

ОТЧЕТ № 14100

Об определении рыночной стоимости:

земельного участка площадью 519 727,00 кв. м с кад. номером 40:04:081801:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня".

Заказчик: Анисимов Андрей Геннадьевич

Исполнитель: Оценщик Боднар Никита Олегович

Дата составления отчета: 17.01.2025

Дата оценки: 17.01.2025

Информационное письмо

Уважаемый Андрей Геннадьевич!

В соответствии с договором №14100 от 17.01.2025, заключенным с Анисимовым Андреем Геннадьевичем, Оценщик Боднар Никита Олегович произвел оценку рыночной стоимости земельного участка площадью 519 727,00 кв. м с кад. номером 40:04:081801:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня".

Оценка имущества была произведена по состоянию на 17.01.2025 для предоставления в суд.

Оценка объекта, исследования, анализ и расчеты производились 17.01.2025.

Проведенные исследования, изучение объектов, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составила:

1 424 000 (Один миллион четыреста двадцать четыре тысячи) руб.

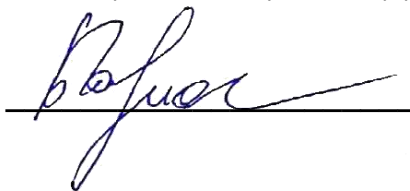
Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями), Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611); Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате деловых встреч, исследований рынка, профессиональных знаниях Оценщика.

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах отчета. Аудиторская или иная проверка информации, предоставленной Заказчиком, не проводилась.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно Федеральному стандарту оценки " Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14 апреля 2022 г., итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты для совершения сделки прошло не более **шести** месяцев.

Оценщик



Боднар Н.О.



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	6
6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	6
7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	7
8. ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОНЯТИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОЦЕНКЕ.....	7
8.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	8
8.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	9
8.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
8.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ.....	10
8.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	11
8.7. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ.....	13
8.8. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
8.9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8.9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	20
8.9.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	20
8.10. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ СДЕЛОК (ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ)	23
8.11. ВЫВОД ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
9. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	29
9.2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	30
9.2.1.1. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	30
9.2.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	31
9.2.2.1. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
9.2.2.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
9.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	32
9.2.3.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	32
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
11. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	40
11.1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	40
11.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
11.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	51
11.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	57

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	земельный участок площадью 519 727,00 кв. м, кад. номер 40:04:081801:3, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"
Дата оценки	17.01.2025
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	1 424 000
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения	Нет
Дата составления отчета	17.01.2025
Порядковый номер отчета	14100
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 14100 от 17.01.2025
Дата осмотра	Не проводился

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	земельный участок площадью 519 727,00 кв. м, кад. номер 40:04:081801:3, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	земельный участок площадью 519 727,00 кв. м, кад. номер 40:04:081801:3, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Запрещение регистрации
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для предоставления в суд
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки* * Если вид стоимости не определен или отсутствует в пункте 12 ФСО II, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости.
Предпосылки стоимости	1. Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

	2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Дата оценки - 17.01.2025; 4. Предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование или текущее использование; 5. Характер сделки: подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	П. 22 ФСО II – обязательный элемент в отдельных случаях.
Дата оценки	17.01.2025
Специальные допущения	- оцениваемые права собственности рассматриваются свободными, от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем отчете; - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов; - исходные данные, полученные от Заказчика и использованные Оценщиком при подготовке отчета, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации; - 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 проводит юридической экспертизы прав собственности на оцениваемое имущество, а действует на основании документов, представленных Заказчиком; - полный перечень см. п. 8.4. отчета.
Иные существенные допущения	Нет
Ограничения оценки	Нет
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Нет
Указание на форму составления отчета об оценке	Электронный документ

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ФИО	Оценщик Боднар Никита Олегович
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО). Номер по реестру 007604 от 30.09.2011. Адрес СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (страховой полис) №433-154476/24/0325R/776/00000003/24-007604 страхования ответственности оценщика от 02.12.2024 на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей, период страхования с 01.01.2025 по 30.06.2026, выдан СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование»

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании по программе «Финансы и кредит» (специализация: оценка собственности) ВСА №0933730, дата выдачи 08.06.2010. Международная Академия Оценки и Консалтинга, г. Москва
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №043197-1 выдан 16.08.2024
Стаж в области оценочной деятельности	С 2011 года
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	+79873751622, info@оценщикру.рф
Место нахождения	410007, Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Блинова Ф.А., д. 35, кв. 553
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 14100 от 17.01.2025
ФИО и паспортные данные Заказчика оценки	Анисимов Андрей Геннадьевич, паспорт 3308 817548, выдан 13.03.2008 Отделом УФМС России по Кировской области в Октябрьском районе города Кирова, код подразделения 430-041
Используемые нормативно-правовые документы (стандарты оценки)	- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями.); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Наименование	Оценщик Боднар Никита Олегович
Место нахождения	410007, Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Блинова Ф.А., д. 35, кв. 553

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

3. Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
4. размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОНЯТИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОЦЕНКЕ

В данном разделе приведены те определения, которые связаны с процедурой проведения оценки и используются как оценщиками, так и потребителями услуг по оценке, а также органами государственного регулирования.

Различные виды имущества, находящиеся в свободном гражданском обороте, могут являться объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости.

Стоимость имущества, как и любого товара, имеет две формы проявления – потребительную и меновую стоимость¹.

Потребительная стоимость обусловлена совокупностью естественных и общественных свойств и процессов объекта оценки с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта его использования, а также естественными и общественными свойствами товара, которые определены уровнем технического развития и общественными потребностями. Плодородие и местоположение земельного участка, количественные и качественные характеристики зданий и сооружений, их уникальность и долговечность, вкусы и предпочтения собственника и многие другие факторы формируют потребительную стоимость недвижимости.

Меновая стоимость возникает в процессе обмена имущества. При этом в товарном хозяйстве всеобщим эквивалентом измерения выступают деньги. На конкурентном рынке цена, как денежное выражение стоимости, является фактором, уравнивающим силы спроса и предложения. Форма проявления меновой стоимости – цена, которая отражает суммарное действие всех рыночных факторов.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».

Сокращения, используемые в данном отчёте об оценке:

ОО – оцениваемый объект.

ОА – объект-аналог.

¹Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – С.11.

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

В процессе определения рыночной стоимости объекта оценки рассматривались три подхода: затратный, сравнительный и доходный. Были получены следующие результаты:

Объект	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок площадью 519 727,00 кв. м, кад. номер 40:04:081801:3, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"	1 424 000	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 424 000

8.2. Итоговая величина рыночной стоимости

На основании выводов, заключений и согласования результатов оценки рыночная стоимость земельного участка площадью 519 727,00 кв. м с кад. номером 40:04:081801:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня", на дату оценки составила:

1 424 000 (Один миллион четыреста двадцать четыре тысячи) руб.

8.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями), Федеральными стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

Настоящая оценка была произведена Оценщиками с соблюдением следующих принципов, в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»:

1. принцип существенности – в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки;
2. принцип обоснованности – информация, приведенная в отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена;
3. принцип однозначности – содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускать неоднозначного толкования;
4. принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам;
5. принцип достаточности – отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик;

Обоснованием применения вышеперечисленных стандартов оценочной деятельности служит обязанность их применения согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (в редакции, действующей на дату составления Отчета) ст. 15 «Обязанности оценщика» соблюдения Оценщиком при осуществлении оценочной деятельности требований «...федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

8.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.
2. Содержание отчёта является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства перед третьей стороной исключены.
3. Содержание отчёта является конфиденциальным для Оценщика за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
4. Оценщик не несет ответственности 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, кроме оговоренных в отчете.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщиком не проводились юридическая, аудиторская и иные проверки предоставленных Заказчиком документов.
7. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определёнными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
8. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

11. Поскольку Заказчиком не были предоставлены технические документы на объект оценки, оценка проводилась без использования указанных документов.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

13. Оценка объекта оценки в рамках настоящего отчета проводилась без осмотра объекта оценки, в связи с чем было принято допущение, что оцениваемый объект может использоваться по своему назначению (по информации, предоставленной Заказчиком).

8.5. Определение вида стоимости

На сегодняшний день существует много видов стоимости, соответствующих конкретным ситуациям и задачам субъектов рыночных отношений. Одним из основных звеньев практической работы оценщиков, согласованным и тесно увязанным профессиональными стандартами с нормами бухгалтерского учета, аудита и финансовой деятельности, является правильный выбор адекватной конкретной ситуации вида определяемой стоимости.

К числу основных видов стоимости, используемых при оценке, относятся, согласно федеральному стандарту оценки «Виды стоимости (ФСО II)»:

1. рыночная стоимость;
2. инвестиционная стоимость;
3. ликвидационная стоимость;
4. кадастровая стоимость.

Каждый из перечисленных видов стоимости имеет свою область применения и ограничения.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. После выяснения целей оценки следует установить, к какому классу и категории относится оцениваемая собственность. При этом класс собственности указывает на отношение рынка к данному типу собственности, а категория устанавливает характер использования собственности владельцем.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

1. специализированная собственность;
2. неспециализированная собственность.

Специализированная собственность – это такая собственность, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующегося бизнеса. Специальный характер собственности может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, место расположения или сочетания этих факторов. Примерами специализированной собственности являются:

1. нефтеперерабатывающие и химические заводы, здания которых обычно являются не более чем местом размещения или укрытия в высшей степени специализированного производственного оборудования;
2. электростанции и оборудование доков, здания которых и инженерное оборудование имеют прямое отношение к бизнесу владельца; при этом в высшей степени маловероятно, что они стали бы представлять ценность для кого-нибудь, кроме компании, приобретающей это предприятие;
3. собственность с такими конструктивными особенностями, размерами или спецификой, что рынка для таких зданий не существует (для продажи одному владельцу с целью продолжения ее существующего использования);
4. стандартная собственность в особых географических районах и местах, отдаленных от главных центров бизнеса, расположенная там для целей производства или ведения бизнеса, которая имеет такие нехарактерные для этого района размеры, что невозможно было бы найти местный рынок для продажи таких зданий;
5. школы, колледжи, университеты и исследовательские институты, на которые отсутствует рыночный конкретный спрос со стороны других организаций, использующих эти типы собственности в данной местности;
6. больницы, помещения специализированного медицинского обслуживания и центры досуга, на которые отсутствует конкурентный рыночный спрос со стороны других организаций, желающих использовать эти типы собственности в данной местности;
7. музеи, библиотеки и другие подобные помещения, которые принадлежат общественному сектору.

Неспециализированная собственность – это все виды собственности, кроме той, что попадает под определение специализированной собственности. Другими словами, это такая собственность, на которую существует всеобщий спрос с учетом возможной модернизации или без, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей

либо в качестве незанятой собственности для единоличного владения. Либо (независимо от того, занята она или свободна) в качестве инвестиции или для развития.

Неспециализированная и специализированная собственность, в свою очередь, классифицируются на категории в зависимости от цели владения. Подобный принцип классификации используется как для целей оценки, так и для других целей.

Выводы:

Рассмотрев основные цели оценки и принципы выбора базы оценки, а также, учитывая, что объект оценки, в основной своей массе, можно отнести как категории неспециализированной собственности, Оценщик определил рыночную стоимость.

8.6. Описание объекта оценки, его количественных и качественных характеристик

Объектом оценки является:

1. земельный участок площадью 519 727,00 кв. м, кад. номер 40:04:081801:3, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня".

