме Оценщика не привлекались.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |
| 23. | Статус настоящего документа                                                                                | Письменная, повествовательный (развернутый) отчет об оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |
| 24. | Собственник объекта                                                                                        | Общество с ограниченной ответственность «Феникс»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
| 25. | Предоставленные документы                                                                                  | Копии свидетельств о государственной регистрации права                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |
| 26. | Используемые стандарты                                                                                     | Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»<br>ФСО-1 : Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" от 20 мая 2015 года N 297<br>ФСО-2 : Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости" от 20 мая 2015 года N 298<br>ФСО-3 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке" от 20 мая 2015 года N 299<br>ФСО-7: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611<br>Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<br>Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015) |                        |
| 27. | Результаты оценки                                                                                          | Подходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Справедливая стоимость |
|     |                                                                                                            | Затратный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | не применялся          |
|     |                                                                                                            | Сравнительный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3 484 450 696          |

|  |  |                   |               |
|--|--|-------------------|---------------|
|  |  | Доходный          | не применялся |
|  |  | Итоговая величина | 3 484 450 696 |

С копиями документов необходимых для оценки Пользователь отчета может ознакомиться в приложении к данному отчету.

## 1 2. Сертификат качества оценки

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

- все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного Отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- величина вознаграждения Оценщика никак не связана с определённой итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;
- настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к отчетам об оценке объекта оценки Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Законом РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки (ФСО) №№ 1,2,3 и 7, .
- Стандартами профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества, принятыми Всероссийской конференцией Российского Общества Оценщиков (РОО) 14 июня 1994 года.
- в процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

### 1 3. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Нижеследующие условия, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также тот факт, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в отчете, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются на правопреемников и исполнителей Сторон.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Документы, подтверждающие право собственности на улучшения предоставлены не были. Юридическая экспертиза прав собственности не проводилась.
- Представитель оценочной компании не производил измерительные работы на местности.
- Оценщик предполагал, что все инженерные сети и коммуникации оцениваемого объекта на дату оценки находились в исправном состоянии.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов фундамента, а также состояния грунтов, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки, кроме оговоренных в настоящем Отчете. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявленных таковых.
- В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются точными и достоверными, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации, т.к. не проводил ее проверки.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта является действительным только на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

#### 1 4. Цель оценки

Основой выполненного отчета являются Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 27.02.2003г. №29-ФЗ), Стандарты оценки: Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299., Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

Назначением настоящего отчета является определение справедливой стоимости объекта по состоянию на 16 июня 2016 года.

Под **справедливой стоимостью** объекта оценки понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

## 1 5. Процесс оценки

Оценка справедливой стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- Сбор данных и их анализ: на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости. Был проведён также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.
- Применение методов оценки объекта: в ходе проведения оценки объекта использовался рыночный подход.
- Подготовка отчёта об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчёта.

## 1 6. Описание оцениваемых прав

Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Феникс».

Предоставленные документы:

- Копии свидетельств о государственной регистрации права

Определение справедливой стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) 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 способом.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

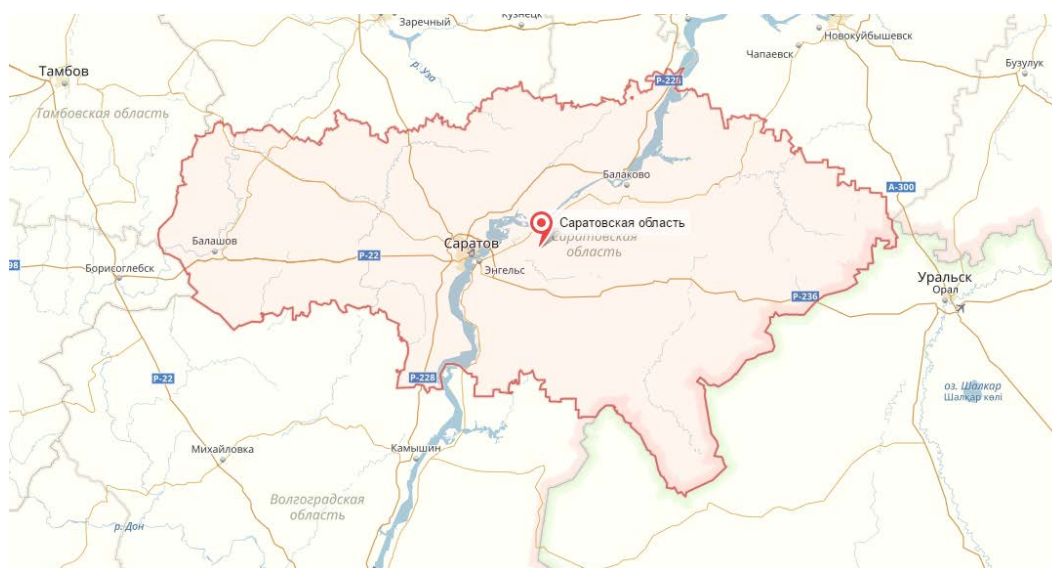
### 2 1. Местоположение объекта

Таблица 3

|                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Местоположение и транспортная доступность объекта</b> – объект оценки: земельные участки, расположенные по адресу: Российская Федерация, Саратовская область. |
| <b>Состояние окружающей среды (локальное)</b> - месторасположение объекта по загрязненности воздуха и уровню шума оценивается как хорошее.                       |
| <b>Застроенность окружения</b> – окружающая территория представляет собой аналогичные земельные участки                                                          |

### 2 2. Описание объекта оценки

#### Местоположение



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

## 2 3. Характеристика объекта оценки\*.

### Характеристики земельных участков

Таблица 4

|                               |                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| Наименование объекта          | земельный участок                              |
| Адрес                         | Российская Федерация, Саратовская область      |
| Общая площадь, м <sup>2</sup> | 285 965 012                                    |
| Категория земель              | земли сельскохозяйственного назначения         |
| Разрешенное использование     | для ведения сельскохозяйственного производства |
| Вид права                     | Собственность                                  |
| <b>Коммуникации</b>           |                                                |
| Водопровод, канализация       | -                                              |
| Газ                           | -                                              |
| Электричество                 | -                                              |

\*Характеристики объекта оценки были взяты из предоставленных Заказчиком документов. Вся документация, использованная для проведения оценки находится в архивах оценщика.

Земельные участки ровные, спокойные, имеют простые и благоприятные инженерно-геологические условия для строительства зданий на любом фундаменте.

## 2 4. Характеристики района расположения объекта оценки

**Саратовская область** — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Саратов. На юге граничит с Волгоградской областью, на западе — с Воронежской и Тамбовской областями, на севере — с Пензенской, Самарской, Ульяновской и Оренбургской областями, на востоке проходит государственная граница России с Казахстаном. Общая протяжённость границ составляет свыше 3500 км.

