Отчет № \_\_\_ от \_\_\_\_

об оценке рыночной стоимости земельного участка.

 Категория земель: земли населенных пунктов.

 Разрешенное использование: для эксплуатации мастерской. Площадь: 1 500 кв.м.

Адрес (местоположение): г. Тамбофф, ул. Промышленная, 5

Кадастровый номер: ХХХ

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:** | ОАО « \_\_\_\_\_\_\_\_ » |
| **Исполнитель**: |  |
| **Дата оценки:** | 01.01.2010 г. |
| **Основание для проведения оценки:** | Договор на проведение оценки №\_\_\_ от 01.02.2015 г. |

**Содержание**

[1. Основные факты и выводы 3](#__RefHeading___Toc413330533)

[1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 3](#__RefHeading___Toc413330534)

[1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 3](#__RefHeading___Toc413330535)

[1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 3](#__RefHeading___Toc413330536)

[2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки 4](#__RefHeading___Toc413330537)

[2.1. Сведения о Заказчике 5](#__RefHeading___Toc413330538)

[2.2. Сведения об Оценщике 5](#__RefHeading___Toc413330539)

[2.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 6](#__RefHeading___Toc413330540)

[2.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 6](#__RefHeading___Toc413330541)

[3. Применяемые стандарты оценочной деятельности 7](#__RefHeading___Toc413330542)

[4. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 8](#__RefHeading___Toc413330543)

[4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 8](#__RefHeading___Toc413330544)

[4.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. 8](#__RefHeading___Toc413330545)

[4.3. Результаты фотофиксации 9](#__RefHeading___Toc413330546)

[5. Анализ рынка 10](#__RefHeading___Toc413330547)

[5.1. Описание города Тамбофф 10](#__RefHeading___Toc413330548)

[5.2. Обзор рынка земельных участков г. Тамбофф в декабре 2009 г. 10](#__RefHeading___Toc413330549)

[6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 11](#__RefHeading___Toc413330550)

[7. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки) 13](#__RefHeading___Toc413330551)

[7.1. Методология оценки Объекта оценки 13](#__RefHeading___Toc413330552)

[7.2. Обоснование выбора подходов и методов 16](#__RefHeading___Toc413330553)

[7.3. Оценка Объекта оценки сравнительным подходом 17](#__RefHeading___Toc413330554)

[8. Согласование результатов 27](#__RefHeading___Toc413330555)

[9. Источники информации 28](#__RefHeading___Toc413330556)

[10. Приложения 29](#__RefHeading___Toc413330557)

[10.1. Документы об образовании Оценщика 29](#__RefHeading___Toc413330558)

[10.2. Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации 29](#__RefHeading___Toc413330559)

[10.3. Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика 29](#__RefHeading___Toc413330560)

[10.4. Сведения об объектах-аналогах 29](#__RefHeading___Toc413330561)

[10.5. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 29](#__RefHeading___Toc413330562)

# Основные факты и выводы

## Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки является земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации мастерской. Площадь: 1500 кв.м. Адрес (местоположение): г. Тамбофф, ул. Промышленная, 5. Кадастровый номер: ХХХ

Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки».

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

| **Наименование Объекта** | **Адрес Объекта** | **Затратный подход** | **Сравнительный подход** | **Доходный подход** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для эксплуатации мастерской. Площадь: 1500 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: ХХХ | г. Тамбофф, ул. Промышленная, 5 | Обоснованно не применялся | 1 270 000 руб. (НДС не облагается\*) | Обоснованно не применялся |
|
|
|

## Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 01.01.2010 г. итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки округленно (НДС не облагается) составляет:

**1 270 000 (Один миллион двести семьдесят тысяч) рублей.**

\* Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость)

# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценк**и**

| **№ п/п** | **Наименования обязательного реквизита Задания на оценку** | **Информация** | **Комментарии СРО «Экспертный совет»****(в данном случае для удобства восприятия комментарии внесены в таблицу. В реальном отчете этот столбец таблицы следует удалить)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Объект оценки | Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации мастерской. Площадь: 1500 кв.м. Адрес (местоположение): г. Тамбофф, ул. Промышленная, 5. Кадастровый номер: ХХХ (далее – Объект оценки). |  |
| 2 | Состав Объекта оценки | Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей. | Вменив оценщику в обязанность указывать состав оцениваемого объекта недвижимости, законодатель, к сожалению, не дал определение этого термина. Это и хорошо (можно выполнить это требование так, как видится правильным), но и плохо одновременно (у всех по этому вопросу разные мнения)В рамках отчетов по оспариванию у объектов оценки вряд ли появятся какие-либо составные части, однако при оценке объектов недвижимости для других целей, в качестве состава можно указывать, например, перечень объектов права (если объектов права несколько), а также незарегистрированных улучшений, таких как заборы, дорожки, площадки и др. (чаще всего не регистрируемые собственниками)Также частями объекта оценки (для земельных участков) могут быть части участка (как отдельный объект земельных правоотношений согласно ст. 6 ЗК РФ). |
| 3 | Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | 1. Договор аренды № \_\_\_\_ от \_\_\_\_.
2. Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) №от, выданный Управлением Роснедвижимости ….
3. …
 | с формальной точки зрения, характеристики объекта оценки указаны в первом пункте (есть ВРИ, площадь и адрес), но не каждый эксперт понимает эту норму законодательства так же, как мы. Поэтому (а еще потому, чтобы шаблон отчета не позволял забыть отметить и в задании на оценку [как в приложении к договору, и как в соответствующем разделе отчета] выполнение соответствующего требования ФСО), рекомендуем работать по предложенной структуре данного раздела |
| 4 | Имущественные права на Объект оценки  | Собственником является Муниципальное образование город Тамбофф.Арендатором является Открытое Акционерное общество «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» | Имущественные права в любом отчете указывать надо (пока действует текущая редакция ФСО). |
| 5 | Права, учитываемые при оценке объекта оценки | виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются | Примерно такая позиция отражена в ФСО по кадастровой оценке. С нашей точки зрения, она верна именно в такой формулировке, как приведена в столбце левее, и применима при оспаривании кадастровой стоимости. |
| 6 | Цель оценки | Определение стоимости Объекта оценки. |  |
| 7 | Предполагаемое использование результатов оценкии связанные с этим ограничения | Для предоставления в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.  |  |
| 8 | Вид стоимости | рыночная |  |
| 9 | Дата оценки  | 01.01.2010 г. |  |
| 10 | Срок проведения оценки | с 01.02.2015 г. по 01.02.2015 г.  |  |
| 11 | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете:* …
* В соответствии с п.20 ФСО №7 застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.
* Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы на 10.09.2013г., полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета. | Этот раздел отчета заполняется стандартно.Если кто-то из коллег пожелает, то можно ознакомиться с рекомендациями НП «СРОО «Экспертный совет» по формированию допущений. См. [http://srosovet.ru/info/materials/for\_beginners/?action=itemGet&file=%D0%94%D0%BE%D0%BF%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B8%20%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F.doc](http://srosovet.ru/info/materials/for_beginners/?action=itemGet&file=Допущения и ограничения.doc)Когда у Вас документы на Объект оценки существенно позже даты оценки, то мы рекомендуем писать про этот разрыв допущение, что событий, сопровождавшихся изменением количественных и качественных характеристик объекта оценки за этот период не было. |
| 12 | Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость | Определение границ интервалов не предусмотрено. | Если такой отметки нет в задании, в согласовании необходимо будет привести диапазон значений рыночной стоимости.Вместе с тем уже сейчас появилась первая практика применения ФСО, из которой следует, что большинство инстанций ошибочно трактуют п.30 ФСО №7 как требование указывать диапазон в любом случае |

## Сведения о Заказчике

|  |
| --- |
| **Сведения о заказчике** |
| Организационно правовая форма: | Открытое Акционерное общество  |
| Полное наименование:  | Открытое Акционерное общество «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (далее – Заказчик) |
| Местонахождение:  |  |
| ОГРН: |  |
| Дата присвоения ОГРН: |  |

## Сведения об Оценщике

| **Сведения об оценщике** |
| --- |
| Фамилия, имя, отчество | ФИО (далее – Оценщик) |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Самореулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» «01» января 2010 г, Регистрационный номер \_\_\_\_\_\_ |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке \_\_\_\_\_выдан\_\_\_\_\_\_ от 01 января 2000 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис обязательного страхования ответственности оценщика № \_\_\_\_\_\_, период страхования с 01.01.2013 г. по 31.12.2016 г., выданный ОАО «\_\_\_\_». Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 копеек |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 10 лет |
| Место нахождения Оценщика: | … |

## Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

| **Сведения об исполнителе** |
| --- |
| Организационно правовая форма: |  |
| Полное наименование:  |  |
| Местонахождение: |  |
| ОГРН: |  |
| Дата присвоения ОГРН: |  |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юр. лица | Полис страхования гражданской ответственности оценщиков № \_\_\_\_\_\_, период страхования с 01.01.2013 г. по 31.12.2016 г., выданный ОАО «\_\_\_\_». Страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов рублей) рублей 00 копеек |

## Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Задании на оценку, при проведении оценки не установлены.

# Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

* Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256;
* Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255;
* Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254;
* Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;
* Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их примененияпри осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

# Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

## Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Договор аренды № \_\_\_\_ от \_\_\_\_.
2. Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) №от, выданный Управлением Роснедвижимости ….
3. …

## Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

| **Параметр** | **Значение параметра** | **Источник информации** |
| --- | --- | --- |
| **Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки** |
| Имущественные права на Объект оценки | Собственником является Муниципальное образование город Тамбофф.Арендатором является Открытое Акционерное Общество «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» | Договор аренды земельного участка №\_\_\_ от \_\_\_\_, заключенный между \_\_\_ |
| Существующие ограничения (обременения) права: | Аренда (в соответствии с Заданием на оценку не учитывается) | Договор аренды земельного участка №\_\_\_ от \_\_\_\_, заключенный между \_\_\_ |
| **Физические свойства объекта оценки** |
| Общая площадь, м2 | 1 500 |  |
| Рельеф | ровный | Данные визуального осмотра |
| Форма | прямоугольная | Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) №от, выданный Управлением Роснедвижимости … |
| Коммуникации  | Электро-, водо-, теплоснабжение, канализация, газоснабжение  | Справка №от |
| Наличие улучшений | Здание мастерской и КПП, выполненные из кирпича площадью \_\_\_\_ (в соответствии с Заданием на оценку не учитывается) | Данные визуального осмотра, … |
| **Характеристики местоположения и окружения** |
| Адрес Объекта | г. Тамбофф, ул. Промышленная, 5 | Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) №от г., выданный Управлением Роснедвижимости  |
| Район | Ленинский | Карта г. Тамбофф |
| Плотность застройки | высокая | Данные визуального осмотра |
| Тип застройки окружения | Производственно-складская застройка, рядом расположены объекты коммерческого назначения |
| Характеристика доступности | Доступность высокая, состояние дорожного покрытия удовлетворительное |
| Благоустройство территории | дорога с асфальтовым покрытием |
| **Прочие характеристики Объекта оценки** |
| Кадастровый номер  |  ХХХ | Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) № от , выданный Управлением Роснедвижимости … |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) №от, выданный Управлением Роснедвижимости … |
| Разрешенное использование | Для эксплуатации мастерской |
| Текущее использование | Соответствует разрешенному использованию |  |
| Кадастровая стоимость, руб. | 10 226 687,5 | Постановление Правительства Тамбоффской области №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_. |
| Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки руб./м2 | 8 181,35 |
| Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2010 г., руб. | Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком, так как земельный участок не стоит на балансе Заказчика. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки |
| **Информация об износе** **Объекта оценки** |
| Не подвержен износу |
| **Информация об устареваниях Объекта оценки** |
| Не подвержен устареваниям |
| **Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**  |
| Объект оценки не имеет элементов |
| **Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость** |
| Не установлены |

1. Схема местоположения Объекта оценки на карте города
2. Вид со спутника

## Результаты фотофиксации

Осмотр проводился 15.09.2013 г. Во время осмотра Объект оценки Оценщиком был сфотографирован. Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки.

**Фото 1**

**Фото 2**

**Фото 3**

**Фото 4**

# Анализ рынка

## Описание города Тамбофф

## Обзор рынка земельных участков г. Тамбофф в декабре 2009 г**.**

|  |
| --- |
| **Анализ рынка объекта оценк**и |
| Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки при фактическом использовании и других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости | п. 10 ФСО №7 |
| Представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | п. 8ж ФСО №3 |
| Последовательность анализа рынка: | п. 11 ФСО №7 |
| * анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т. ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
 |
| * определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки;
 |
| * анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки …, с указанием интервала значений цен;
 |
| * анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
 |
| * основные выводы
 |

# Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

• использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

**Анализ участка как незастроенного**

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

• при необходимости отдельной оценки участка земли;

• при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем непременными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия *«Правомочность»* (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что земельный участок имеет разрешенное использование – для эксплуатации мастерской. Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

*Физическая возможность* - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно- геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования здания (или комплекса зданий), построенного на условно вакантном рассматриваемом участке:

• торговое (торговый центр);

• офисное (офисный центр класса «В»);

• гостиничное (гостиница \*\*\* - \*\*\*\*);

• жилое;

• производственно-складское (невредные производства).

Для остальных функций последние два критерия (*финансовая целесообразность* и *максимальная продуктивность*) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен для эксплуатации мастерской.

**Вывод: в связи с установлением кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим****видом разрешенного использования земельного участка.**

# Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки)

## Методология оценки Объекта оценки

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

**Сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

 1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Доходный подход,** отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

 1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**Затратный подход** практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обусловливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

## Обоснование выбора подходов и методо**в**

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

*Затратный подход*. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

*Доходный подход*. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в г. Тамбоффе и Тамбоффской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применениям метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

*Сравнительный подход*. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков г. Тамбофф и Тамбоффской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

## Оценка Объекта оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м2 площади участка. Этим же объясняется отказот использования других единиц сравнения.

**Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчет**а

Для расчета стоимости 1 м2 земельного участка Оценщиками использованы данные городского каталога недвижимости «Тамбоффская правда», «Коммерческая недвижимость», «Бюллетень недвижимости», «Недвижимость», а также Интернет сайты:

* [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru/);
* http://tamboff.olx.ru;
* [www.restate.ru](http://www.restate.ru/);
* [http://nedv.info](http://nedv.info/).

Объем доступных Оценщику рыночных данныхпредставлен в приложении №10.4 на стр. ХХ., далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;

-идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;

-площадь до 2 000 кв.м;

Из всех предложений в выборке были отобраны три наиболее сопоставимых объекта-аналога под номерами Аналог №1, №2 и №3 (табл.Х стр. Y)*.*

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах*.*

| **Параметр** | **Объект оценки** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид цены | цена сделки | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Передаваемые права | тождественно праву собственности | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка |
| Условия продажи | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка |
| Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты) | 01.01.2010 | Декабрь 2009 | Декабрь 2009 | Декабрь 2009 |
| Вид использования/ зонирование | Земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Для эксплуатации мастерской | Под промышленные объекты  | Для строительства цеха | Для размещения склада |
| Зона промышленно-складской застройки | Зона промышленно-складской застройки | Зона промышленно-складской застройки | Зона промышленно-складской застройки |
| Местоположение | Г. Тамбофф, ул. Промышленная, 5 | Г. Тамбофф, ул. Тяжелой промышленности, 23 | Г. Тамбофф, ул. Легкой промышленности, 44 | Г. Тамбофф, ул. Самой легкой промышленности, 44 |
| Расположен в промышленно-коммунальной зоне, высокие транспортные и пешеходные потоки, улица с двухсторонним движением | Расположен в промышленно-коммунальной зоне, средние транспортные и пешеходные потоки, улица с двухсторонним движением | Расположен в промышленно-коммунальной зоне, средние транспортные и пешеходные потоки, улица с двухсторонним движением | Расположен в промышленно-коммунальной зоне, высокие транспортные и пешеходные потоки, улица с двухсторонним движением |
| Наличие построек | согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный | незастроенный | незастроенный | незастроенный |
| Форма | форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей | форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей | форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей | форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей |
| Рельеф | рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей | рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей | рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей | рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей |
| Общая площадь, м2 | 1500 | 1000 | 850 | 1500 |
| Наличие коммуникаций | Электро-, водо-, тепло, газоснабжение, канализация | Коммуникации по границе, есть возможность подключения | Коммуникации по границе, есть возможность подключения | Коммуникации по границе, есть возможность подключения |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | нет | нет | нет | нет |
| другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | нет | нет | нет | нет |
| Цена, руб. |  | 1 000 000,00 | 850 000,00 | 1 500 000,00 |
| Источник информации |  | «Тамбоффская правда» №100 от 05 декабря 2009 г. Частное лицо, тел. | «Тамбоффская правда» №100 от 05 декабря 2009 г. Частное лицо, тел. | [http://www.avito.ru/tambov/ zemelnye\_uchastki/uchastok\_ 20\_sot.\_232993652](http://www.avito.ru/tambov/%20zemelnye_uchastki/uchastok_%2020_sot._232993652) |

1. Схема местоположения объектов-аналогов на карте города

Обоснование корректирово**к**

*Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 ФСО №7*:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование*;*
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Элемент сравнения №7 (физические характеристики) при оценке земельных участков включает сравнение формы, рельефа, площади (масштаба), а также наличия улучшений и коммуникаций).

Элемент сравнения №8 (экономические характеристики) при оценке земельных участков практически не используется, так земельные участки, как правило, не имеют отличий, относимых к данному элементу сравнения. Чаще всего данный элемент сравнения может быть применен только в отношении единых объектов недвижимости.

К данному элементу сравнения можно отнести разницу в виде цены: при оценке рыночной стоимости (по определению являющейся наиболее вероятной ценой сделки) необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов необходимо учесть разницу цен предложения и цен сделки. Как правило, это отличие корректируется поправкой на торг (уторгование).

Порядок внесения корректировок не регламентируется.

Поправка на уторгование

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на уторгование определена на основе аналитической информации, полученной ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова(опубликовано на 23.03.2009 г)*[[1]](#footnote-2)*, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

| **Численность населенного пункта, тыс.чел.** | **Жилая** | **Торговая** | **Офисная** | **Производственная и складская недвижимость** | **Земельные участки** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
|  |
| при продаже | при аренде | при продаже | при аренде | при продаже | при аренде | при продаже | при аренде | при продаже |
| более 500 | 11% | 8% | 15% | 13% | 15% | 14% | 15% | 13% | 15% |
| 250-500 | 9% | 6% | 13% | 11% | 13% | 12% | 13% | 11% | 13% |
| менее 250 | 9% | 6% | 13% | 11% | 13% | 12% | 13% | 11% | 13% |

Как было указано в описании г. Тамбофф, численность его населения составляет 400 тыс. человек, таким образом, величина корректировки цен предложения для объектов–аналогов составляет -13%.