Таблица 1. Характеристика земельного участка

Показатель	Значение
Адрес	Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"
Кадастровый номер	40:04:081801:3
Кадастровая стоимость, руб.	969 872,97
Площадь, кв. м	519 727,00
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1,87
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства
Коммуникации	Не подключены
Правообладатели земельного участка	Анисимов Андрей Геннадьевич
Окружение	Участки с/х назначения
Престижность окружающей застройки	Средняя
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Рельеф местности	Ровный
Наличие забора	Нет
Качество подъездных путей	Хороший подъездной путь
Описание дороги к участку	Грунтовая
Межевание участка	Участок размежеван
Затраты на межевание участка, руб.	Не требуется
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Право	Право собственности
Обременения	Запрещение регистрации

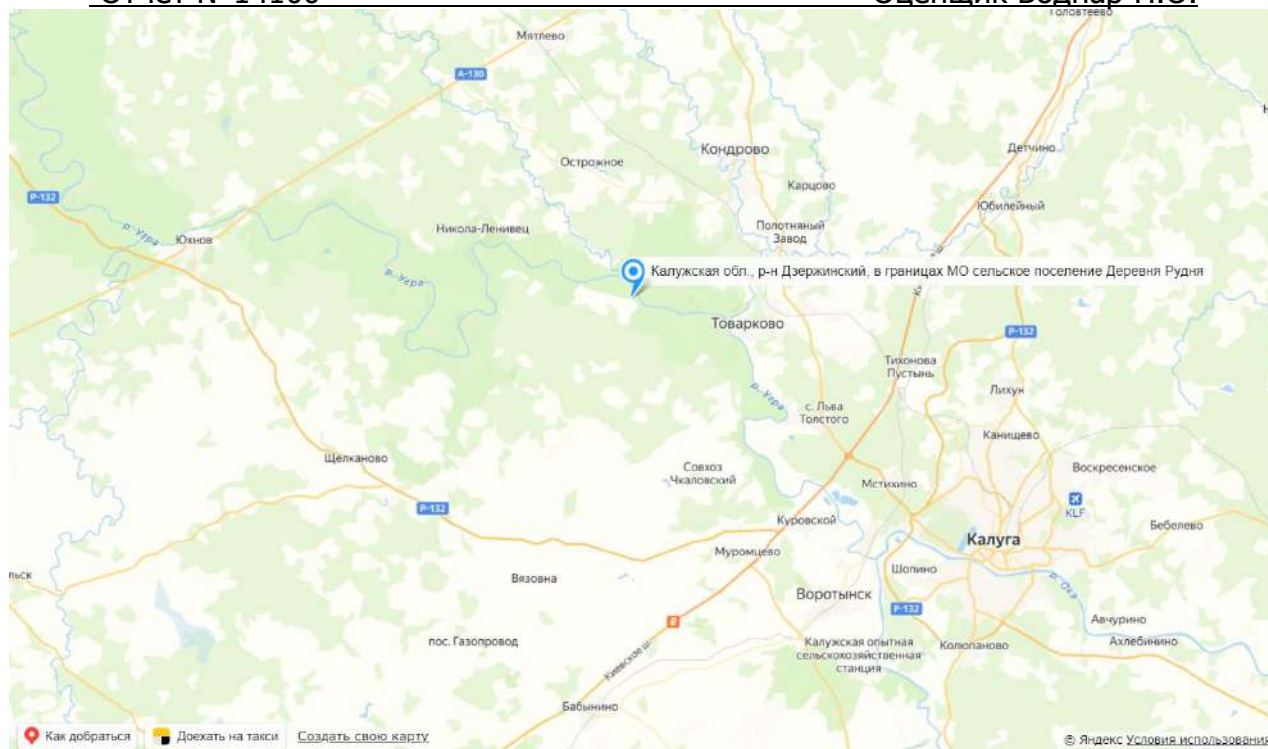


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте

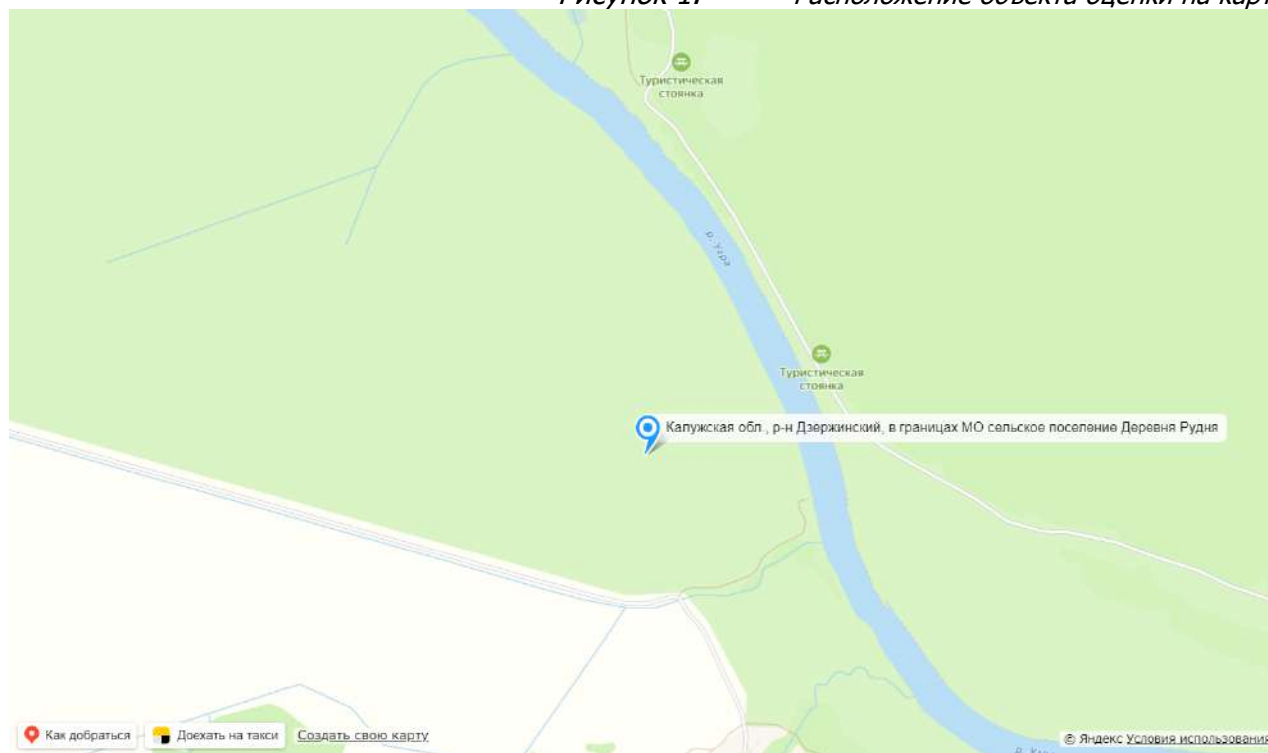


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте

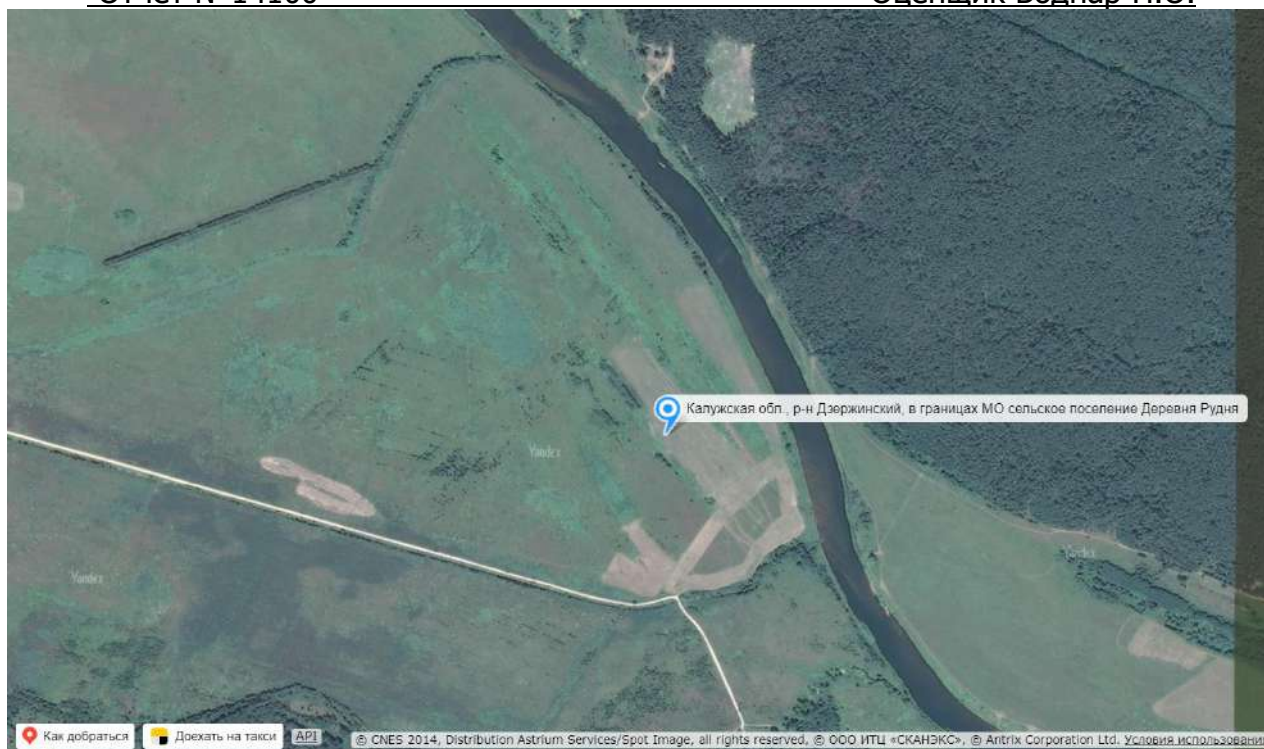


Рисунок 3. Расположение объекта оценки на карте

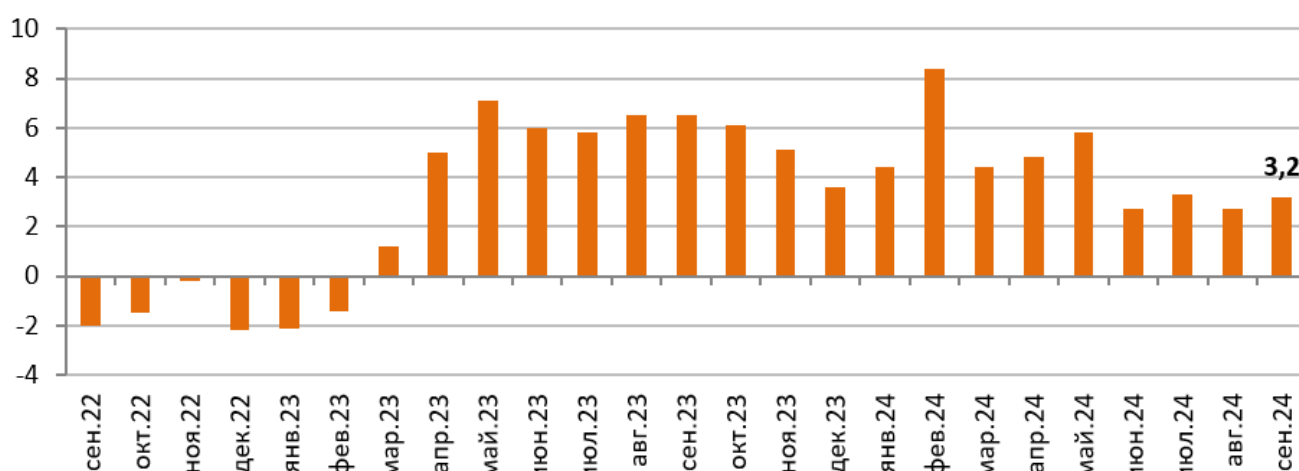
8.7. Анализ общей экономической ситуации в РФ

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в сентябре 2024 года ускорился до 2,9% после увеличения на 2,4% месяцем ранее. При этом по итогам января-сентября 2024 года, по предварительной оценке ведомства, ВВП вырос на 4%. Однако следует отметить, что уже в ноябре, после выхода фактических данных Росстата за III квартал, Минэкономразвития повысило свою оценку роста ВВП за 9 месяцев текущего года до 4,2%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в сентябре 2024 года рост промышленного производства ускорился до 3,2% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 2,7% в августе. По итогам января-сентября 2024 года промпроизводство выросло на 4,4%.