Образована 5 декабря 1936 года путём преобразования Саратовского края.

Географическое положение Саратовская область расположена на юго-востоке Европейской части России, в северной части Нижнего Поволжья. С запада на восток территория вытянута на 575 км, с севера на юг — на 330 км. Через область протекает река Волга, которая делит область на 2 части: Левобережье и Правобережье.

**Природные ресурсы**

Гидроэнергопотенциал области реализуется на Саратовской ГЭС в среднегодовом размере около 5,4 млрд кВт·ч электроэнергии.

Особое сельскохозяйственное значение представляют ценные обыкновенные и южные чернозёмы, широко распространённые каштановые почвы.

Область в основном достаточно обеспечена водой, кроме Волги и многочисленных рек, известны многие источники и залежи минеральных вод.

**Полезные ископаемые**

В области разведано более 40 малых нефтяных и газовых (значительны Степновское и Урицкое) месторождений, при неизученности основной части перспективных районов. Разведано множество месторождений горючего сланца, в том числе крупное Озинское, месторождения качественного цементного сырья, фосфоритов, строительных, балластных и стекольных песков, строительных глин и камня.

**Климат**

Климат в области умеренно континентальный: продолжительное сухое жаркое лето, в Левобережье значительное количество дней с температурой выше 30 °С. Зима морозная, среднее количество дней с осадками — 12—15 в месяц, с туманами — в среднем 4—10 дней в месяц, с метелями — в среднем 4—10 дней в месяц. Весна короткая. В марте возможны метели, заносы на дорогах, в среднем 5—7 дней. Дней с туманами в марте в среднем 5—9. Весной, обычно с последней декады марта по третью декаду апреля, на дорогах с твёрдым покрытием вводится ограничение на движение большегрузного автотранспорта, начало которого приурочено к переходу среднесуточной температуры через 0. Осень не отличается из года в год постоянством погоды. Устойчивый снежный покров образуется в северных районах к 25 ноября, а в центральных и южных — с 29 ноября по 8 декабря.

Весна начинается в последней декаде марта. Лето длится 4,5 месяца и делится на три периода: «предлетье», «разгар» и «спад» лета. Осень начинается в середине сентября и продолжается до начала ноября. Зима начинается в первую декаду ноября.

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

### 3. Обзор рынка Саратовской области

#### 3.1. Обзор рынка земельных участков Саратовской области

Несмотря на то, что "землю больше не делают", есть огромный выбор предложений при скромном спросе. Развитие многоэтажного строительства на прилегающий к Саратову полях сделало экономически невыгодным отселение жильцов из изношенного жилого фонда, поэтому заказов на отселение в центральной части города для строительства многоэтажных домов более не поступает и идет освоение уже отселенных площадок.

Спросом пользуются небольшие участки земли от 2 до 7 соток под ИЖС в центральной части города с целью использования жилого фонда под объекты коммерческой недвижимости, благо Жилищный Кодекс РФ позволяет и "Дачная амнистия" для ИЖС пока еще действует.

Ориентировочная стоимость, которую готовы выложить покупатели за одну сотку - от 700 тысяч до 1,5 миллионов рублей. Но не все готовы отселиться за такие суммы, даже на окраине, учитывая плотность заселения собственников данного жилья и их многочисленных родственников, прописанных заблаговременно.

На формирование рынка земель, занятый промышленными предприятиями, большое влияние оказал размер кадастровой стоимости, на основе которой рассчитываются арендные платежи и цены выкупа. По-прежнему есть интерес к компактным промышленным площадкам 1-2 га, имеющих подъездные автомобильные и железнодорожные пути для логистических центров, расположенных в черте города Саратова и Энгельса. Стоимость такого складского комплекса с коммуникациями и подъездными путями, находится в пределах 10-20 млн.рублей в зависимости от состояния и наличия сооружений.

Рынок участков для ИЖС по-прежнему многообразен и доступен.

Участок в Заводском районе можно купить от 10 тысяч рублей за сотку.

Участки в Поливановке с прекрасным видом на Саратов (Солнечная поляна) - от 30 до 45 тысяч рублей за сотку.

Участки в зоне бывших пионерских лагерей Малая Поливановка (6-9 Дачная) от 40 до 90 тысяч за сотку.

Участки в районе поселка Юбилейного - от 60 до 80 рублей за сотку.

Участки в поселке Октябрьское ущелье с учетом всех коммуникаций - от 200 тысяч рублей за сотку.

Участки коммерческого назначения в Солнечном поселке под торговые павильоны - 6 соток по цене 2 миллиона рублей.

Участок для размещения автомойки на ул. Московское шоссе - 7 соток по цене 3 миллиона рублей.

Печальнее всего обстоят дела с землями сельскохозяйственного назначения. Шесть тысяч рублей за 1 га земли - средняя цена по области за сельхозугодья с хорошим бонитетом в паях. В Саратовском районе (после выделения в натуре) цены разные - от 50 тысяч за гектар до 300 тысяч за гектар, и не всегда цена зависит от месторасположения участка. Но не пользуется спросом никакая земля сельскохозяйственного назначения.

На механизм ценообразования могут повлиять два фактора:

- С 01.06.2011 г. вступят в силу новые поправки к закону "Об обороте сельскохозяйственных земель", позволяющие изымать земельные участки у собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

- возможно будет решен вопрос об использовании земель сельскохозяйственного назначения для строительства жилищ для фермеров.

Как эти факторы повлияют на рынок, можно только гадать. Явно, что изъятие земельных участков будет осуществляться не для того, чтобы передать уже единожды избавившись от своих паев сельхозпроизводителей. Значит речь идет о создании госкорпораций.

Возможность строительства дома для проживания (если будет законодательное решение этого вопроса), увеличит ликвидность лишь отдельных участков.

В целом экспроприация не приведет к расцвету бизнеса, но в любом случае часть населения, не занятая в обслуживании газо и нефтепроводов должна что-то делать.

- <http://www.s-mls.ru>

## 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ справедливой СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА оценки

### 4 1. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – это физически осуществимое, законодательно возможное, экономически целесообразное использование земельного участка в предположении отсутствия улучшений, приводящее к его максимальной стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполнен путем проверки соответствия различных вариантов использования земельного участка следующим критериям:

*законодательная разрешенность* (рассмотрение тех способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонообразовании в Московском регионе, ограничениям на частную инициативу, положениям об исторических зонах и экологическим законодательством);

*физическая осуществимость* (рассмотрение физически реальных в данном окружении способов использования);

*экономическая целесообразность* (рассмотрение того, какой из финансово осуществимых способов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость).