Поправка на передаваемые права

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

Исходя из допущений и ограничений (см. соответствующий раздел) земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Поправка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на условия продажи

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

Поправка на условия рынка

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – (для размещения производственных или складских объектов). Все объекты расположены в зонах, предназначенных для промышленной или складской застройки.

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

Поправка на местоположение

При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, характер окружающего типа землепользования, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

В населенных пунктах земельные участки различаются по стоимости в зависимости от следующих факторов влияния (Источник информации К.т.н. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков):

Доступности населения к центру города, объектам культуры и т.д.;

Обеспеченности инженерными сетями, благоустройством;

Уровня развития сферы культурно – бытового обслуживания;

Исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;

Состояния окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий;

Инженерно – геологических условий строительства и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы;

Рекреационной ценности территории.

Информация по процентному изменению стоимости объекта в зависимости от факторов предоставлена следующими специалистами:

| **№ п/п** | **Эксперт** | **Квалификаци**я**, стаж работы** | **Степень участи**я | **Контактные данные** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Иванов Иван Иванович | оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности 5 лет |  | ООО «», тел. |
| 2 | Иванов Петр Иванович | оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности 6 лет |  | ООО «», тел. |
| 3 | Иванов Сидор Иванович | оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности 7 года |  | ООО «» тел |
| 4 | Иванов Иван Петрович | ведущий риэлтор отдела коммерческой недвижимости, стаж работы в риэлторской деятельности 8 лет |  | Агентство недвижимости «», тел. |
| 5 | Иванов Иван Сидорович | специалист, стаж работы в риэлторской деятельности 9 |  | Агентство недвижимости «»,тел. |
| 6 | Петров Иван Иванович | риэлтор, стаж работы в риэлторской деятельности 10 лет |  | Агентство недвижимости «», тел. 8 |

Вышеуказанные специалисты привлекались с целью повысить точность оценки и ее соответствие текущей рыночной ситуации.

В зависимости от характеристики отличий Объекта оценки и объектов-аналогов вышеперечисленные признаки могут учитываться в том или ином составе.

| **№ п/п** | **Эксперт** | **Аналог 1 Поправка, %** | **Аналог 2 Поправка, %** | **Аналог 3 Поправка, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Иванов Иван Иванович | 1% | 2% | 3% |
| 2 | Иванов Петр Иванович | 4% | 5% | 6% |
| 3 | Иванов Сидор Иванович | 7% | 8% | 9% |
| 4 | Иванов Иван Петрович | 1% | 2% | 3% |
| 5 | Иванов Иван Сидорович | 4% | 5% | 6% |
| 6 | Петров Иван Иванович | 7% | 8% | 9% |

Нижние значения величин поправок достигаются при*…*

Верхние – при…

Поправка на форму

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Поправка на рельеф

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Поправка на площадь (масштаб)

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Данная тенденция характерна и для рынка земельных участков г. Тамбофф (см., например, <http://www.tamboff-markov.ru/>).

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследованиязависимости цены на земельные участки от размера участка.

Исследование было проведено в другом регионе и на другую дату, тем не менее, поскольку результаты исследования представлены в виде коэффициентов, фиксирующих не уровни удельных цен участков, а их соотношение в зависимости от масштаба, то применение данного источника дает возможность достоверно скорректировать стоимости аналогов, не внося существенной погрешности.

| **№ п/п**  | **Площадь участка, м2** | **Коэффициент поправки (Ks)**  |
| --- | --- | --- |
| 1  | до 5 000 включительно  | 1,35  |
| 2  | от 5 000 до 10 000 включительно  | 1,25  |
| 3  | от 10 000 до 50 000 включительно  | 1,06  |
| 4  | от 50 000 до 100 000 включительно  | 1,00  |
| 5  | от 100 000 до 250 000 включительно  | 0,93  |
| 6  | от 250 000 до 500 000 включительно  | 0,88  |
| 7  | от 500 000 до 1 000 000 включительно  | 0,83  |
| 8  | от 1 000 000 до 2 500 000 включительно  | 0,78  |
| 9  | от 2 500 000 до 5 000 000 включительно  | 0,75  |
| 10  | от 5 000 000 и выше  | 0,71  |

Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$К\_{S}=1,8359×S^{−0,0853}$, где:

КS – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.

| **Наименование Объекта** | **Площадь земельного участка, м2** | **Значение *КS*** | **Корректировка на площадь, %** |
| --- | --- | --- | --- |
| Объект оценки | 1 500 | 0,98384897 |   |
| Объект-аналог №1 | 1 000 | 1,01847183 | -3,40% |
| Объект-аналог №2 | 850 | 1,03268909 | -4,73% |
| Объект-аналог №3 | 1 500 | 0,98384897 | 0,00% |

Поправка на наличие улучшений

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а объекты-аналоги не застроены.