Динамика промпроизводства, % год к году

bf.arsagera.ru


■ Динамика промпроизводства, % год к году

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в сентябре сегмент **«Добыча полезных ископаемых»** вернулся к снижению, потеряв 1,8% после слабого роста на 0,1% в августе. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост ускорился до 6,6% после увеличения на 4,7% месяцем ранее. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь рост выпуска ускорился до 1,7% после увеличения на незначительные 0,2% в августе. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, снижение выпуска на 1,2% месяцем ранее ускорилось до 3,1% в сентябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'24	-0,3	+10,2	+4,2	+5,4
Июнь'24	-2,3	+5,7	+4,1	+6,4
Июль'24	-2,2	+6,6	+4,1	+2,5
Август'24	+0,1	+4,7	+0,2	-1,2
Сентябрь'24	-1,8	+6,6	+1,7	-3,1
Январь-сентябрь'24	-0,6	+7,9	+3,2	+0,7

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в сентябре способствовало улучшение динамики в **Обрабатывающих производствах**, а также в сегменте **Электроэнергия, газ и пар**. При этом ухудшение динамики в секторах **Добыча полезных ископаемых** и **Водоснабжение** оказывало давление на совокупный индекс промышленного производства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

 Вид продукции	Январь-сентябрь 2024	Сентябрь 2024 / Сентябрь 2023	Январь-сентябрь 2024 / Январь-сентябрь 2023
Добыча угля, млн тонн	310,0	-0,7%	-1,7%
Природный газ, млрд м3	420,0	+7,1%	+10,3%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	25,3	+5,8%	+7,1%
Мясо скота, млн тонн	2,8	-3,2%	+2,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,9	+6,7%	+2,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,3	-2,9%	-5,7%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	180,0	+4,4%	+0,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	52,3	+79,8	+40,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,2	+0,6%	+3,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,6	-1,1%	-1,0%
Цемент, млн тонн	50,9	+3,6%	+3,4%
Бетон товарный, млн м3	53,5	+3,7%	+3,7%
Прокат готовый, млн тонн	45,3	-18,2%	-6,7%
Трубы стальные, млн тонн	9,6	-9,5%	-5,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	508,0	+2,7%	+39,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	141,0	+3,9%	+11,7%

В **добывающем секторе** в августе продолжился рост объемов добычи **газа** и снижение добычи **угля**. Темп роста добычи **природного газа** сократился с 12% до 7,1%, однако темп роста добычи с начала года при этом не изменился, оставшись на уровне 10,7%. Производство **СПГ** увеличилось на 5,8% после скачка на 30% месяцем ранее (за 9 месяцев увеличение на 7,1% после увеличения на 7,3% в январе-августе). В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск **мяса скота** снизился на 3,2%, а мяса птицы – увеличился на 6,7%, при этом производство рыбных продуктов сократилось на 2,9%. Таким образом, в продовольственном сегменте выпуск как **мяса скота**, так и **мяса птицы** с начала года показывает увеличение на 2,7%, в то время как **рыбные продукты** демонстрируют снижение производства на 5,7%.

В **легкой промышленности** рост объемов производства **спецодежды** в сентябре вырос почти на 80% после скачка в 2,1 раза месяцем ранее, при этом с начала года рост составляет 40,5% (месяцем ранее: 34,3%). Динамика выпуска **стройматериалов** вновь оказалась разнонаправленной. В то время как **строительные блоки** показали негативную динамику в сентябре (-1,1%), **керамические кирпичи** – слабopоложительную (+0,6%), выпуск **товарного бетона** и **цемента** увеличился на 3,7% и 3,6% соответственно. По итогам 9 месяцев наиболее сильный рост выпуска отмечается у **бетона** (+3,7%), наиболее слабая динамика – у **строительных блоков** (-1,0%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что падение производства **готового проката** в сентябре усилилось до 18,2% после снижения на 12,1% месяцем ранее. При этом падение выпуска **стальных**

труб ускорилось с 7,2% до 9,5%. По итогам января-сентября объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 6,7% и 5,2% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства **легковых автомобилей** в сентябре продолжил замедляться и составил 2,7% после 5,2% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска **грузовых авто** составил 3,9% после увеличения на 4,9% в августе. По итогам января-сентября рост производства грузовых автомобилей составил 11,7% (13,0% за восемь месяцев), в то время как выпуск легковых авто вырос на 39,3% (47,2% за восемь месяцев).

В конце октября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2024 года. Этот показатель составил 20,03 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 21,26 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за восемь месяцев 2024 года сократилась на 5,8% (за январь-июль снижение составляло 6,3%).

Показатель	bf.arsagera.ru		Январь-август 2024 г.	Справочно: Январь-август 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.			+20 026,6	+21 264,3
Доля убыточных предприятий			27,8%	27,4%

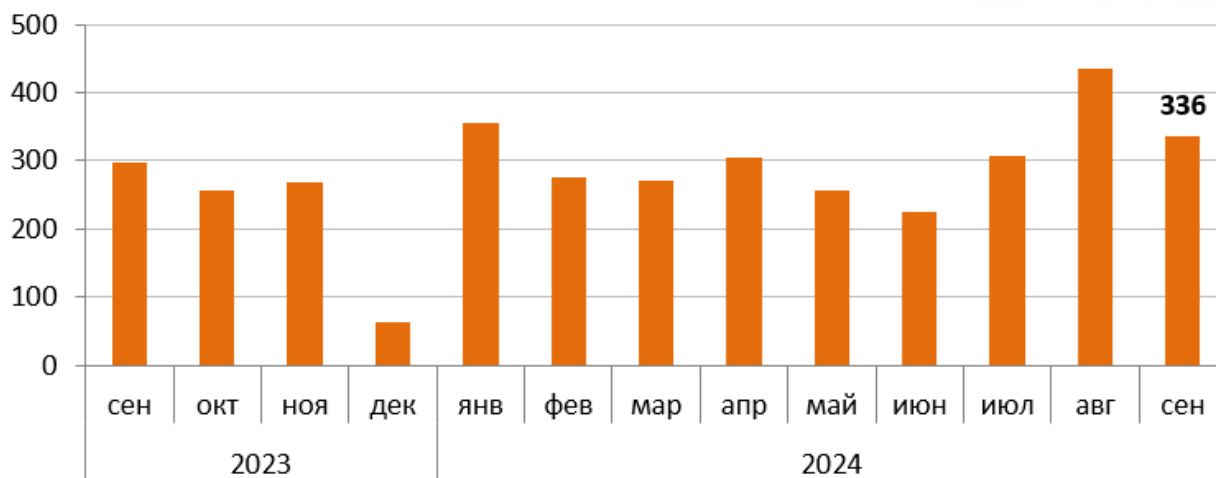
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	bf.arsagera.ru		Сальдированный результат в январе-августе 2024 г., млрд руб.	Январь-август 2024 г. / Январь-август 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство			+467,0	+23,1%
Добыча полезных ископаемых			+4 519,5	+10,8%
Обрабатывающие производства			+6 284,0	-8,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром			+909,6	-23,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии			+872,3	-21,3%
Водоснабжение			+79,0	+5,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт			+1 820,8	-25,1%
Строительство			+468,3	+5,1%
Транспортировка и хранение			+1 501,1	+16,5%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки			+53,6	+27,9%
Почтовая связь и курьерская деятельность			-22,7	-
Информация и связь			+594,6	-13,8%
Гостиницы и предприятия общественного питания			+67,3	> в 2,4 раза

По итогам января-августа 2024 года практически все представленные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -22,7 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются **Гостиницы и предприятия общественного питания**, нарастившие свой финрез в 2,4 раза. Более чем на четверть вырос финрез в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** (+27,9%). Заметный прирост также наблюдается в **Сельском хозяйстве** (+23,1%), а также **Транспортировке и хранении** (+16,5%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (-25,1%). За ним следует **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (-23,0%), при этом его составляющая, **Производство, передача и распределение электроэнергии** показало схожую динамику (-21,3%). Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент **Информация и связь** (-13,8%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в сентябре 2024 года составила 336 млрд руб., что на 22,8% ниже результата августа в 435 млрд руб. На такой результат повлияло сокращение положительной валютной переоценки активов, а также рост резервов по кредитам. При этом прибыль оказалась на 13,5% выше, чем в сентябре 2023 года (296 млрд руб.). По итогам девяти месяцев 2024 года банковский сектор заработал 2,76 трлн руб. по сравнению с 2,67 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

■ Финансовый результат, млрд руб.

Банк России в обзоре ключевых тенденций сентября указывает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце продолжал быстро расти. Так, **корпоративный портфель** вырос на значительные 2,0% (или 1,6 трлн руб.) после августовского роста на 1,9%. По пояснениям ЦБ, прирост обеспечили рублевые кредиты компаниям из широкого круга отраслей, взятые как на пополнение оборотных средств, так и на реализацию инвестиционных проектов. Регулятор отмечает, что отдельные крупные выдачи пришлось на нефтегазовые и транспортные компании. По состоянию на 1 октября объем корпоративного портфеля составил 84,2 трлн руб.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в сентябре сохранился их умеренный рост, который составил 0,9%, что также соответствует показателю августа. При этом объемы выдач ипотеки несколько сократились, с 375 млрд руб. в августе до 373 млрд руб. По пояснениям ЦБ, выдачи более чем наполовину обеспечены господдержкой, при этом 90% ее приходится на программу «Семейная ипотека». По состоянию на 1 октября объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что по предварительным данным его темп роста в сентябре замедлился до 0,7% после 1,3% в августе. Это могло быть связано как с ростом процентных ставок, так и с сокращением банками объема предложения из-за ужесточения макропруденциального регулирования (лимитов на одного заемщика с учетом долговой нагрузки). Тем не менее, существенный объем выдач приходится на сегмент кредитных карт, где ставки всегда находятся на достаточно высоком уровне и поэтому не являются чувствительными к росту ключевой ставки. По состоянию на 1 октября объем портфеля потребительских кредитов составил 15,4 трлн руб.

Также Банк России отметил, что банковский сектор в сентябре нарастил портфель **долговых ценных бумаг**, в основном, за счет сделок секьюритизации ипотеки. Вложения в новые выпуски ипотечных облигаций составили 0,2 трлн руб. Что касается эмиссионной активности Минфина, то в сентябре она несколько выросла. Объем размещения ОФЗ после 211 млрд руб. в августе составил 223 млрд руб., из которых около 80% пришлось на бумаги с плавающим купоном. Исходя из этого, можно заключить, что банки продолжают проявлять осторожность в ходе размещений и предпочитают брать страховку от процентного риска в случае продолжения ужесточения денежно-кредитных условий. При этом отметим, что несмотря на то, что банки выкупили 95% размещения за месяц, объем вложений в ОФЗ практически не изменился из-за их продажи на вторичном рынке, а также отрицательной переоценки портфеля. По состоянию на 1 октября объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,3 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в октябре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,12%-0,27%. За весь октябрь рост цен составил 0,75% (в октябре прошлого года инфляция составила 0,83%) после 0,48% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 8,54% по сравнению с 8,63% на 1 октября. По итогам 10 месяцев инфляция составила 6,57%.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

Месяц	2024	2023
Июль	1,14%	0,63%
Август	0,20%	0,28%
Сентябрь	0,48%	0,87%
Октябрь	0,75%	0,83%