Законодательная разрешенность

Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно требованиям инженерных служб, Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС).

Перед тем, как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

В текущих рыночных условиях основными теоретически возможными вариантами использования земельного участка, позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются следующие варианты:

- строительство здания производственно-складского назначения.
- строительство здания административного назначения;
- строительство здания торгового назначения;
- многоэтажное жилищное строительство.

На основании проведенного выше анализа, Оценщик пришел к заключению о единственно возможном правовом варианте использования данного земельного участка под *размещение объекта дачного строительства*.

Физическая осуществимость

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный рельеф, спокойный. Инженерные коммуникации присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки. В связи с этим, на земельном участке возможно возведение объекта *дачного строительства*.

Экономическая целесообразность

Реалистичная оценка рыночного спроса на предполагаемое использование представляется очень важным фактором. При анализе альтернативных вариантов использования принимается во внимание спрос на каждый из вариантов и наличие других конкурирующих участков земли, удобных для подобного использования, которое и

формирует предложение. Эти факторы необходимо взвесить при анализе экономической целесообразности. Все варианты необходимо оценить с позиции потенциального дохода.

Объект оценки находится по адресу: Российская Федерация, Саратовская область. Данный регион имеет развитую инфраструктуру и характеризуется хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Для рассматриваемого участка единственным юридически разрешенным и физически возможным вариантом использования является вариант строительства *объекта дачного строительства*

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка в предположении отсутствия улучшений является строительство *дачных домов*.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений

При рассмотрении наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений необходимо провести:

- анализ текущего использования объекта,
- анализ альтернативного использования объекта с учетом его реконструкции,
- анализ альтернативного использования объекта с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых.

Текущим использованием земельного участка с учетом существующих улучшений является размещение *объектов дачного строительства*.

Одним из возможных вариантов использования объекта является вариант сноса текущих улучшений и новое строительство. Однако соответствие текущих улучшений требованиям, предъявляемым к подобным объектам, и хорошее техническое состояние элементов позволяют сделать вывод о нецелесообразности сноса существующих улучшений и строительства на их месте нового объекта.

#### Вывод:

Наиболее эффективным использованием земельных участков с учетом существующих улучшений является использование их как для *ведения сельскохозяйственного производства*. Это физически, юридически и финансово осуществимое использование, приводящее к максимальной стоимости данного объекта, соответствует текущему использованию земельных участков.

## 4 2. Методология

При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости в общем случае применяются три стандартных подхода:

- Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его справедливой стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.
- Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Справедливая стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной

информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

- рыночный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.

#### **4.3. Затратный подход**

##### **4.3.1. Общие методологические замечания**

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В то же время, применить методы затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки в полной мере не представляется возможным ввиду того, что актив в известной мере не имеет стоимости замещения.

При оценке справедливой стоимости земельных участков затратный подход не применяется.

#### **4.4. Рыночный подход**

##### **4.4.1. Общие методологические замечания**

При рыночном (сравнительном) подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Метод сравнения продаж наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

При применении метода сравнения продаж рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону справедливой стоимости исследуемого объекта.

Для определения справедливой стоимости объекта оценки методом сравнения продаж была использована информация риэлторских фирм, сети Интернет ([www.goszem.ru](http://www.goszem.ru)).

Данные по объектам аналогам приведены ниже:

Расчет стоимости земельных участков расположенных в Саратовской области

Таблица 5

| Характеристика                 | Аналог №1                                                                                                 | Аналог №2                                                                                               | Аналог №3                                                               | Аналог №4                                                                 | Аналог №5                                                                   | Аналог №6                                                                   | Аналог №7                                                                                                     | Аналог №8                                                                                          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Область                        | Саратовская область                                                                                       | Саратовская область                                                                                     | Саратовская область                                                     | Саратовская область                                                       | Саратовская область                                                         | Саратовская область                                                         | Саратовская область                                                                                           | Саратовская область                                                                                |
| Месторасположения              | с. Таловка                                                                                                | с. Абашево                                                                                              | вблизи села Ямское                                                      | Саратовская область                                                       | с. Сергиевский                                                              | к северу-западу от с. Гарелый гай                                           | п. Красный Текстильщик                                                                                        | район Октябрьский                                                                                  |
| Площадь, сот.                  | 2650                                                                                                      | 2240                                                                                                    | 6300                                                                    | 99,5                                                                      | 1700                                                                        | 3800                                                                        | 200                                                                                                           | 1500                                                                                               |
| Общая стоимость, руб.          | 3 900 000                                                                                                 | 2 500 000                                                                                               | 17 000 000                                                              | 100 000                                                                   | 3 400 000                                                                   | 5 500 000                                                                   | 200 000                                                                                                       | 3 500 000                                                                                          |
| Стоимость сотки, руб.          | 1 472                                                                                                     | 1 116                                                                                                   | 2 698                                                                   | 1 005                                                                     | 2 000                                                                       | 1 447                                                                       | 1 000                                                                                                         | 2 333                                                                                              |
| Категория земель               | земли сельскохозяйственного назначения                                                                    | земли сельскохозяйственного назначения                                                                  | земли сельскохозяйственного назначения                                  | земли сельскохозяйственного назначения                                    | земли сельскохозяйственного назначения                                      | земли сельскохозяйственного назначения                                      | земли сельскохозяйственного назначения                                                                        | земли сельскохозяйственного назначения                                                             |
| Вид разрешенного использования | для ведения сельскохозяйственного производства                                                            | для ведения сельскохозяйственного производства                                                          | для ведения сельскохозяйственного производства                          | для ведения сельскохозяйственного производства                            | для ведения сельскохозяйственного производства                              | для ведения сельскохозяйственного производства                              | для ведения сельскохозяйственного производства                                                                | для ведения сельскохозяйственного производства                                                     |
| Вид права                      | собственность                                                                                             | собственность                                                                                           | собственность                                                           | собственность                                                             | собственность                                                               | собственность                                                               | собственность                                                                                                 | собственность                                                                                      |
| Контакты                       | Телефоны: +7 906 307-81-58 , +7 902 710-43-66                                                             | Телефоны: +7 917 819-65-50                                                                              | Телефоны: +7 (937) 133-35-54                                            | Телефоны: +7 (903) 328-52-47                                              | Телефоны: +7 (937) 241-28-66                                                | Телефоны: +7 (927) 262-58-53                                                | Телефоны: +7 962 622-37-48                                                                                    | Телефоны: +7 960 359-83-73                                                                         |
| Ссылка на источник             | <a href="http://saratov.cian.ru/sale/suburban/3968950/">http://saratov.cian.ru/sale/suburban/3968950/</a> | <a href="http://samara.cian.ru/sale/suburban/8134000/">http://samara.cian.ru/sale/suburban/8134000/</a> | <a href="http://base.zem.ru/lot/8071/">http://base.zem.ru/lot/8071/</a> | <a href="http://base.zem.ru/lot/80534/">http://base.zem.ru/lot/80534/</a> | <a href="http://base.zem.ru/lot/101121/">http://base.zem.ru/lot/101121/</a> | <a href="http://base.zem.ru/lot/123137/">http://base.zem.ru/lot/123137/</a> | <a href="http://saratov.cian.ru/sale/suburban/146954945/">http://saratov.cian.ru/sale/suburban/146954945/</a> | <a href="http://saratov.cian.ru/sale/suburban/3849472/">saratov.cian.ru/sale/suburban/3849472/</a> |