Поправка на наличие коммуникаций

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии коммуникаций, а объекты-аналоги не имеют подключенных коммуникаций, но так же, как и объект оценки, могут быть подключены к тем же коммуникациям, при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям – равные.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

**Схема согласовани***я* **скорректированных цен объектов-аналогов**

Здесь должно быть:

1. описание схемы согласования, позволяющее проверить результаты согласования
2. ее обоснование

*Характеристики объектов-аналогов и расчет методом сравнительного анализа представлены в таблице ниже.*

| **Параметр** | **Объект оценки** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид цены | цена сделки | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Передаваемые права | тождественно праву собственности | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка |
| Условия продажи | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка |
| Условия рынка | 01.01.2010 | Декабрь 2009 | Декабрь 2009 | Декабрь 2009 |
| Вид использования/ зонирование | Земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Для эксплуатации мастерской | Под промышленные объекты  | Для строительства цеха | Для размещения склада |
| Зона промышленно-складской застройки | Зона промышленно-складской застройки | Зона промышленно-складской застройки | Зона промышленно-складской застройки |
| Местоположение | Г. Тамбофф , ул. Промышленная, 5 | Г. Тамбофф, ул. Тяжелой промышленности, 23 | Г. Тамбофф, ул. Легкой промышленности, 44 | Г. Тамбофф, ул. Самой легкой промышленности, 44 |
| Расположен в промышленно-коммунальной зоне, высокие транспортные и пешеходные потоки, улица с двухсторонним движением | Расположен в промышленно-коммунальной зоне, средние транспортные и пешеходные потоки, улица с двухсторонним движением | Расположен в промышленно-коммунальной зоне, средние транспортные и пешеходные потоки, улица с двухсторонним движением | Расположен в промышленно-коммунальной зоне, высокие транспортные и пешеходные потоки, улица с двухсторонним движением |
| Наличие построек | условно свободный | свободный | свободный | свободный |
| Форма | форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей | форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей | форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей | форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей |
| Рельеф | рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей | рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей | рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей | рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей |
| Общая площадь, м2 | 1500 | 1000 | 850 | 1500 |
| Наличие коммуникаций | Электро-, водо-, тепло, газоснабжение, канализация | Коммуникации по границе, есть возможность подключения | Коммуникации по границе, есть возможность подключения | Коммуникации по границе, есть возможность подключения |
| Цена, руб. |  | 1 000 000,00 | 850 000,00 | 1 500 000,00 |
| Источник информации |  | «Тамбоффская правда» №100 от 05 декабря 2009 г. Частное лицо, тел. | «Тамбоффская правда» №100 от 05 декабря 2009 г. Частное лицо, тел. | «Тамбоффская правда» №100 от 05 декабря 2009 г. Частное лицо, тел. |
| **Расчетная часть**  |
| Удельная цена предложения, руб./м2 |  | 1 000,00 | 1 000,00 | 1 000,00 |
| Поправка на уторгование |  | -13% | -13% | -13% |
| Скорректированная цена |  | 870,00 | 870,00 | 870,00 |
| Поправка на передаваемые права, руб. |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 870,00 | 870,00 | 870,00 |
| Поправка на условия финансирования |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 870,00 | 870,00 | 870,00 |
| Поправка на условия продажи |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 870,00 | 870,00 | 870,00 |
| Поправка на условия рынка |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 870,00 | 870,00 | 870,00 |
| Поправка на вид использования/зонирование |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 870 | 870 | 870 |
| Поправка на местоположение |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 870 | 870 | 870 |
| Поправка на форму |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 870 | 870 | 870 |
| Поправка на рельеф |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м2 |  | 870 | 870 | 870 |
| Поправка на масштаб |  | -3,40% | -4,73% | 0% |
| Скорректированная цена, руб/м2 |  | 840,42 | 828,85 | 870,00 |
| Поправка на наличие улучшений |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб/м2 |  | 840,42 | 828,85 | 870,00 |
| Поправка на наличие коммуникаций |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб/м2 |  | 840,42 | 828,85 | 870,00 |
| Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб/м2 |  | 840,42 | 828,85 | 870,00 |
| Поправка на другие характеристики |  | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб/м2 |  | 840,42 | 828,85 | 870,00 |
| Присвоенный вес |  |  |  |  |
| Итого рыночная стоимость, руб./м2 | 846,43 |
| Площадь Объекта оценки, м2 | 1 500 |
| Итого рыночная стоимость Объекта оценки, руб. | 1 269 639,28 |
| **Итого рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом округления), руб.** | **1 270 000** |