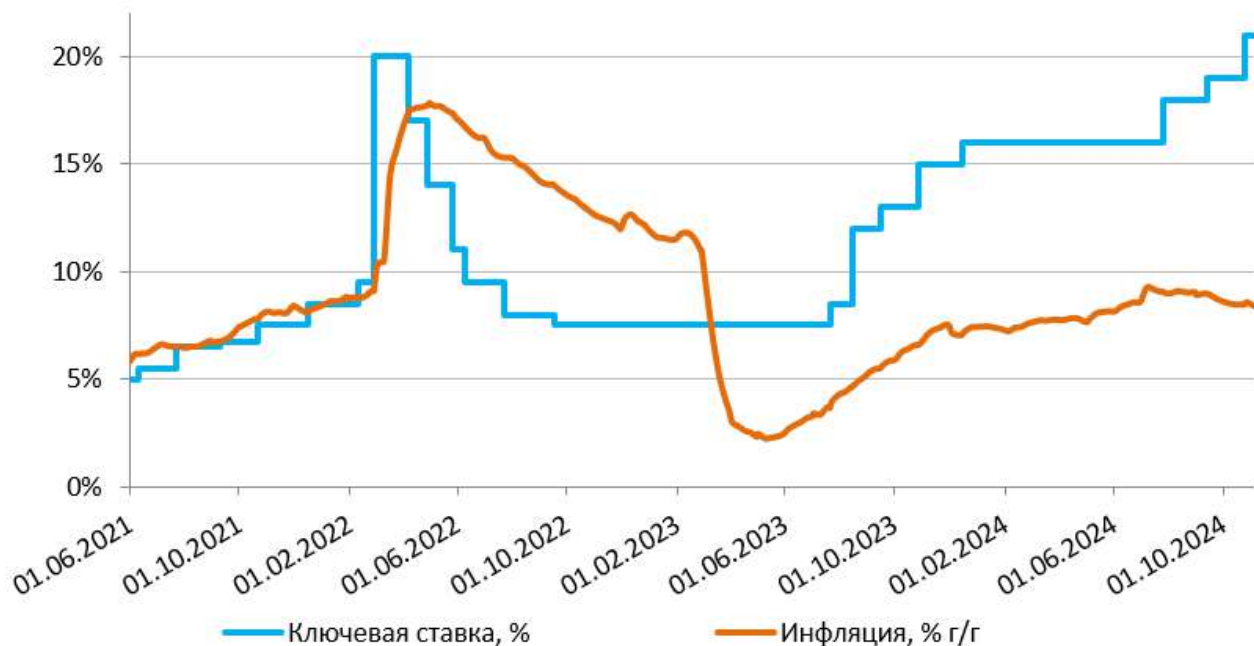
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В октябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 96,2 руб. после 91,2 руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что ослабление курса рубля относительно основных иностранных валют в октябре произошло на фоне восстановления объемов импорта. При этом чистые продажи иностранной валюты со стороны крупнейших экспортеров в прошедшем месяце увеличились на 21% относительно сентября и составили \$10,3 млрд. В то же время чистые продажи иностранной валюты банкам со стороны всех клиентов в октябре продолжили оставаться отрицательными, что стало фактором ослабления рубля.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'24	89,8	85,7	87,8
Июль'24	85,7	86,3	87,5
Август'24	86,3	91,2	89,2
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2

Отметим, что 25 октября состоялось очередное заседание Совета Директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена на 200 б.п. до 21% годовых. Регулятор отметил, что инфляция складывается существенно выше июльского прогноза Банка России (6,5-7,0%). Кроме того, продолжают увеличиваться инфляционные ожидания, а рост внутреннего спроса значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. По оценке Центробанка, дополнительные бюджетные расходы и связанное с этим расширение дефицита федерального бюджета в 2024 году имеют проинфляционные эффекты. Исходя из этих факторов, по мнению ЦБ, требуется дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики, для того чтобы обеспечить возвращение инфляции к цели и снизить инфляционные ожидания. Отдельно отметим, что регулятор дал жесткий сигнал о возможном дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики, а также повысил прогноз по инфляции на 2024 год с 6,5-7,0% до 8,0-8,5%

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Что касается реакции валютного рынка на итоги заседания Совета директоров ЦБ, то курс рубля практически нейтрально отреагировал на ожидаемое рынком решение Банка России о повышении ключевой ставки. В долгосрочной же перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине октября опубликовал предварительные данные об основных агрегатах платежного баланса страны по итогам января-сентября 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** выросло по сравнению со значением в соответствующем периоде 2023 года на 30,4% до \$50,6 млрд. Преимущественно это произошло из-за сокращения импорта в условиях усложнения логистики и сужения дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Сальдо основной составляющей части счета текущих операций, **торгового баланса**, увеличилось на 13,9% до \$102,7 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Что касается **экспорта товаров**, то его стоимостный объем изменился незначительно, сократившись на 0,8% до \$315,1 млрд. **Импорт товаров**, в свою очередь, снизился на 6,6% до \$212,4 млрд под давлением ослабевшего рубля и сложностей с логистикой. Отметим, что по комментариям ЦБ, давление на объемы ввоза товаров из-за границы оказывало и расширение внутреннего производства. В январе-августе в России заметно увеличился объем производства многих пищевых продуктов, которые конкурируют с импортом.

Переходя к **балансу услуг**, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 12,3% до \$30 млрд на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. **Экспорт услуг** увеличился на скромные 1,3% до \$20,1 млрд. Вместе с этим, как отмечает Банк России, стоимостный объем экспорта услуг в III квартале 2024 года вырос на 6%, в том числе за счет услуг по статье «Поездки», что было частично связано с увеличением числа приехавших в Россию иностранных граждан. **Импорт услуг** вырос на 6,3% и составил \$60,4 млрд. При этом наибольший вклад в его расширение внес рост стоимостного объема импорта услуг по статье «Поездки». Он был связан как с более значительными расходами россиян на зарубежные поездки, так и с увеличением туристического потока за границу по некоторым направлениям.

Что касается статьи **«Баланс первичных и вторичных доходов»**, то дефицит по ней снизился на 9,8% до \$22,1 млрд.

Таким образом, основным фактором роста профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало увеличение профицита торгового баланса, связанное с сокращением импорта товаров, а также некоторое снижение дефицита баланса первичных и вторичных доходов.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	III кв. 2024 г.	I-III кв. 2024 г.	Справочно: I-III кв. 2023 г.	I-III кв. 2024 г. / I-III кв. 2023 г.
Счет текущих операций	9,1	50,6	38,8	+30,4%
Торговый баланс	32,0	102,7	90,2	+13,9%
Экспорт	108,0	315,1	317,6	-0,8%
Импорт	76,0	212,4	227,4	-6,6%
Баланс услуг	-13,3	-30,0	-26,8	+12,3%
Экспорт	10,3	30,4	30,0	+1,3%
Импорт	23,6	60,4	56,8	+6,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-9,6	-22,1	-24,5	-9,8%

Переходя к **сальдо финансового счета**, отметим, что оно сформировалось преимущественно **чистым приобретением иностранных финансовых активов**. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в отчетном периоде вырос на 26,6% до \$50,4 млрд. В частности, приобретение финансовых активов в III квартале 2024 года обеспечивалось в большой степени за счет прочих инвестиций, в том числе в связи с увеличением лагов во внешнеторговых расчетах. Что касается **иностранных обязательств**, то объем их чистого погашения составил \$15,1 млрд после наращивания долга на \$1,2 млрд годом ранее. В итоге, значение **сальдо финансового счета** по итогам января-сентября 2024 года выросло на 69,4% до \$65,4 млрд..

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель 	III кв. 2024 г.	I-III кв. 2024 г.	Справочно: I-III кв. 2023 г.	I-III кв. 2024 г. / I-III кв. 2023 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	15,0	65,4	38,6	+69,4%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-2,6	-15,1	1,2	-
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «-» - продажа)	12,5	50,4	39,8	+26,6%
Изменение резервных активов	-3,2	-11,4	-8,8	+29,5%
Чистые ошибки и пропуски	2,8	3,6	-8,9	-

Таким образом, **сальдо финансового счета** в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что также усилилось переходом к погашению иностранных обязательств.



Показатель	1.10.24	1.10.23	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	293,403	323,824	-9,4%
	1.10.24	1.10.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	633,737	569,021	+11,4%

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2024 года за год сократился на 9,4%, составив \$293,4 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов преимущественно по привлеченным кредитам, в том числе в

рамках отношений прямого инвестирования. На фоне такой динамики величины внешнего долга интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне вырос на 11,4%, и по состоянию на 1 октября 2024 года составил \$633,7 млрд.

Выводы:

- ВВП в сентябре 2024 года превысил уровень прошлого года на 2,9% после роста на 2,4% в августе. При этом по итогам января-сентября 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,2% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в сентябре в годовом выражении увеличилось на 3,2% после роста на 2,7% месяцем ранее. За 9 месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-августа 2024 года составил 20,03 трлн руб., сократившись на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в сентябре составила 336 млрд руб. после 435 млрд руб. за август. С начала 2024 года кредитные организации заработали 2,76 трлн руб. по сравнению с 2,67 трлн руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в октябре 2024 года цены выросли на 0,75% после увеличения на 0,48% в сентябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 8,54% после 8,63% месяцем ранее;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была повышена на 200 базисных пунктов, с 19% до 21% годовых;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2024 года составило 96,2 руб. после 91,2 руб. месяцем ранее;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-сентября 2024 года составило \$50,6 млрд, увеличившись на 30,4% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, продемонстрировало рост на 69,4% до \$65,4 млрд;
- Объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2024 года за год сократился на 9,4% до \$293,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 октября 2024 года на годовом окне увеличился на 11,4% до \$633,7 млрд.

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-oktiabr-2024>

8.8. Описание региона расположения объекта оценки

Калужская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Расположена в центре Европейской части России.

Площадь — 29 777 км².

Население — 1 019 668 чел. (2022), плотность населения — 34,24 чел./км² (2022), удельный вес городского населения: 74,59% (2020).

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД.

Калужская область — субъект Российской Федерации. Экономико-географическое положение области определяется также и географической близостью промышленных центров Центральной России, таких как Москва, Тула и Брянск.

В Калужской области созданы все условия для развития не только крупных, но малых и средних производств. Инвесторы, разместившие свои производства на территории региона, признают, что инвестиционная политика Калужской области отвечает лучшим мировым стандартам. Законодательная и нормативная базы региона гарантируют безопасность капиталовложений. С 2006 по 2018 годы открыто 112 новых предприятий, создано более 30 тыс. рабочих мест. В том числе 9 новых крупных производств начали работать в 2018 году. Более 200 международных проектов реализуются на территории региона. Калужская область в ежемесячном рейтинге социально-политической устойчивости регионов от Фонда «Петербургская политика» за ноябрь 2018 года получила 8,4 балла (группа с максимальной социально-политической устойчивостью).

8.9. Анализ рынка объекта оценки

8.9.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Изучив технические данные Оценщик установил, что объект оценки используется в качестве земельного участка и, следовательно, может быть отнесён к рынку земельных участков Калужской области.

8.9.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

Основные ценообразующие факторы приведены в табл. ниже.

Таблица 2. Основные ценообразующие факторы земельных участков сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика
1	Период предложения	Дата предложения
2	Условия продажи	Рыночные/нерыночные
3	Фактор цены предложения (торг)	Возможность снижения цены в процессе торга
4	Коммуникации	Наличие/отсутствие газоснабжения/водоснабжения/электроснабжения/канализации
5	Дорожное покрытие к участку	Наличие/отсутствие твердого дорожного покрытия

Источник: анализ оценщика

Перечисленные ценообразующие факторы являются основными, но не исчерпывающими. Конкретный вид объектов оценки может обладать специфическими ценообразующими факторами, которые учитываются при расчете стоимости.

Земля как объект рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку это единственное место проживания всех народов и поколений людей, основной и естественный фактор в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующий в производстве всех других товаров и благ.

В рыночной среде земля имеет многофункциональное назначение. В качестве природного объекта, существующего независимо от воли людей, земля – это вся планета, колыбель человечества, выполняющая важнейшую экологическую функцию. Одновременно земля – это и почва, верхний слой нашей планеты, ее поверхность или пространственный базис - объект хозяйствования, и, следовательно, отражает экономические отношения. Социальная роль земли, как уже отмечалось выше, состоит в том, что она служит местом обитания и определяет условия жизни людей. И наконец, Земля как территория государства или субъекта РФ выполняет политическую функцию. Поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется не только конституционными нормами и земельным правом, но и гражданским законодательством РФ с учетом лесного, экологического и иного специального законодательства РФ.

В силу этого земля как невозполнимый природный ресурс многофункционального назначения имеет особый юридический статус. Распоряжение землей, и особенно купля-продажа земельных участков, в России на современном этапе - дело специфическое и непростое. Рынок земли как средство законного перераспределения земель между собственниками экономическими методами объективно регулируется с помощью различных ограничений и норм.

Рынок частных домов и коттеджей, пожалуй, до сих пор является самым "темным" среди прочих рынков недвижимости. Действительно, на фоне таких рынков как квартирный, рынок аренды нежилых помещений, он малоизучен и характеризуется, в целом, невысокой активностью. Характерно скептическое отношение риэлторов средних и малых городов к частным домам, связанное с низкой ликвидностью таких объектов при их невысокой стоимости.