# Корректировки по сравнимым продажам

Таблица 6

| Наименование показателя                        | Ед. изм.  | Объект оценки      | Аналог №1           | Аналог №2           | Аналог №3           | Аналог №4           | Аналог №5           | Аналог №6           | Аналог №7           | Аналог №8           |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Область                                        |           | Московская область | Саратовская область | Саратовская область | Саратовская область | Саратовская область | Саратовская область | Саратовская область | Саратовская область | Саратовская область |
| Общая площадь объекта                          | сот.      | 2 859 650,12       | 2 650               | 2 240               | 6 300               | 99,5                | 1 700               | 3 800               | 200                 | 1 500               |
| Дата предложения                               |           | Июнь 2016          | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           |
| Цена предложения                               | руб.      |                    | 3 900 000           | 2 500 000           | 17 000 000          | 100 000             | 3 400 000           | 5 500 000           | 200 000             | 3 500 000           |
| Цена за 1 сотку                                | руб./сот. |                    | 1 472               | 1 116               | 2 698               | 1 005               | 2 000               | 1 447               | 1 000               | 2 333               |
| Цена сделки/предложения                        |           | сделки             | предложения         | предложения         | предложения         | предложения         | предложения         | предложения         | предложения         | предложения         |
| Корректировка на торг                          | %         |                    | -15,0%              | -15,0%              | -15,0%              | -15,0%              | -15%                | -15%                | -15%                | -15%                |
| Скорректированная цена                         | руб./сот. |                    | 1 251               | 949                 | 2 294               | 854                 | 1 700               | 1 230               | 850                 | 1 983               |
| Оцениваемые права                              |           | собственность      | собственность       | собственность       | собственность       | собственность       | собственность       | собственность       | собственность       | собственность       |
| Коэффициент корректировки на оцениваемые права |           |                    | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  |
| Скорректированная цена                         |           |                    | 1 251               | 949                 | 2 294               | 854                 | 1 700               | 1 230               | 850                 | 1 983               |
| Дата                                           |           | Июнь 2016          | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           | Июнь 2016           |

|                                                         |                       |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| предложен<br>ия                                         |                       |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |                                                              |
| Корректиро<br>вка на дату<br>предложен<br>ия            |                       |                                                              | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           |
| <b>Скорректи<br/>рованная<br/>цена</b>                  |                       |                                                              | <b>1 251</b>                                                 | <b>949</b>                                                   | <b>2 294</b>                                                 | <b>854</b>                                                   | <b>1 700</b>                                                 | <b>1 230</b>                                                 | <b>850</b>                                                   | <b>1 983</b>                                                 |
| Населенны<br>й пункт                                    |                       | д. Ермолино                                                  | с. Таловка                                                   | с. Абашево                                                   | вблизи села<br>Ямское                                        | Саратовская<br>область                                       | с.<br>Сергиевский                                            | к северу-<br>западу от с.<br>Гарелый гай                     | п. Красный<br>Текстильщи<br>к                                | район<br>Октябрьский                                         |
| Подъездны<br>е пути                                     |                       | подведена<br>автодорога                                      | подведена<br>автодорога                                      | подведена<br>автодорога                                      | подведена<br>автодорога                                      | подведена<br>автодорога                                      | подведена<br>автодорога                                      | подведена<br>автодорога                                      | подведена<br>автодорога                                      | подведена<br>автодорога                                      |
| Корректиро<br>вка на<br>подъездны<br>е пути             |                       |                                                              | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           |
| <b>Скорректи<br/>рованная<br/>цена</b>                  | <b>руб./<br/>сот.</b> |                                                              | <b>1 251</b>                                                 | <b>949</b>                                                   | <b>2 294</b>                                                 | <b>854</b>                                                   | <b>1 700</b>                                                 | <b>1 230</b>                                                 | <b>850</b>                                                   | <b>1 983</b>                                                 |
| Категория<br>земель                                     |                       | земли<br>сельскохозяй<br>ственного<br>назначения             | земли<br>сельскохозяй<br>ственного<br>назначения             | земли<br>сельскохозяй<br>ственного<br>назначения             | земли<br>сельскохозяй<br>ственного<br>назначения             | земли<br>сельскохозяй<br>ственного<br>назначения             | земли<br>сельскохозяй<br>ственного<br>назначения             | земли<br>сельскохозяй<br>ственного<br>назначения             | земли<br>сельскохозяй<br>ственного<br>назначения             | земли<br>сельскохозяй<br>ственного<br>назначения             |
| Корректиро<br>вка на<br>категорию<br>земель             |                       |                                                              | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           |
| <b>Скорректи<br/>рованная<br/>цена</b>                  | <b>руб./<br/>сот.</b> |                                                              | <b>1 251</b>                                                 | <b>949</b>                                                   | <b>2 294</b>                                                 | <b>854</b>                                                   | <b>1 700</b>                                                 | <b>1 230</b>                                                 | <b>850</b>                                                   | <b>1 983</b>                                                 |
| <b>Вид<br/>разрешенн<br/>ого<br/>использова<br/>ния</b> |                       | для ведения<br>сельскохозяй<br>ственного<br>производст<br>ва | для ведения<br>сельскохозяй<br>ственного<br>производств<br>а | для ведения<br>сельскохозяй<br>ственного<br>производств<br>а | для ведения<br>сельскохозяй<br>ственного<br>производств<br>а | для ведения<br>сельскохозяй<br>ственного<br>производств<br>а | для ведения<br>сельскохозяй<br>ственного<br>производств<br>а | для ведения<br>сельскохозяй<br>ственного<br>производств<br>а | для ведения<br>сельскохозяй<br>ственного<br>производств<br>а | для ведения<br>сельскохозяй<br>ственного<br>производств<br>а |
| Корректиро<br>вка на<br>категорию                       |                       |                                                              | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           | 0%                                                           |