В то же время в развитых странах мира рынок одно-двухсемейных домов является одним из самых динамичных и высокоразвитых. Это связано с тенденцией семей в этих странах жить в спокойной, просторной обстановке, быть окруженными чистым воздухом и зеленью. В России, напротив, парадигма мышления требует проживания именно в городской квартире, несмотря на значительные просторы и невысокую стоимость земли за пределами городской черты, а также на то, что приобретение автомобиля для семьи давно перестало быть проблемой.

У этого рынка существует одна важная особенность, что делает привлекательным его для анализа, а именно - возможность прямого расчета стоимости земельных участков как внутри города, так и за его пределами. Фактически, мы получаем в этом случае стоимостную оценку привлекательности участка с точки зрения проживания на нем. Учитывая, что подавляющее большинство объектов в городах - жилая недвижимость, можно понять важность расчета такой стоимости.

В отличие от квартиры, частный дом представляет собой классический объект недвижимости - участок плюс улучшения на нем в виде здания, хоз. построек, сооружений. При этом для России можно выделить следующие характерные моменты:

- Существует два вида использования частных домов - для постоянного проживания и для временного (как правило - отдыха)
- Практически единственный способ для физического лица иметь землю в собственности – это обладать частным домом (либо сооружениями) с участком
- Характерна зонная застройка частных домов как внутри города ("частный сектор"), так и за его пределами (коттеджные поселки)
- Невысокая обеспеченность частных домов современными коммуникациями
- Престижность обладания т.н. коттеджем для проживания и престижность расположения его в элитных местах
- Существование особой формы обмена жилья - частный дом на квартиру

Помимо этого, уже первые исследования рынка частных домов выделили четыре сегмента (субрынка), каждый из которых подчиняется своим несколько различающимся законам. Первый из них - это свободные и освоенные участки под застройку, включая участки с домами предназначенными на снос. Второй - т.н. "деревяшки", т.е. деревянные дома старой постройки, которые, тем не менее, используются для постоянного жилья, несмотря на низкую обеспеченность коммуникациями. Третий - дома постройки 70-90-х годов, каменные либо высококачественные деревянные с развитой инфраструктурой и не уступающие по условиям проживания обычным квартирам. И, наконец, последний - т.н. коттеджи, благоустроенные элитные дома последнего десятилетия, различных материалов и технологий постройки.

Различие законов этих субрынков - несомненно. Самый простой пример - отношение к размеру участка. Для обычной семьи, использующей частный дом для проживания в наше время, существует характерная площадь земли 6-10 соток, которую эта семья может обрабатывать (как известно, огородничество стало для многих семей в России основным источником продуктов питания в связи с общим низким уровнем зарплат). В увеличении этого участка сверх нужды собственник мало заинтересован, однако стоимость приращения участка в указанных пределах довольно высока. В то же время владелец коттеджа в престижном месте скорее готов вкладывать деньги в здание или постройки, чем в увеличение участка. Как известно, большая стоимость земли в элитных районах вызывает высокую плотность застройки коттеджных поселков, и понятно, что такие небольшие участки пока удовлетворяют владельцев. Точно также для этих групп различно и отношение к коммуникациям, локальному окружению и пр. факторам.

К рассмотрению рынка частных домов можно подойти и с другой стороны, а именно – рассмотреть его по регионам. Понятно, что его специфика оказывает на рынок доминирующее влияние. Так, основным регионом (по развитости этого рынка и ценам) является Москва и Московская область. Здесь подавляющая часть предложений – участки и коттеджи за пределами городской черты, разброс стоимости объектов может достигать сотни раз, в зависимости от местоположения и типа строения. Сходным рынком является и рынок С-Петербурга, но здесь свою специфику накладывает существование ряда исторических городов и поселков с большим числом частных домов и сформировавшейся системой ценности проживания в них. Средние и малые города России обладают несколько иным рынком, здесь преобладают в качестве предложений объекты внутри городской черты, при этом свободные земельные участки – редкость.

*Источник информации:
<http://www.crea.ru>*

8.10. Анализ фактических сделок (цен предложений)

Ниже представлен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Обоснование отбора объектов-аналогов приведено далее.

Таблица 3. Выборка из представленных на рынке потенциальных объектов-аналогов для земельного участка площадью 519 727,00 кв. м с кад. номером 40:04:081801:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Описание (орфография авторов объявлений сохранена)	Источник
1	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Галкино, д. Болобоново	800 000	229 500,0	3,49	Продается участок С/х назначения рядом с рекой. Участок входит в водоохранную зону Реки Угра. Площадь участка 22,95 га. Документы предоставляются по запросу. К/н. 40:04:072502:5	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_95ga_snt_dnp_4653714491
2	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Угорское, д. Потапово	1 360 000	401 500,0	3,39	Продается земля в Калужская область, Дзержинский район, сельское поселение Угорское, деревня Потапово. -Земельный участок 40,15 га , земли сельскохозяйственного назначения. Плодородный участок земли правильной формы. Можно использовать для выращивания любых сельскохозяйственных культур или для разведение, содержание и использование пчел (под пасеку). Кадастровый номер 40:04:111501:160	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_15ga_snt_dnp_4653730866
3	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Рудня, д. Матово	2 655 000	908 000,0	2,92	Продается земля сельскохозяйственного назначения в Калужская область, Дзержинский район, сельское поселение Рудня, около деревни Матово Площадь 90 гектар Участок находится в 15 км. от киевского шоссе. Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства Форма собственности: Частная собственность Посёлок находится в центральной части Калужской области, в зоне хвойно-широколиственных лесов, на правом берегу реки Угра, на расстоянии примерно 10 километров (по прямой) к Югу от Кондрово, административного центра района. Все документы готовы к продаже КН 40:04:221801:81	https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_08_ga_snt_dnp_4359928450
4	Калужская обл., Дзержинский р-н, д. Озерна	3 000 000	560 000,0	5,36	Продаётся участок, 56 гектар. Между деревней Озерна и Давыдово, Дзержинского района. Административный округ «Сени» От участка до Калуги 35 км.Земельный участок, категория земель. Земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование для сельскохозяйственного производства.общая площадь 5600 кв.м	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_1966504073?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Старки, д. Бели	450 000	74 000,0	6,08	Продается земельный участок площадью 7,4га, находящийся в д.Бели Дзержинского района Калужской области.Первая линия от трассы.На карте синим цветом. Незаросший, документы в порядке.Возможен обмен на трактор МТЗ 82 или др.технику.	https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_74_ga_snt_dnp_4617553393?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

6	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Сени, д. Лужное	21 000 000	4 130 000,0	5,08	Уникальная возможность приобрести земельный участок, входящий в состав Национального парка Угра без изъятия из хозяйственной эксплуатации. Площадь участка 413 Га, земельный участок находится непосредственно на берегу жемчужины среднерусской природы реки Угра. Ближайший населенный пункт д. Лужное, д. Милёнки. Подъезд круглогодичный. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Более 30 лет не применялась никакая химия. Стационарная система полива по всему участку. Можно разбить тематический парк или выращивать лечебные травы, эко овощи. Разводить скот.	https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelye_uchastki/uchastok_413_ga_snt_dnp_4341758081?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
7	Калужская обл., Дзержинский р-н, д. Люблинка	4 000 000	132 600,0	30,17	Продаётся участок сельскохозяйственного назначения площадью 1323.26 сотки в Калужской области, Дзержинский район. По границе участка проходит газ! Участок примыкает к деревне Люблинка, имеет удобный подъезд по асфальтированной дороге. Вблизи находится город Кондрово, в пешей доступности - река Угра. Вокруг расположены базы отдыха и места для рыбалки. На самом участке отсутствуют какие-либо постройки. Один сплошной лес! Это пространство, которое можно использовать под: Ведение садоводства; Сельхозугодия; И не только. Приобретая этот участок, вы покупаете кусочек земли в тихом и экологически чистом районе, который находится на удалении от суеты и шумного города. Здесь можно основать своё хозяйство и проводить время, наслаждаясь девственной природой и свежим воздухом. Это будет отличное место для отдыха всей семьей летом или в выходные. Вы сможете вести хозяйство, о котором давно мечтали, и самостоятельно выращивать культуры, в качестве которых вы будете уверены. Также это станет отличной инвестицией, ведь цены на землю только растут. Один собственник, быстрый выход на сделку!	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelye_uchastki/uchastok_1326_ga_snt_dnp_2181422369?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
8	Калужская обл., Дзержинский р-н, городское поселение Кондрово, Кондрово, ул. Гущина	600 000	54 000,0	11,11	Земля сельскохозяйственного назначения разрешенное использование для с/х производства, возможен перевод в другую категорию земель, рядом проходит электричество 220/380 квт, газ -есть распределительный газопровод, подъезд круглый год, рядом застраивается улица жилыми домами, земельный участок площадью 5.4 га. , Разделён на 10 земельных участков: 7 земельных участка по 50 соток, 3 земельных участка более 50 соток. с КН 40:04:192001:121; 40:04:192001:122; 40:04:192001:123; 40:04:192001:124; 40:04:192001:125; 40:04:192001:126; 40:04:192001:127; 40:04:192001:128; 40:04:192001:129; 40:04:192001:130. Торг реальному покупателю уместен.	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_2683139230?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
9	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Старки, д. Старое Уткино	360 000	50 000,0	7,20	Продаю земельный участок 5 га, земли сельхозназначения. Расположен в Дзержинском районе, рядом с деревней Старое Уткино, 20 км от Киевской трассы. Участок представляет собой ровное поле в виде вытянутого прямоугольника. Недалеко протекает небольшая река Шаня. Точное местоположение участка можно посмотреть по кадастровому номеру 40:04:211201:63.	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_843810825?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
10	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Галкино, д. Люблинка	5 100 000	51 000,0	100,00	в продаже элитный участок земли 5,1 га, поделён на 2 участка -3, 8 га и 1,3 га, разделённый аллеей. к каждому уже подведено электричество 380/220 вольт, водопровод от 10 до 50 метров, газ 3 метра, асфальтированный подъезд, р. Угра рядом, доп фото по запросу. продаётся как целый , так и по отдельности	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelye_uchastki/uchastok_51_ga_snt_dnp_4762184317?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

11	Калужская обл., 29Н-107	30 000 000	155 000,0	193,55	Представляем вашему вниманию уникальную базу отдыха, которая станет вашим собственным уголком рая. Это земля сельскохозяйственного назначения площадью 15,5 гектара, находящаяся в прекрасном природном месте. Вы сможете наслаждаться красотой окружающей природы и проводить время на свежем воздухе, пользуясь всеми преимуществами, которые предоставляет эта база отдыха. На территории базы отдыха есть все необходимое для комфортного проживания и отдыха. Здесь вы найдете закрытую веранду, гостевой домик, где смогут разместиться ваши гости или друзья, а также уютную баню, в которой вы сможете расслабиться и забыть о повседневных заботах. Помещение для охраны гарантирует вашу безопасность, а вольер предоставит возможность содержать домашних питомцев. Если вы мечтаете о мини-ферме, то на территории базы отдыха есть специальное место, где вы сможете осуществить свою мечту. Участок имеет прекрасный новый асфальтированный подъезд, поэтому доступ к местности будет у вас круглый год. Вы сможете наслаждаться тишиной и уютом этого живописного уголка природы в любое время года. Не упустите шанс приобрести эту базу отдыха. Здесь вы сможете проводить незабываемые выходные и праздники, наслаждаясь прекрасной природой и отдыхая от городской суеты. К тому же, у вас будет возможность использовать данную базу отдыха как инвестиционный объект, сдавая ее в аренду и получая стабильный доход. Итак, не упустите свой шанс стать обладателем этого прекрасного участка земли около водного объекта. Позвоните нам уже сегодня и заключите договор о водопользовании до 2039 года. База отдыха около водного объекта в 180 км от МКАД ждет именно вас!	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelye_uchastki/uchastok_155_ga_snt_dnp_4269182198?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YTtoxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
12	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Сени, родовое поселение Милёнки	6 000 000	20 000,0	300,00	Продается земельный участок 2 Га с домом и развитой инфраструктурой в ПРП Милёнки. Предлагается к продаже участок площадью 2 га, находящийся в частной собственности (в отличие от большинства участков в поселении, которые принадлежат сообществу). Участок продается напрямую, без необходимости вступления в сообщество. На участке уже возведены и функционируют следующие постройки и объекты: - Утепленный дом площадью 72 м², пригодный для круглогодичного проживания. В доме есть: - печь медленного горения, - Круглогодичное автоматическое водоснабжение - кухня, - спальни, - туалет и душевая, - второй мансардный этаж, - интернет - Колодец. - Электричество подключено. - Баня из профилированного бруса, с мансардным этажом (5х5,71 м) - Бетонный погреб (примерно 16 м², высота 2.2 м, на глубине 3 м). - Теплица. - Грядки для выращивания овощей и зелени. - Цветочные клумбы и ягодные кустарники. - Беседка с летней кухней и мини-гараж. - Курятник. - Несколько десятков плодовых деревьев и других растений. В округе дружелюбные и порядочные соседи. Участок граничит с лесничеством, что обеспечивает тишину и близость к природе. Просмотр участка возможен по предварительной договоренности.	https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4183097324?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YTtoxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
13	Калужская обл., Дзержинский р-н, д. Матово	499 000	15 000,0	33,27	Продаются земельные участки сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования: «для сельскохозяйственного производства», граничащие с д. Матово. Площадь участков от 1.5 га. Удобная транспортная доступность (асфальтовая дорога) 180 км. от МКАД по Киевскому шоссе, 40 км. до центра Калуги, 9 км. город Товарково. Эта земля подойдет для: выращивания трав и злаковых, плодово-ягодных деревьев, экотуризма, ведение личного подсобного хозяйства.	https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_2324658806?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YTtoxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