|                                          |                       |       |              |             |              |             |              |              |             |              |
|------------------------------------------|-----------------------|-------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| земель                                   |                       |       |              |             |              |             |              |              |             |              |
| <b>Скорректи<br/>рованная<br/>цена</b>   | <b>руб./<br/>сот.</b> |       | <b>1 251</b> | <b>949</b>  | <b>2 294</b> | <b>854</b>  | <b>1 700</b> | <b>1 230</b> | <b>850</b>  | <b>1 983</b> |
| <b>Скорректи<br/>рованная<br/>цена</b>   | <b>руб./<br/>сот.</b> |       | <b>1 251</b> | <b>949</b>  | <b>2 294</b> | <b>854</b>  | <b>1 700</b> | <b>1 230</b> | <b>850</b>  | <b>1 983</b> |
| <b>Весовой<br/>коэффицие<br/>нт</b>      |                       |       | <b>0,10</b>  | <b>0,20</b> | <b>0,05</b>  | <b>0,15</b> | <b>0,10</b>  | <b>0,10</b>  | <b>0,20</b> | <b>0,10</b>  |
| Средняя<br>скорректир<br>ованная<br>цена | <b>руб./<br/>сот.</b> | 1 219 |              |             |              |             |              |              |             |              |

### Комментарии к таблице:

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1м<sup>2</sup> общей площади объектов сравнения. Сравнение объектов по стоимости 1м<sup>2</sup> общей площади применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организациях и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости. Чем больше аналог отличается от оцениваемого объекта, тем меньше вес ему присваивается.

### Обоснование величин корректировок:

Рассматриваемые корректировки включают в себя права на объект недвижимости, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций, местоположение.

**Поправка на торг** – Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. В период быстрого роста цен скидки на торг существенно уменьшаются или пропадают совсем. Эксперты отмечали, что в период значительного роста цен на недвижимость какие-либо скидки на торг были нехарактерны для рынка. После стабилизации цен практика предоставления скидок вернулась. Согласно исследованиям под руководством А.А.Марчука, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки) описанным в статье «Скидки на торг: Реалии кризиса», поправка на торг при сделках купли-продажи земельных участков составляет до 15%. Проанализировав местоположение, вид разрешенного использования и ситуацию на рынке земельных участков Подмосковья, Оценщик пришел к выводу, что скидка на торг не превышает 15%. Таким образом, поправка на торг составила -15% для каждого объекта-аналога.

**Вид права** – у всех сопоставимых объектов имеется право собственности, обременений не имеется. Поправка не принималась.

**Условия финансирования** – все объекты сравнения выставленные на рынок, продаются при обычных условиях, особых условий оплаты не наблюдается.

### Корректировка на подъездные пути.

Согласно риэлторским корректировкам для земельных участков (Табл. П.2.1) описанным в «Практических методах и примерах проведения сравнительных корректировок» под ред. к.т.н. Яскевича, нормой подъезда к земельному участку являются асфальтированные дороги, а грунтовые дороги, обычно расположенные на удалении от основных трасс, отрицательно влияют на стоимость. Подробно изучив месторасположение объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что подъездные пути к объекту оценки и ко всем объектам-аналогам идентичны, ввод поправки не требуется.

### Корректировка на категорию земель.

Корректировка на категорию земель не вводилась, поскольку оцениваемый земельный участок, также как и все объекты-аналоги имеет одинаковую категорию земель.

### Корректировка на вид разрешенного использования земель.

Корректировка на вид разрешенного использования земель не вводилась, поскольку оцениваемый земельный участок, также как и все объекты-аналоги имеет одинаковый вид разрешенного использования земель.

Таким образом, стоимость прав собственности на земельные участки общей площадью 285 965 012 кв. м по состоянию на 16 июня 2016 года рассчитанных методом сравнения продаж, с учётом округления результата расчётов составляет:

**3 484 450 696 (Три миллиарда четыреста восемьдесят четыре миллиона четыреста пятьдесят тысяч шестьсот девяносто шесть) рублей.**

В том числе,

| Кадастровый номер участка | Кадастровая стоимость | Площадь участка (кв.м.) | Справедливая стоимость, руб. |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|
| 64:22:050101:18           | 1 184 000,00          | 3 200 000               | 39 008 000,00                |
| 64:22:050104:23           | 1 420 800,00          | 3 840 000               | 46 809 600,00                |
| 64:22:050102:28           | 1 539 200,00          | 4 160 000               | 50 710 400,00                |
| 64:22:050102:29           | 1 184 000,00          | 3 200 000               | 39 008 000,00                |
| 64:01:070603:16           | 1 209 600,00          | 6 720 000               | 81 916 800,00                |
| 64:01:050403:107          | 777 600,00            | 4 320 000               | 52 660 800,00                |
| 64:01:080501:8            | 1 468 800,00          | 8 160 000               | 99 470 400,00                |
| 64:01:080402:20           | 1 728 000,00          | 9 600 000               | 117 024 000,00               |
| 64:01:040603:17           | 259 200,00            | 660 000                 | 17 553 600,00                |
| 64:10:160101:54           | 14 562 060,00         | 16 738 000              | 204 036 220,00               |
| 64:10:160102:11           | 7 575 090,00          | 8 707 000               | 106 138 330,00               |
| 64:10:160102:12           | 3 538 290,00          | 4 067 000               | 49 576 730,00                |
| 64:01:040403:103          | 626 400,00            | 3 480 000               | 42 421 200,00                |
| 64:01:040101:28           | 712 800,00            | 3 960 000               | 48 272 400,00                |
| 64:01:040401:69           | 1 215 000,00          | 6 750 000               | 82 282 500,00                |
| 64:01:040101:44           | 712 800,00            | 3 960 000               | 48 272 400,00                |
| 64:01:030301:5            | 950 400,00            | 5 280 000               | 64 363 200,00                |
| 64:01:030302:40           | 777 600,00            | 4 320 000               | 52 660 800,00                |
| 64:01:010601:251          | 534 600,00            | 2 970 000               | 36 204 300,00                |
| 64:01:060403:12           | 518 400,00            | 2 880 000               | 35 107 200,00                |
| 64:01:020402:17           | 972 000,00            | 5 400 000               | 65 826 000,00                |
| 64:01:060404:19           | 691 200,00            | 3 840 000               | 46 809 600,00                |
| 64:01:060504:8            | 864 000,00            | 4 800 000               | 58 512 000,00                |
| 64:01:070602:7            | 604 800,00            | 3 360 000               | 40 958 400,00                |
| 64:01:050403:104          | 1 382 400,00          | 7 680 000               | 93 619 200,00                |
| 64:01:080506:8            | 432 000,00            | 2 400 000               | 29 256 000,00                |
| 64:01:010601:250          | 594 000,00            | 3 300 000               | 40 227 000,00                |
| 64:22:050102:27           | 1 305 395,52          | 3 528 096               | 43 007 490,00                |
| 64:22:050103:15           | 2 486 368,92          | 6 719 916               | 81 915 776,00                |
| 64:01:040101:55           | 831 600,00            | 4 620 000               | 56 317 800,00                |
| 64:01:080303:19           | 777 600,00            | 4 320 000               | 52 660 800,00                |
| 64:01:020301:10           | 405 000,00            | 2 700 000               | 32 913 000,00                |
| 64:23:000000:270          | 8 629 200,00          | 18 360 000              | 223 808 400,00               |
| 64:23:000000:272          | 1 786 000,00          | 3 800 000               | 46 322 000,00                |
| 64:23:000000:271          | 2 049 200,00          | 4 360 000               | 53 148 400,00                |
| 64:23:130101:212          | 4 136 000,00          | 8 800 000               | 107 272 000,00               |
| 64:01:040101:60           | 782 496,00            | 4 290 000               | 52 295 100,00                |
| 64:01:060503:15           | 518 400,00            | 2 880 000               | 35 107 200,00                |
| 64:01:020302:15           | 574 560,00            | 3 150 000               | 38 398 500,00                |
| 64:01:040603:20           | 692 208,00            | 3 795 000               | 46 261 050,00                |
| 64:01:010902:58           | 1 485 000,00          | 8 250 000               | 100 567 500,00               |

|                  |              |            |                |
|------------------|--------------|------------|----------------|
| 64:01:060504:9   | 691 200,00   | 3 840 000  | 46 809 600,00  |
| 64:01:060302:178 | 1 814 400,00 | 10 080 000 | 122 875 200,00 |
| 64:01:060504:13  | 1 728 000,00 | 9 600 000  | 117 024 000,00 |
| 64:01:060404:21  | 950 400,00   | 5 280 000  | 64 363 200,00  |
| 64:01:060403:13  | 864 000,00   | 4 800 000  | 58 512 000,00  |
| 64:01:070501:16  | 393 984,00   | 2 160 000  | 26 330 400,00  |
| 64:01:060402:34  | 437 760,00   | 2 400 000  | 29 256 000,00  |
| 64:01:080508:10  | 360 000,00   | 2 400 000  | 29 256 000,00  |
| 64:01:080507:6   | 288 000,00   | 1 920 000  | 23 404 800,00  |
| 64:01:040101:43  | 415 800,00   | 2 310 000  | 28 158 900,00  |
| 64:01:020901:12  | 243 000,00   | 1 350 000  | 16 456 500,00  |
| 64:01:030301:9   | 345 600,00   | 1 920 000  | 23 404 800,00  |
| 64:01:050301:7   | 259 200,00   | 1 440 000  | 17 553 600,00  |
| 64:22:050103:16  | 473 600,00   | 1 280 000  | 15 603 200,00  |
| 64:01:030402:9   | 216 000,00   | 1 440 000  | 17 553 600,00  |
| 64:01:060504:11  | 432 000,00   | 2 400 000  | 29 256 000,00  |
| 64:01:060404:25  | 259 200,00   | 1 440 000  | 17 553 600,00  |
| 64:01:060404:26  | 216 000,00   | 1 440 000  | 17 553 600,00  |
| 64:01:030301:3   | 345 600,00   | 1 920 000  | 23 404 800,00  |
| 64:01:080401:18  | 432 000,00   | 2 400 000  | 29 256 000,00  |
| 64:22:050102:30  | 592 000,00   | 1 600 000  | 19 504 000,00  |
| 64:01:030302:51  | 288 000,00   | 1 920 000  | 23 404 800,00  |
| 64:01:060404:38  | 360 000,00   | 2 400 000  | 29 256 000,00  |

## 4 5. Доходный подход

### 4.5.1. Общие методологические замечания

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости;

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Данный метод оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, то есть к такой недвижимости, единственной целью владения которой является получение дохода.

В общем случае математическое выражение для оценки справедливой стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{I_t}{(1 + Y_t)^t}, \text{ где}$$

$V_m$  – справедливая стоимость оцениваемого объекта;

$t$  – текущий период;

$I_t$  – чистый операционный доход  $t$  - периода;

$Y_t$  – ставка дисконтирования периода  $t$ .

Ввиду отсутствия на открытом рынке предложений по аренде аналогичных объектов недвижимости Оценщик принял обоснованное решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящего отчета, ввиду необходимости ввода большого количества поправок и допущений, что существенно исказит реальную справедливую стоимость оцениваемой недвижимости.

#### 4 6. Согласование результатов

При проведении оценки, Оценщик применил единственно возможный вариант расчета справедливой стоимости объекта оценки (сравнительный), использование которого позволяет получить результат с достаточной степенью достоверности.

Главное преимущество **затратного подхода** состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. При оценке новых или недавно построенных объектов применение затратного подхода также дает объективный результат, поскольку стоимость строительства таких объектов, как правило, более близка к справедливой стоимости.

Исходной предпосылкой применения **рыночного подхода** к оценке является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость рынка, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

**Доходный подход** используется для оценки так называемой «приносящей доход недвижимости», то есть такой, целью владения которой является получение дохода. Доходы от владения зданием могут поступать в виде текущих и будущих денежных поступлений (как правило, периодических платежей в форме арендной платы).

*Согласование результатов оценки и определение итоговой величины справедливой стоимости*

Таблица 7

| Показатели                        | Весовой коэффициент | Значения      |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|
| Затратный подход, руб.            | не применялся       | -             |
| Сравнительный подход, руб.        | 1                   | 3 484 450 696 |
| Доходный подход, руб.             | не применялся       | -             |
| Итоговая величина стоимости, руб. |                     | 3 484 450 696 |

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на объект оценки - земельные участки, расположенные по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, по состоянию на 16 июня 2016 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно:

**3 484 450 696 (Три миллиарда четыреста восемьдесят четыре миллиона четыреста пятьдесят тысяч шестьсот девяносто шесть) рублей.**

Оценщик

 Бондин А.М.

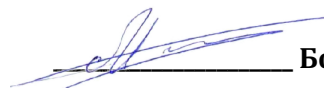
## 5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ

Я, Бондин Андрей Михайлович, являясь профессиональным оценщиком, заявляю, что:

- приведённые анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями, допущениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчёта, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчёта владельцами рассматриваемого объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого объекта или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оценённого объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцениваемым имуществом - в своих действиях я поступал как независимый оценщик и размер моего вознаграждения не связан с моими выводами о стоимости оцениваемого объекта;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчёт об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с утверждёнными стандартами оценки;
- аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах: Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральные стандарты оценки 1, 2, 3, утверждённые Приказами Министерства экономического развития РФ №297, 298 и 299 от 20 мая 2015 года, Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2015 года.