14	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Угорское	2 200 000	40 500,0	54,32	Инвестируйте в будущее туризма! Два участка под гостиницу или кемпинг на берегу реки Изверь! Предлагаем вам уникальную возможность приобрести два земельных участка общей площадью 4.05 га (1.95 га + 2.1 га) с невероятным потенциалом для развития туристического бизнеса.Преимущества:Идеальное расположение: Участки находятся на первой линии реки Изверь, в 4 км от знаменитого Арт-парка Никола-Ленивец, входящего в большое Золотое кольцо России, и в 4 км от реки Угра. Высокая посещаемость: Арт-парк Никола-Ленивец ежегодно привлекает более 400 000 туристов, а в этом году поток еще увеличился! Развитая инфраструктура: Вблизи находятся Глэмпинг "Звездный лес", пользующийся популярностью у отдыхающих, а также Национальный парк "Угра". РЕКРАЦИОННОЕ назначение: Участки идеально подходят для строительства отеля, гостиницы, бани, кемпинга, Глэмпинг, а также для организации сельского хозяйства. Ровные участки: Без оврагов и болот, граничащие с вековым лесом, обеспечивают комфортные условия для строительства. Прямой выход к реке Изверь: Прекрасный вид, возможность организовать пляжный отдых и водные развлечения. Доступность коммуникаций: Электричество в 50 м, до асфальтовой дороги 200 м. Кадастровые номера: 40:04:111401:180 и 40:04:111401:198Оба участка:в собственности более трех лет; входят в активно осваиваемую территорию; включают в себя массив смешанного леса. Не упустите возможность стать частью развивающегося туристического направления	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelye_uchastki/uchastok_405_ga_snt_dnp_3824832834?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
15	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Угорское, д. Богданово	650 000	27 000,0	24,07	Продается земельный участок с/х назначения, площадью 2,7 Га. Местонахождение - Калужская обл., Дзержинский р-н, в районе деревни Богданово.	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_4785500453?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
16	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Рудня, д. Чапаевка	1 500 000	85 000,0	17,65	Земли сельхозназначения.Торг уместен.	https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelye_uchastki/uchastok_85_ga_snt_dnp_2971469366?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
17	Калужская обл., Дзержинский р-н, Кондрово, деревня Стефаново	559 000	50 000,0	11,18	Участок находится на трассе Калуга - медынь в населенном пункте Стефаново. Поворот на Д.Карцово. Отлично подойдёт как для производственных помещений так и под коммерцию. Возможно перевести в пром или ЛПХ цена соответственна будет гораздо выше. Рядом магазин Пятерочка, компания Мистер Грипп и много стр. магазинов. Участок 4 га 68 сот. возможен обмен на Авто. Срочно.	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2396833732?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Таким образом, исходя из вышеприведённой таблицы, рассчитаны следующие показатели:

Диапазон площади, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
50 000,0 - 4 130 000,0	2,92	300,00	47,58

В качестве объектов сравнения были выбраны объекты-аналоги №1, 2, 3 как наиболее сопоставимые по основным характеристикам, влияющим на стоимость объекта оценки, могут рассматриваться в качестве объектов-аналогов оцениваемого объекта. Среди предложений на

рынке не удалось найти более близких по основным характеристикам объектов-аналогов для объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов уточнены в процессе изучения рыночной информации.

8.11. Вывод из анализа рынка объекта оценки

При проведении анализа рынка было выявлено, что рынок разобщён, нельзя говорить об одном уровне цен, наблюдаются дисбаланс и существенные колебания цен. Определённое влияние на стоимость оказывает ограниченное количество предложений объектов схожего назначения и конструктивного исполнения.

В связи с политической обстановкой прогнозировать какие-либо тенденции в развитии страны, а также рынка недвижимости в настоящее время затруднительно, т.к. в отношении страны и отдельных предприятий действует ряд санкций, затрудняющих свободную экономическую и производственную деятельность, а также ведётся разработка новых пакетов санкции. В совокупности все эти факторы не позволяют сделать прогноз с большой степенью достоверности, в связи с этим прогноз на будущий период делать нецелесообразно, чтобы не вводить пользователей отчета в заблуждение.

9. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Анализ наиболее эффективного использования

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, определить его наиболее эффективное использование.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Правовая обоснованность. Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе разрешённого использования и функционального назначения объекта недвижимости.

Физическая осуществимость. Анализируются физически реальные в данной местности способы использования. Производится анализ того, насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все возможные классы недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

С точки зрения физической осуществимости для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов используются не требующие изменения конструктивных решений объекта.

Финансовая осуществимость. Анализируется возможность переоборудования или усовершенствования недвижимости под различные виды функционального использования.

Максимальная доходность – способен ли выбранный вариант приносить поток денежных средств в достаточном количестве и нужной продолжительности.

1. Правовая обоснованность

Из всех перечисленных выше критериев основным и определяющим для объекта оценки является критерий правовой обоснованности.

При рассмотрении вариантов возможного использования объекта оценки, в первую очередь следует учитывать целевое назначение, существующие охранные ограничения и обременения.

Ранее, в разделе 8.6 «Описание объекта оценки, его количественных и качественных характеристик» настоящего Отчета об оценке было приведено описание местоположения объекта оценки и его физических характеристик:

- Объект оценки расположен по адресу: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня".
- Ближайшее окружение оцениваемого объекта: участки с/х назначения.
- Согласно предоставленным Заказчиком данным:
Назначение объекта с кадастровым номером 40:04:081801:3 – земельный участок с разрешенным использованием «для содержания и эксплуатации сооружений (склад горюче-смазочных материалов и однопутный железнодорожный путь №17)»
- Фактическое использование:
Объекта с кадастровым номером 40:04:081801:3 – земельный участок с разрешенным использованием «для содержания и эксплуатации сооружений (склад горюче-смазочных материалов и однопутный железнодорожный путь №17)»
- Имеющиеся коммуникации: .

Согласно п. 16 ФСО № 7 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с

учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов». Оцениваемый объект относится к категории земельных участков с разрешенным использованием «для содержания и эксплуатации сооружений (склад горюче-смазочных материалов и однопутный железнодорожный путь №17)».

Вывод: юридически допустимым вариантом использования оцениваемого объекта является его использование в качестве земельного участка с разрешенным использованием «для содержания и эксплуатации сооружений (склад горюче-смазочных материалов и однопутный железнодорожный путь №17)».

2. Физическая осуществимость

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками объекта недвижимости (местоположение, площадь, форма, инженерная обеспеченность и т.д.). Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и местоположению. Кроме того, следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их подключения.

Учитывая данный факт, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в соответствии с параметрами земельного участка. Оцениваемый объект по назначению, а также фактическому использованию относится к категории земельных участков; планировка помещений соответствует фактическому использованию и оптимальна для , расположенных в прочих населенных пунктах; обеспечен 0.

Вывод: физически осуществимым вариантом использования оцениваемого объекта является его использование в качестве земельных участков с разрешенным использованием «для содержания и эксплуатации сооружений (склад горюче-смазочных материалов и однопутный железнодорожный путь №17)».

3. Финансовая осуществимость и максимальная доходность

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта. Местоположение объекта недвижимости считается основным фактором, определяющим её стоимость. На потенциал местоположения объектов недвижимости значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

Оцениваемый объект располагается в зоне преимущественно участков с/х назначения; используется в качестве земельного участка с разрешенным использованием «для содержания и эксплуатации сооружений (склад горюче-смазочных материалов и однопутный железнодорожный путь №17)».

Проведенный анализ (местоположения, юридического статуса, законодательно разрешенного использования, физического состояния и действующей на дату оценки ситуации на рынке недвижимости) позволяет сделать вывод, что наиболее эффективным использованием недвижимого имущества является его эксплуатация в качестве земельных участков с разрешенным использованием «для содержания и эксплуатации сооружений (склад горюче-смазочных материалов и однопутный железнодорожный путь №17)».

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, **Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием для оцениваемого объекта является использование в качестве земельных участков.**

9.2. Определение рыночной стоимости

Базой оценки (определяемым видом стоимости), как было отмечено в пункте 1.8. настоящего Отчета, принимается рыночная стоимость. Согласно Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями) и ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями), Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2020 г. №200) Оценщиками рассматривались три подхода к оценке имущества (сравнительный, затратный и доходный).

В определении ФСО №V:

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и

произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки);

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход (подходы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Этапы проведения оценочных работ

Процесс оценки – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Он состоит из нескольких этапов.

На **первом этапе** осуществляется постановка задачи. Здесь идентифицируется объект оценки, подробно описывается, определяются связанные с ним юридические права. Устанавливается цель оценки – возможность использования заключения об оценочной стоимости (определение рыночной стоимости, инвестиционной стоимости, ликвидационной стоимости и т.д.), т.е. цель оценки обычно состоит в определении какой-либо оценочной стоимости, что необходимо клиенту для принятия решения. Устанавливается на этом этапе вид определяемой стоимости, и дата проведения оценки.

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

На **втором этапе** осуществляется составление плана работ.

На этом этапе:

- составляется график работ по оценке (план и календарный график);
- устанавливаются источники и способы сбора информации, а также затраты на сбор и обработку информации;
- разрабатывается оценочная методология, соответствующая цели оценки и виду оцениваемой стоимости исходя из имеющейся информации;
- определяется вознаграждение оценщика исходя из всех запланированных затрат с учетом объема и сложности работ.

На **третьем этапе** проводится сбор и обработка данных. Здесь осуществляется сбор как внутренней (непосредственно об объекте), так и внешней (окружающей среде, политических, экономических социальных факторах, влияющих на стоимость объекта) информации об объекте. Данные проверяются на полноту и достоверность. Недостоверные данные должны быть отсеяны.

На **четвертом этапе** осуществляется оценка стоимости объекта на основе трех общепринятых подходов: сравнительного, доходного и затратного.

На **пятом этапе** проводится согласование результатов.

Оно заключается в:

- проверке правильности всех математических расчетов;
- проверке данных, на которых основывается оценка;
- проверке обоснованности допущений, принятых во время определения стоимости;
- обобщении всей информации, проверке логических допущений и суждений, синтезе оценочных стоимостей, полученных с использованием трех подходов, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта – итоговую величину стоимости объекта.

На **шестом этапе** составляется отчет об оценке – готовый документ, предоставляемый оценщиком заказчику и содержащий заключение об оценочной стоимости объекта.

9.2.1. Затратный подход

9.2.1.1. Основные принципы затратного подхода при расчете стоимости недвижимости

Затратный подход при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости (V) основывается на оценке текущей рыночной стоимости земельного участка (V_L) с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования, к которой прибавляется восстановительная стоимость улучшений, аналогичных объекту оценки, с учетом возможного внешнего износа, физического состояния и функциональной пригодности (V_B):

$$V = V_B + V_L$$

Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки

Для определения восстановительной стоимости оцениваемого объекта используется три метода:

Метод удельных затрат на единицу площади или объёма – заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы.

Суть позэлементного метода заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием позэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сметного расчёта предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, специальное оснащение и др.

Согласно п.25 ФСО V «Подходы и методы оценки»:

«Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;*
- 2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.»*

В соответствии с пунктом 2 статьи 6 ЗК РФ земельный участок как объект оценки земельный отношений – это часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельные участки относятся к особому виду недвижимого имущества. Земля является не создаваемым и не потребляемым природным ресурсом, из которого могут быть образованы объекты гражданских прав – участки. Невозможно приобрести право на земельный участок первичным способом, путем создания, как это предусмотрено п.1 ст. 218 ГК РФ, для искусственных объектов недвижимости – зданий и сооружений. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

9.2.2. Доходный подход

9.2.2.1. Основные принципы доходного подхода при расчете стоимости недвижимости

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

9.2.2.2. Обоснование отказа от доходного подхода при расчете стоимости недвижимости

При проведении анализа рынка в рамках данной работы Оценщику не удалось собрать необходимые сведения доходах от аренды, которые может генерировать оцениваемый земельный участок, так как вторичный рынок аренды земельных участков в районах Калужской области практически отсутствует, предложения единичны и не поддаются статистической обработке. Поэтому **рассчитать рыночные ставки арендной платы для оцениваемого участка с приемлемой степенью надёжности не представляется возможным.**

В данном отчете **доходный подход для оценки объекта недвижимости не применялся** по следующим причинам:

1. методы капитализации не могут быть применены, так как объект оценки требует капитального ремонта, в текущем состоянии не может приносить стабильного дохода. Сдача в аренду оцениваемого объекта невозможна из-за технического состояния и отсутствия рынка аренды аналогичных помещений в сельских населенных пунктах;
2. метод ДДП не применяется, поскольку необходимо проведение капитального ремонта с заменой инженерных коммуникаций, что связано с существенными финансовыми и временными затратами. Стабильное коммерческое использование и прогнозирование будущих доходов от объекта оценки в существующей экономической ситуации практически невозможно. Применение метода ДДП основано на прогнозе будущих доходов и расходов в достаточно продолжительной перспективе, что в текущих реалиях не может дать достоверного результата.

9.2.3. Сравнительный подход

9.2.3.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

При применении метода прямого сравнения продаж стоимость земельного участка определяется путём сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных земельных участков. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым земельным участком. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для осуществления расчётов методом сравнительного анализа продаж Оценщиком предпринимались следующие шаги:

1. Изучение рынка для отбора информации о земельных участках, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. Сбор, проверка информации по каждому отобранному участку о цене продажи (или запрашиваемой цене), форме оплаты, физических характеристиках, местоположении и т. д.;
3. Анализ и сравнение каждого участка с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому участку в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым участком;
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых участков и вывод показателя стоимости оцениваемого участка.

Для расчётов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

На начальном этапе Оценщиком был изучен рынок земельных участков с разрешенным использованием, сопоставимым с разрешенным использованием оцениваемого земельного участка, расположенных в районе расположения объекта оценки.

В результате анализа рыночной информации о предложениях на продажу земельных участков Оценщик отобрал аналоги для объекта оценки, была сформирована таблица по найденным аналогам для удобства их сравнения.

Описание объектов-аналогов

Все данные о найденных аналогах собраны в следующей таблице.

Таблица 4. Подбор объектов-аналогов для земельного участка площадью 519 727,00 кв. м с кад. номером 40:04:081801:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Объект сравнения	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	С/х	С/х	С/х	С/х
Форма реализации		предложение	предложение	предложение
Общая площадь, кв.м.	519 727,00	229 500,00	401 500,00	908 000,00
Цена предложения, руб.		800 000	1 360 000	2 655 000
Цена предложения, руб./кв. м		3,49	3,39	2,92
Имущественные права	Право собственности (собственность)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Расположение участка	Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Галкино, д. Болобоново	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Угорское, д. Потапово	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Рудня, д. Матово
Разрешенное использование	С/х	С/х	С/х	С/х
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет
Дорожное покрытие к участку	Нет покрытия	Нет покрытия	Нет покрытия	Нет покрытия
Дата продажи/предложения	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025
Источник информации		https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2295ga_snt_dnp_4653714491	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4015ga_snt_dnp_4653730866	https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_908ga_snt_dnp_4359928450

Анализ характеристик объектов-аналогов, определение корректировок цен их предложения и определение стоимости земельного участка

Определения поправок и порядок их внесения

Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Скидка на торг (для участков сельскохозяйственного назначения). Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Корректировка вносилась на основании следующей таблицы.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,4%	13,9%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	13,6%	15,9%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	12,7%	14,8%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	16,1%	20,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023», «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под. ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2023, табл. 73, стр. 176

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия продажи аналогов и оцениваемого участка одинаковы, следовательно, поправка не требуется.

Дата предложения. В данном случае все предложения аналогов на продажу актуальны на дату оценки, введения корректировки не требуется.

Корректировка на категорию земли. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставимы по указанному критерию. Корректировка не требуется.

Наличие подъездных путей с твердым покрытием. Наличие и качество подъездных путей с твердым покрытием, ведущих непосредственно к земельному участку, также является фактором, влияющим на стоимость земельных участков. Ниже приводятся коэффициенты, отражающие отношение удельных цен земельных участков под пашни и кормовые угодья, имеющих подъездные пути с твердым покрытием, к удельным ценам аналогичных участков с грунтовыми дорогами.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми дорогами к удельной цене аналогичных участков с твердым покрытием	0,86	0,84	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023», «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под. ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2023, табл. 29, стр. 110

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (участки сельскохозяйственного назначения). При наличии различного состава подключаемых коммуникаций у объекта оценки и объектов аналогов, необходимо внесение корректировки. Корректировка вносилась на основе представленной ниже информации.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,92	0,87	0,96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,77	0,85

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,78	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023», «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под. ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2023, табл. 54, стр. 152; табл. 57, стр. 155; табл. 60, стр. 158; табл. 63, стр. 161

Корректировка на масштаб (участки сельскохозяйственного назначения). В данном случае корректировка определялась исходя из приведенной ниже таблицы. При этом корректировка не вносится, если разница в площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, рассчитанная по формуле: $(\text{максимальная площадь} / \text{минимальная площадь} - 1) \times 100\%$, составляет не более 20%.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,89	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 30 до 100 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 100 до 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,72	0,68	0,75
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,66	0,62	0,70

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023», «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под. ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2023, табл. 31, стр. 114

Таблица 5. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 519 727,00 кв. м с кад. номером 40:04:081801:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"

Наименование показателя (коэффициента корректировки)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м	519 727,00	229 500,00	401 500,00	908 000,00
Стоимость, руб./кв. м		3,49	3,39	2,92
Корректировка на уторговывание		0,867	0,867	0,867
Скорректированная стоимость руб./кв. м		3,03	2,94	2,53
Корректировка на дату продажи		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость руб./кв. м		3,03	2,94	2,53
Корректировка на передаваемое право		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3,03	2,94	2,53
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3,03	2,94	2,53
Корректировка на дорожное покрытие к участку		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3,03	2,94	2,53

Корректировка на разрешенное использование		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3,03	2,94	2,53
Площадь, кв. м	519 727,00	229 500,00	401 500,00	908 000,00
Диапазон площади, га	30-100	10-30	30-100	30-100
Разница в площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, (максимальная/минимальная - 1) × 100%		126,46%	29,45%	74,71%
Корректировка на размер участка		0,910	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2,76	2,94	2,53
Расчет корректировки на наличие коммуникаций		Корректировка не вносилась	Корректировка не вносилась	Корректировка не вносилась
Корректировка на наличие коммуникаций		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2,76	2,94	2,53
Совокупная поправка		0,789	0,867	0,867
Среднеарифметическая стоимость, руб./кв. м	2,74			
Площадь участка, кв. м	519 727,00			
Стоимость земельного участка с учетом округления, руб.	1 424 000			

Примечание:

Коэффициент вариации скорректированных (итоговых) стоимостей за 1 кв. м между объектами-аналогами составляет 7,49%, что ниже принятого в оценочной практике максимального значения в 30%.

Таким образом, полученное значение стоимости можно считать достоверным

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

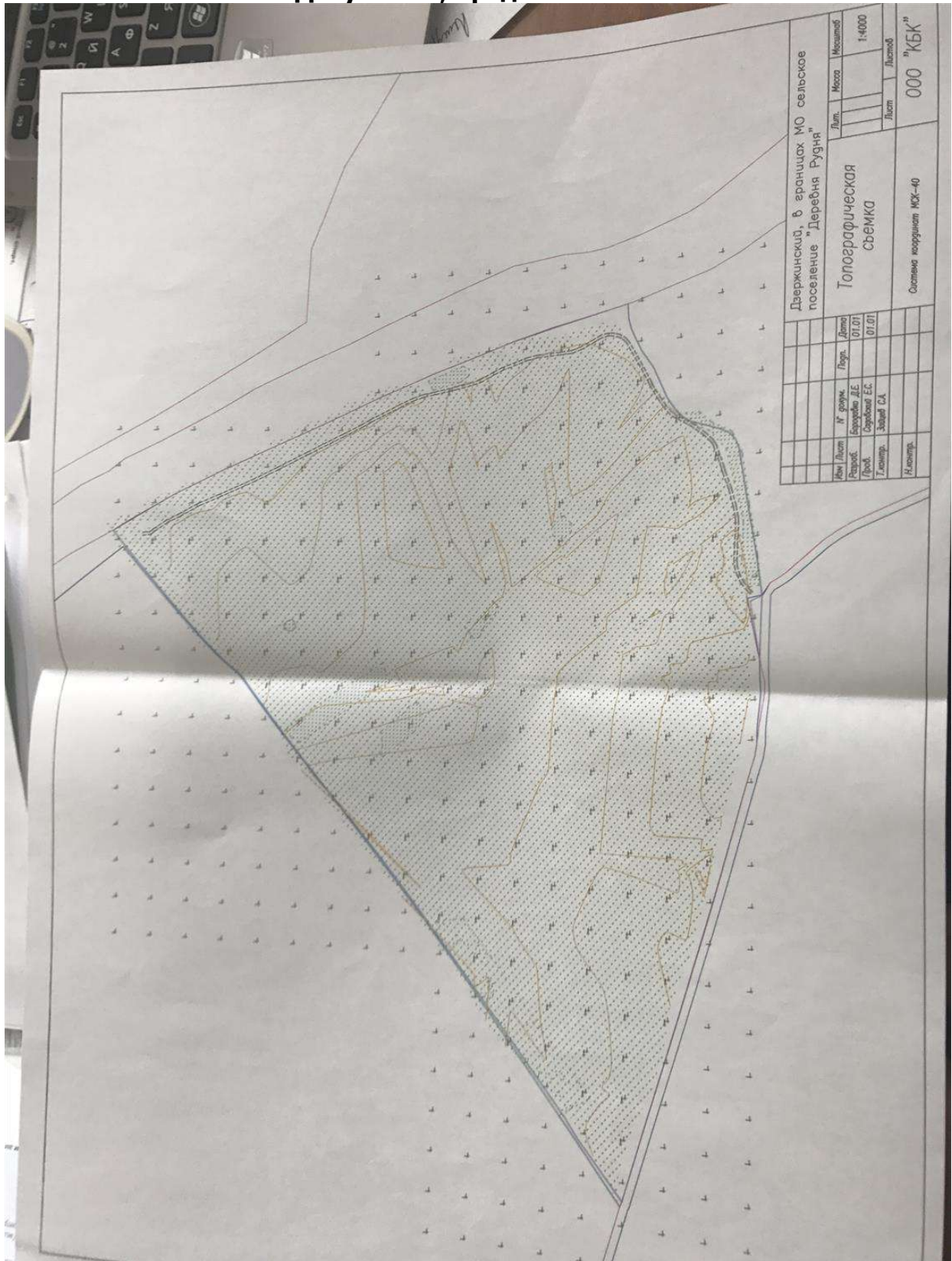
Объект	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок площадью 519 727,00 кв. м, кад. номер 40:04:081801:3, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"	1 424 000	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 424 000

Оценщик считает необходимым отметить, что итоговая стоимость объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более **шести** месяцев.