Дата вступления оценки в силу 24 июня 2016 года. Расчетная итоговая справедливая стоимость объекта оценки признаётся действительной на 16 июня 2016 года.

**Оценщик**

 **Бондин А.М.**

## 6. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

1. Копии свидетельств о государственной регистрации права

## 7. Перечень данных, использованных при проведении оценки

### 7 1. Правовая информация

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО-1) (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2) (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3) (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299).
8. Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2015 года

### 7 2. Методическая информация

1. Яскевич Е.Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов.- М.: 2007.
2. Оценка справедливой стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
3. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1995.
4. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
5. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
6. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
7. Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 2008.

Кроме правовых актов, методической и технической литературы, при проведении оценки использовалась информация, размещенная на интернет-сайтах, указанных в соответствующих разделах Отчета.

## 8. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки

сaratov.cian.ru/sale/suburban/3968950/

Квартиры в Москве Петр Столыпин (Ато Self-Care WhatsApp Web Цены на квартиры

участок 26.5 га 6 Июн, 12:06

Саратовская область, Калининский район, с. Таловка [Показать на карте](#)

**3 900 000 руб.**

Общая информация:

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Тип земли:       | инвестпроект |
| Площадь участка: | 26.5 га      |
| Водоснабжение:   | есть         |
| Электричество:   | есть         |

участок 3900 т.р. Калининский р-н/Таловское МО Земли промышленности, добычи полезных ископаемых, сельхозназначени, 7 км на северо- восток от села Таловка, возможна продажа с арендаторами, возможен обмен на недвижим, с/х технику, автотранспорт, и т.д. торг. 26 га  
ицианд <http://saratov.cian.ru/sale/suburban/3968950/>

Представитель: ID1354630  
+7 906 307-81-58 , +7 902 710-43-66  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

[Дополнительные услуги](#)



самара.cian.ru/sale/suburban/8134000/

Квартиры в Москве Петр Столыпин (Ато Self-Care WhatsApp Web Цены на квартиры

участок 22.4 га [Платное](#) сегодня, 12:00

Самарская область, Хворостянский район, с. Абашево [Показать на карте](#)

**2 500 000 руб.**

Общая информация:

|                  |         |
|------------------|---------|
| Тип земли:       | СНТ     |
| Площадь участка: | 22.4 га |

Продается два смежных земельных участка размером 6 га и 18 га, категории земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства. Газ проведен по участку, есть столбы с электричеством. Участки находятся на берегу реки Чагра. Возможно использование под турбазу, пляж и др. Возможен торг.  
ицианд <http://samara.cian.ru/sale/suburban/8134000/>

Представитель: ID7070500  
+7 917 819-65-50  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)



base.zem.ru/lot/8071/

Квартиры в МосквеПетр Столыпин (АтоSelf-CareWhatsApp WebЦены на квартиры в

Земельные участки с/х назначений → Саратовская область → Краснокутский район → Ямское

2 857 руб.

Посмотреть на карте

Распечатать

Поделиться ссылкой

Объект.....Земельные участки с/х назначений;

Площадь участка.....63 га

Стоимость.....2 857 руб.

Земли сельскохозяйственного назначения в собственности - 63 гектара в Саратовской области, в Краснокутском районе, возле села Ямское. Недалеко от федеральной трассы Саратов-Новокузнецк. Участок имеет удачное расположение. Рядом – река Яма, озеро, ферма, коттеджи с инфраструктурой. Есть возможность заниматься посевами сельскохозяйственных культур и животноводством. Можно организовать охотхозяйство. Земля между рекой Ямой и грунтовой дорогой. (До асфальта – 2 км). Цена: 18 000 000 руб. Продам срочно. Документы готовы. Возможен торг.

Расположение

Страна.....Россия

Область/Край.....Саратовская область

Регион.....Краснокутский район

Населённый пункт.....Ямское

Участок

Категория земель.....Земельные участки с/х назначений

Подкатегория.....Для сельскохозяйственного производства

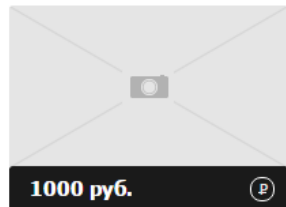
Дополнительная контактная информация по лоту

Лот создал.....Ким Александр Сергеевич

Телефон:.....+7 (937) 133-35-54

# Земельные участки с/х назначений Саратовская область Саратов Саратов 100 соток 1000 руб. **продажа**

[Земельные участки с/х назначений](#) → [Саратовская область](#) → [Саратов](#) → [Саратов](#)



Объект ..... Земельные участки с/х назначений;  
Площадь участка ..... 99,5 соток  
Стоимость ..... 1000 руб.

Продажа сельхоз земель 8 км от Саратова, 100000 р. 89033285247 Андрей, 89020405336 Михаил.

[Посмотреть на карте](#)

[Распечатать](#)

[Поделиться ссылкой](#)

## Расположение

Страна ..... Россия  
Область/Край ..... Саратовская область  
Регион ..... Саратов  
Населённый пункт ..... Саратов

## Участок

Категория земель ..... Земельные участки с/х назначений  
Подкатегория ..... Для сельскохозяйственного производства

## Дополнительная контактная информация по лоту

Лот создал ..... Андрей  
Телефон: ..... +7 (903) 328-52-47  
Email: ..... zemvolga@mail.ru





Объект Земельные участки с/х назначений;  
Площадь участка 38 га  
Стоимость 1 447 руб.

Срочно продаются земельный участок 37,8 га пашни еще есть 12 га пастбищ для ведения сельскохозяйственного производства. Объекта находится на границе Саратовской и Самарской области в Ивантеевском р-не. В 100 км от г. Самары - это если ехать через с. Пестравку или 150 через Ивантеевский р-он. Участок имеет границу с населенным пунктом 5,7 км к северу-западу от с. Гарелый гай и в 2,6 км юго-запада от вершины оврага "Гарелый гай". Дорога до участка асфальтовая. Рядом находится река Большой Иргиз в 12 км от участка проходит ж/д ветка, есть действующая ж/д станция. Есть возможность электроснабжения, газоснабжения участка, а так же изменения категории земли. Участок принадлежит физическому лицу на правах собственности. Для более подробной информации обращаться по тел. 8 927 262 58 53 Мария. Торг УМЕСТЕН.

Посмотреть на карте

Распечатать

Поделиться ссылкой

### Расположение

Страна Россия  
Область/Край Саратовская область  
Регион Ивантеевский район  
Населённый пункт Яблоновый Гай

### Участок

Категория земель Земельные участки с/х назначений  
Подкатегория Для сельскохозяйственного производства

### Дополнительная контактная информация по лоту

Лот создал Мария  
Телефон: +7 (927) 262-58-53

участок 2.0 га

Просмотров: всего 6, за сегодня 0 7 Июн, 18:45

Саратовская область, Саратовский район, Красный Текстильщик пгт, Лесная ул. Показать на карте

200 000 руб.

Общая информация:

Тип земли: ИЖС  
Площадь участка: 2.0 га

Продаётся земельный участок 200 соток в посёлке Красный Текстильщик, для сельского хозяйства.

Представитель: ID1275688  
+7 962 622-37-48

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда



→ ↺ 🏠

saratov.cian.ru/sale/suburban/3849472/

🏠 Квартыры в Москве

👤 Петр Столыпин (Ато

🛒 Self-Care

💬 WhatsApp Web

🏠 Цены на квартиры в

★ участок 15.0 га

Саратовская область, Саратов, район Октябрьский, Вольский пер.

[Показать на карте](#)

3 500 000 руб.

Общая информация:  
Тип земли: инвестпроект  
Площадь участка: 15.0 га

Продается земельный участок площадью 15 га. Назначение - сельскохозяйственное производство. Участок в собственности.



Армине Владимировна Исаханян  
Грейт Хит  
+7 960 359-83-73  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)



📍  
НЕТ ФОТО

→ ↺ 🏠

volgograd.cian.ru/sale/suburban/147555835/

🏠 Квартыры в Москве

👤 Петр Столыпин (Ато

🛒 Self-Care

💬 WhatsApp Web

🏠 Цены на квартиры в

★ участок 2.6 га

Волгоградская область, Среднеахтубинский район, Закутский хут.

[Показать на карте](#)

435 000 руб.

Общая информация:  
Тип земли: фермерское хозяйство  
Площадь участка: 2.6 га

Закутский (Среднеахтубинский район). Участок с/х назначения 2,59 га. Рядом хутор, озеро, лес, 150 метров от ерика. Все выделено, собственность, документы на руках. До Волгограда 17 км (20 минут на машине). Кадастровый номер 34:28:1300011:331. Продам, обменяю на автомобиль/иное. Рассмотрю любые предложения. Торг. (25852)

Представитель: ID6884716  
+7 916 249-94-56  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)



📍  
ЦИАН ID 6884716

| Площадь  | Цена        | Цена за сотку |
|----------|-------------|---------------|
| 67.00 Га | 7 000 000 Р | 1 045 Р       |
|          | 108 009 \$  | 16 \$         |
|          | 97 613 €    | 15 €          |

Дергачевский район,  
Верхазовка с.,  
1 673.80 Га  
271 155 600 Р

Контакты

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| Продавец | Поддубный Сергей Михайлович |
| Телефон  | 89814210015                 |

Участок

|                                 |                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------|
| Категория земель:               | земли сельскохозяйственного назначения |
| Вид разрешенного использования: | крестьянско-фермерское хозяйство       |
| Вид права:                      | собственность                          |
| Транспортная доступность:       | подведена автодорога                   |

Описание

Земельный участок 66,6 Га (в собственности) находится в Усть-Кубинском районе, одном из самых живописных районов Вологодской области. Участок расположен не более чем в 3-х километрах от села Бережное, имеющим развитую инфраструктуру. Недалеко протекает река Уфтюга, одна из двух рек впадающих в озеро Кубенское, которое по праву считается одной из жемчужин России. В непосредственной близости расположен старинный храм, восстановление которого начато в 2013 году. Дорога до участка – асфальт, рядом проходит линия электропередачи. До районного центра – 28 километров. Участок идеально подходит для развития фермерского хозяйства, составляющей частью которого может стать экотуризм, отдых, который становится все более популярным в последнее время. Рядом с участком находятся охотничьи угодья, леса богаты брусникой, клюквой и грибами. Река Уфтюга одна из самых рыбных рек Вологодской области. Так же участок подходит для строительства поселка на месте из 300 домов с земельными участками по 20 соток. Поселок в котором ИЖС не является

Реклама

Сколько детей должно быть в семье?

☐ 1

☐ 2

☒ 3

Яндекс Директ



- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

**Avito ПРОМО**

Цена **950 000 руб.** **Купить в кредит >>**

Агентство **люба**  
на Avito с января 2014

8 917 645-21-00 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Волгоградская область, Средняя Ахтуба

Адрес [п. Старенький, Среднеахтубинского района](#)

Продам участок 2.5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 1 км до города

Есть отчет по объявлению

земельный участок 2,5 га сельхозназначения, собственность, в черте п. Старенький, Среднеахтубинского района, Волгоградской области, 5 км. от моста через Волгу. Возможен перевод в земли поселений или под дачное строительство. Свет на участке. Экологически чистое, живописное место, рядом реки Волга, Верблюд, ерик Гнилой.

**Корректирующий пояс**  
Худеть к лету уже бесполезно!  
Идеальная фигура за считанные секунды!

[faire-shop.ru](#)

[Все объявления в Николаевске](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Продам](#) / [Сельхозназначения \(СНТ, ДНП\)](#)

[Назад](#) [Следующее >>](#)

## Участок 66 га (СНТ, ДНП)

Размещено 27 июня в 18:42. [✎ ✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 53, сегодня 7

Цена **5 000 000 руб.** **Купить в кредит >>**

Продавец **Екатерина**

8 965 542-88-26

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Волгоградская область, Николаевск

Адрес [село Комсомолец](#)

Продам участок 66 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 20 км до города

ТОРГ УМЕСТЕН!

**Продайте участок быстрее!**

- 1 **Премиум-размещение** **BONUS**
- UP **Сделать VIP-объявлением**
- Выделить объявление
- 2 **Поднять объявление в поиске**

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Цена

990 000 руб.



Купить в кредит >>

Продавец

Анастасия

 8 916 996-36-79

 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город

Волгоградская область, Краснослободск

Адрес

[Репино хутор, Клетский хутор](#)

Продам участок 7.65 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 35 км до города

 [Есть отчет по объявлению](#)

Участок в собственности, 7,5 гектаров возле озера Зумора, Среднеахтубинский район, Волгоградская область. Категория земель: для ведения с/х. В 3 км. от поселка Репино, в 45 км. от центра Волгограда по мосту через Волгу (50 мин. на автомобиле). Ходит маршрутка. Очень красивое, тихое место для отдыха, экотуризма или подобного бизнеса. До Волги 4км. Координаты: 48.530228, 44.826476. Торг.

Номер объявления: 800564821