Итоговая рыночная стоимость земельного участка площадью 519 727,00 кв.м с кад. номером 40:04:081801:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня", на дату оценки составила:

1 424 000 (Один миллион четыреста двадцать четыре тысячи) руб.

11.1. Документы, предоставленные Заказчиком



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	40:04:081801:3
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	40:04:081801
Дата присвоения кадастрового номера	24.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"
Площадь, м²	519727, Уточненная площадь, погрешность 1802.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	969872.97
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	40:04:000000:87 40:04:081801:1
Виды разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	40:04:000000:2911 40:04:000000:2960
Сведения о кадастровом инженере	Зубарев Илья Алексеевич
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Анисимов Андрей Геннадьевич



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	40:04:081801:3

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Анисимов Андрей Геннадьевич, 16.09.1987, СНИЛС 112-978-086 73, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 33 08, номер: 817548, выдан: Отделом УФМС России по Кировской области в Октябрьском районе города Кирова 13.03.2008
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 40:04:081801:3-40/004/2017-2, 25.05.2017
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, выдан 19.05.2017
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 40:04:081801:3-40/104/2024-8, 23.09.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня", площадью 519727 кв.м., с кадастровым номером 40:04:081801:3
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Московской области



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	40:04:081801:3
	998249297/9850 (34568/23/98050-ИП) выдан 19.09.2024 СОСП по Московской области



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	40:04:081801:3
1.2	Правообладатель (правообладатели)
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Евстратко Алексей Александрович, 26.04.1972
Основание государственной регистрации	Собственность, 40-40/004-40/004/006/2015-1427/2, 13.11.2015
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	25.05.2017, 40:04:081801:3-40/004/2017-1
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	40:04:081801:3
1.3	Правообладатель (правообладатели)
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Евстратко Александр Алексеевич, 14.08.1938
Основание государственной регистрации	Собственность, 40-40-04/021/2013-373, 12.09.2013
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	40:04:081801:3
1.4	Общество с ограниченной ответственностью "Геосфера", ИНН 4027085760, ОГРН 1084027001420
Правообладатель (правообладатели)	Собственность, 40-40-04/020/2012-094, 06.09.2012
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Данные отсутствуют
Основание государственной регистрации	12.09.2013
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	40:04:081801:3

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 40:04:081801:3-40/104/2022-6, 05.10.2022
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения,
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) 397723726/5023 выдан 03.10.2022 Мытищинский районный отдел судебных приставов Главного Управления Федеральной службы судебных приставов по Московской области
2.2	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 40:04:081801:3-40/104/2022-5, 21.04.2022
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения,
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) 38426365/5049 выдан 18.04.2022 Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особо важных исполнительных производств №2 Главного Управления Федеральной службы судебных приставов по Московской области
2.3	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 40:04:081801:3-40/104/2021-4, 06.09.2021
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения,
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление суда выдан 05.08.2021 Кузьминский районный суд г. Москвы





Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4967979589

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	40:04:081801:3
2.4 Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 40:04:081801:3-40/104/2021-3, 15.06.2021
Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения,
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) 927345095/4346 выдан 07.06.2021 Отдел судебных приставов по Октябрьскому району города Кирова Управления Федеральной службы судебных приставов по Кировской области

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



11.2. Фотографии Объекта Оценки





11.3. Информация об объектах-аналогах

Объекты-аналоги по ценам предложений для земельного участка площадью 519 727,00 кв. м с кад. номером 40:04:081801:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес: Калужская обл., р-н Дзержинский, в границах МО сельское поселение "Деревня Рудня"

Объект-аналог №1 https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2295ga_snt_dnp_4653714491

← → ↻ https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2295ga_snt_dnp_4653714491

Участок 22,95 га (СНТ, ДНП)

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



800 000 ₽
349 ₽ за сотку
В ипотеку от 15 777 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Avito с марта 2022

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Сообщения 4

Об участке

Площадь: 2295 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение
Галкино, д. Болобоново

Показать карту

Описание

Продается участок С/х назначения рядом с рекой. Участок входит в водоохранную зону Реки Угра. Площадь участка 22,95 га. Документы предоставляются по запросу. К/н. 40:04:072502:5

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

800 000 Р

×

Стоимость дома

3 000 000 Р

×

800 000 Р

349 Р за сотку

В ипотеку от 15 777 Р/мес.

Посмотреть скидки

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

А

Сообщения

Объект-аналог №2 https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4015ga_snt_dnp_4653730866[← → ↻ https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4015ga_snt_dnp_4653730866](https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4015ga_snt_dnp_4653730866)

Участок 40,15 га (СНТ, ДНП)

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

1 360 000 ₽

339 ₽ за сотку

В ипотеку от 18 102 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Александр](#)

Риелтор

На Avito с марта 2022

A

Это место приносит удачу

[Запустить рекламу](#)[Сообщения 6](#)

← → ↺ https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4015ga_snt_dnp_4653730866





Avito

1 360 000 ₽

339 ₽ за сотку

В ипотеку от 18 102 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Об участке

Площадь: 4015 сот. Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение
Угорское, д. Потапово

[Показать карту](#) ▾

Описание

Продается земля в Калужская область, Дзержинский район, сельское поселение Угорское, деревня Потапово.
-Земельный участок 40,15 га, земли сельскохозяйственного назначения.
Плодородный участок земли правильной формы. Можно использовать для выращивания любых сельскохозяйственных культур или для разведение, содержание и использование пчел (под пасеку).
Кадастровый номер 40:04:111501:160

Ипотека со скидкой на Avito

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Риелтор

На Avito с марта 2022



Сообщения 4

54

Объект-аналог №3 https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_908_ga_snt_dnp_4359928450[← → ↻ https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_908_ga_snt_dnp_4359928450](https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_908_ga_snt_dnp_4359928450)

Участок 90,8 га (СНТ, ДНП)

[♥ Добавить в избранное](#)[≡ Сравнить](#)[📌 Добавить заметку](#)

2 655 000 ₽

292 ₽ за сотку

В ипотеку от 23 479 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

МА

Частное лицо

На Avito с ноября 2019



Это место приносит удачу

[Запустить рекламу](#)

Avito

Сообщения 4



← → ↻ https://www.avito.ru/tovarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_908_ga_snt_dnp_4359928450

Расположение

Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Рудня,
д. Матово

[Показать карту](#)

Описание

Продается земля сельскохозяйственного назначения в Калужская область, Дзержинский район, сельское поселение Рудня, около деревни Матово Площадь 90 гектар Участок находится в 15 км. от киевского шоссе.

Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

Форма собственности: Частная собственность

Посёлок находится в центральной части Калужской области, в зоне хвойно-широколиственных лесов, на правом берегу реки Угра, на расстоянии примерно 10 километров (по прямой) к Югу от Кондрово, административного центра района.

Все документы готовы к продаже

КН 40:04:221801:81

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

Стоимость дома

2 655 000 ₽

292 ₽ за сотку

В ипотеку от 23 479 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

МА

Частное лицо
На Авито с ноября 2019



Сообщения 4



11.4. Документы оценщика

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 007604 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 007604 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Боднар Никита Олегович
Паспортные данные: Сер. 6308 №179747 выдан Отделом УФМС России по Саратовской обл. в Ленинском р-не гор. Саратова (код подразделения - 640-004) 13.05.2008
Адрес регистрации: 410007, Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Ф.А. Блинова, д. 35, кв./оф. 553
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Боднар Никита Олегович
Боднар Никита Олегович



СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

Начальник отдела страхования
финансово-актуарного и страховых рисков
СПАО «Ингосстрах»
С.Ю. Архангельский
С.Ю. Архангельский



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Боднар Никита Олегович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 645391566459
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
30 сентября 2011 года, регистрационный № 007604

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  м.п. **Ю.В. Козырь**

0002149 *

ООО «НТ-ТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

A4792



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Боднаря Никиты Олеговича

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

о том, что Боднар Никита Олегович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «30» сентября 2011 г. за регистрационным номером 007604

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №043197-1 от 16.08.2024, Оценка недвижимости, действителен до 16.08.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Экспертном Совете РОО: не состоит

Региональное РО: Московское региональное сообщество

Стаж в области оценочной деятельности: 14 лет

Общий стаж: 18 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-007604 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-007604 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности: Диплом №BCA 0933730 от 08.06.2010 Международная академия оценки и консалтинга (высшее-оценочное)

Количество подписанных отчетов за последние 2 года:

Оценка недвижимости - 992

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 01.10.2013 - 01.10.2013, основание проведения: Решение №, результат: Пройдена;
2. Плановая, 07.04.2017 - 10.04.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО № 03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 22.05.2020 - 22.05.2020, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 28.11.2022 - 28.11.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало. По состоянию на 17.01.2025 незавершенные дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 января 2025 г.

Дата составления выписки 17 января 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюрников



Форма № 9-2-2
Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

физическому лицу БОДНАР НИКИТА ОЛЕГОВИЧ

пол МУЖ.

дата рождения 30.12.1987

место рождения УКРАИНА, Крымская обл. Керчь г

и подтверждает постановку физического лица на учет 10.05.2006

в Инспекции ФНС России по Ленинскому району г.Саратова код 6 4 5 3

ИНН

6 4 5 3 9 1 5 6 6 4 5 9

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации. Индивидуальными предпринимателями дополнительно предъявляется Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя.

Свидетельство подлежит замене в случае если новое место жительства физического лица расположено на территории, подведомственной другому налоговому органу, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае его утраты.

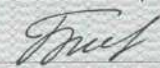
Руководитель ИФНС по
Ленинскому району г.Саратова



В.А. Кругликов

серия 64 № 001018876

	ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ С ВЫШЕШЕМ ОБРАЗОВАНИИ	Регистрационный номер 607 от 05 июля 2010
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. Москва	Международная академия оценки и консалтинга	ДИПЛОМ С ОТЛИЧИЕМ ВСА 0938730
Решением Государственной аттестационной комиссии	от 08 июня 2010 года	Боднару
Никите Олеговичу	ПРИСУЖАЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ Экономист	по специальности "финансы и кредит"
		Ректор

Фамилия, имя, отчество Боднар Никита Олегович Дата рождения 30 декабря 1987 года Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2005 году Вступительные испытания прошел Поступил(а) в 2005 году в Федеральное государственное образовательное учреждение профессионального образования "Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И.Вавилова" (очная форма) Завершил(а) обучение в 2010 году в Международной академии оценки и консалтинга (очная форма) Нормативный период обучения по очной форме 5 лет Направление/специальность Финансы и кредит Специализация Оценка собственности Курсовые работы: - Экономическая теория, отлично - Экономика организаций (предприятий), отлично - Маркетинг, отлично - Бухгалтерский учет, отлично - Экономический анализ, отлично - Оценка недвижимости, отлично - Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности, отлично - Оценка машин, оборудования и транспортных средств, отлично - Управление портфелем недвижимости, отлично Практика: Преддипломная производственная практика, 12 недель, отлично Итоговые государственные экзамены: Итоговый междисциплинарный комплексный экзамен по специальности, отлично Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: "Анализ инвестиционных проектов и реальные опционы", 10 недель, отлично Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией. Продолжение см. на обороте	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  г.Москва Международная академия оценки и консалтинга ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ № ВСА 0933730 607 (регистрационный номер) 05 июля 2010 года (дата выдачи) Решением Государственной аттестационной комиссии от 08 июня 2010 года присуждена квалификация Экономист по специальности "Финансы и кредит" Ректор  Декан  Секретарь  
---	--

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043197-1

« 16 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Боднару Никите Олеговичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » августа 20 24 г. № 366

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » августа 20 27 г.

АО «СПУДН», Москва, 2021 г., -6-, ТЗ № 672