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 01.01.2010 г. итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (НДС не облагается) составляет:

**1 270 000 (Один миллион двести семьдесят тысяч) рублей.**

# Согласование результатов

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

В рамках данного отчета был использован один подход – его результатам присвоен вес в размере единицы. Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже.

| **Наименование Объекта** | **Адрес Объекта** | **Затратный подход, руб.** | **Сравнительный подход, руб.** | **Доходный подход, руб.** | **Итоговая величина рыночной стоимости, руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для эксплуатации мастерской. Площадь: 1500 кв.м. Кадастровый (или условный) номер:  |  г. Тамбофф | - | 1 270 000 | - | 1 270 000 |
|
|
|

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 01.01.2010 г. итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (НДС не облагается) округленно составляет:

**1 270 000 (Один миллион двести семьдесят тысяч) рублей***.*

Суждение Оценщика о возможных границах интервал*а*, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.*[[2]](#footnote-3)*:

1. Объект оценки расположен в г. Тамбофф, являющемся региональным центром; в соответствии с таблицей 2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является средней.
2. Объект оценки является коммерческим объектом малого масштаба, для которых характерна высокая оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).
3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом ±10%.
4. В данном случае в расчетах использовано 3 аналога (минимально допустимое количество), при этом они максимально схожи с Объектом оценки по своим качественным и количественным характеристикам (в их цены внесено всего 2 поправки: на торг и на масштаб), а размеры этих поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить как среднее, в связи с этим согласно рис. 4 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.
5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом ±10%, то есть от 1 143 000 до 1 397 000 руб.

Оценщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО

# Источники информации

1. …

# Приложения

## Документы об образовании Оценщика

## Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации

## Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика

## Сведения об объектах-аналогах

## Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

**Форма проверки отчета об оценке недвижимости**
**на соответствие требованиям законодательства**

| **№ п/п** | **Требование** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **Общие требования к Отчету** |
| **1** | Отчет представлен: |  |
|  | * в печатном виде:
 | ст. 11 ФЗ-135,п. 6 ФСО №3 |
|  | * пронумерован постранично;
 |  |
|  | * прошит;
 |  |
|  | * подписан Оценщиками, которые проводили оценку;
 |  |
|  | * скреплен личной печатью Оценщиков или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.
 |  |
|  | * в форме электронного документа.
 | ст. 11 ФЗ-135 |
| **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135 |
| **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135 |
| **4** | С даты оценки до даты составления отчета прошло не более трех месяцев – для отчетов, составление которых в соответствии с законодательством РФ является обязательным; за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное | п. 8 ФСО №1 |
| **5** | Наличие в отчете об оценке следующих разделов: | п. 8 ФСО №3 |
|  | * основные факты и выводы;
 |  |
|  | * задание на оценку;
 |  |
|  | * сведения о заказчике оценки и об оценщике;
 |  |
|  | * допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;
 |  |
|  | * применяемые стандарты оценочной деятельности;
 |  |
|  | * описание объекта оценки;
 |  |
|  | * анализ рынка объекта оценки;
 |  |
|  | * описание процесса оценки;
 |  |
|  | * согласование результатов.
 |  |
| **6** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |
| **7** | Основные факты и выводы  | п. 8а ФСО №3 |
|  | * общая информация, идентифицирующая объект оценки;
 |  |
|  | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
 |  |
|  | * итоговая величина стоимости объекта оценки.
 |  |
| **8** | Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в российских рублях | п. 27 ФСО №1 |
| **9** | Задание на оценку: |  |
|  | * объект оценки;
 | п. 17а ФСО №1 |
|  | * состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
 | п. 8 ФСО №7 |
|  | * характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики;
 | п. 8 ФСО №7 |
|  | * имущественные права на объект оценки;
 | п. 17б ФСО №1 |
|  | * права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки;
 | п. 8 ФСО №7 |
|  | * цель оценки;
 | п. 17в ФСО №1 |
|  | * предполагаемое использование результатов оценки;
 | п. 17г ФСО №1 |
|  | * ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки;
 | п. 17г ФСО №1 |
|  | * вид стоимости;
 | п. 17д ФСО №1 |
|  | * дата оценки;
 | п. 17е ФСО №1 |
|  | * срок проведения оценки;
 | п. 17ж ФСО №1 |
|  | * допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.
 | п. 17з ФСО №1 |
| **10** | Сведения о заказчике оценки об Оценщике: | п. 8в ФСО №3 |
|  | * сведения о заказчике:
 |  |
|  | * юридическое лицо:
 |  |
|  | * организационно-правовая форма;
 |  |
|  | * полное наименование;
 |  |
|  | * основной государственный регистрационный номер (ОРГН);
 |  |
|  | * дата присвоения ОГРН;
 |  |
|  | * место нахождения.
 |  |
|  | * физическое лицо
 |  |
|  | * ФИО;
 |  |
|  | * серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.
 |  |
|  | * сведения об Оценщике:
 |  |
|  | * при работе по трудовому договору;
 |  |
|  | * ФИО;
 |  |
|  | * место нахождения;
 | ст. 11 ФЗ-135 |
|  | * информация о членство в СРОО;
 |  |
|  | * номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
 |  |
|  | * сведения о страховании гражданской ответственности;
 |  |
|  | * стаж работы в оценочной деятельности;
 |  |
|  | * организационно-правовая форма юридического лица, с которым заключен трудовой договор;
 |  |
|  | * полное наименование юридического лица, с которым заключен трудовой договор;
 |  |
|  | * ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым заключен трудовой договор;
 |  |
|  | * местонахождение юридического лица, с которым заключен трудовой договор;
 |  |
|  | * сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки
 | ст. 15.1 ФЗ-135(рекомендация) |
|  | * при осуществлении оценочной деятельностью самостоятельно, занимаясь частной практикой
 | п. 8в ФСО №3 |
|  | * ФИО;
 |  |
|  | * серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ;
 |  |
|  | * информация о членство в СРОО;
 |  |
|  | * номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
 |  |
|  | * сведения о страховании гражданской ответственности;
 |  |
|  | * стаж работы в оценочной деятельности
 |  |
| **11** | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | п. 8в ФСО №3 |
| **12** | Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, пределы применения полученного результата | ст. 11 ФЗ-135,п. 8г ФСО №3 |
| **13** | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | ст. 11 ФЗ-135 |
| **14** | Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | ст. 11 ФЗ-135 |
| **15** | Стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения: | ст. 11 ФЗ-135,п. 8д ФСО №3 |
|  | * указание Федеральных стандартов оценки;
 |  |
|  | * указание стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРОО;
 |  |
|  | * обоснование применения стандартов.
 |  |
| **16** | Осмотр объекта оценки: | п. 5 ФСО №7 |
|  | * проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку (при наличии информации в Отчете);
 |  |
|  | * не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения.
 |  |
| **17** | Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержит сведения: | ст. 11 ФЗ-135,п. 8е ФСО №3 |
|  | * об имущественных правах;
 |  |
|  | * об обременениях, связанных с объектом оценки;
 |  |
|  | * о физических свойствах объекта оценки;
 |  |
|  | * об износе и устареваниях;
 |  |
|  | * количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки;
 |  |
|  | * информация о текущем использовании объекта оценки;
 |  |
|  | * другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;
 |  |
|  | * реквизиты юридического лица и балансовая стоимость (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)
 |  |
| **Анализ рынка объекта оценки** |
| **18** | Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки при фактическом использовании и других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости | п. 10 ФСО №7 |
| **19** | Представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | п. 8ж ФСО №3 |
| **20** | Последовательность анализа рынка: | п. 11 ФСО №7 |
|  | * анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
 |  |
|  | * определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки;
 |  |
|  | * анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки …, с указанием интервала значений цен;
 |  |
|  | * анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
 |  |
|  | * основные выводы
 |  |
| **Анализ наиболее эффективного использования** |
| **21** | НЭИ обосновано: | п. 16 ФСО №7 |
|  | * проведением необходимых вычислений;
 |  |
|  | * представлены обоснования, не требующие расчетов
 |  |
| **Затратный подход** |
| **22** | Затратный подход: |  |
|  | * применен в соответствии с результатами анализа НЭИ;
 | п. 15 ФСО №7 |
|  | * не использован, отказ от применения обоснован.
 | п. 8з ФСО №3 |
| **23** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3,п. 15 ФСО №7 |
| **24** | Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ) | п. 24г,д ФСО №7 |
| **25** | Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства | п. 24г,е,жФСО №7 |
| **26** | Определена прибыль предпринимателя | п. 24г,з ФСО №7 |
| **27** | Определен износ и устаревания | п. 24г,и ФСО №7 |
| **28** | Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства | п. 24г ФСО №7 |
| **Сравнительный подход** |
| **29** | Сравнительный подход  |  |
|  | * применен с использованием результата анализа НЭИ;
 | п. 15 ФСО №7 |
|  | * не использован, отказ от применения обоснован.
 | п. 8з ФСО №3 |
| **30** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3,п. 15 ФСО №7 |
| **31** | Доступные рыночные данные об объектах-аналогах: | п. 22в ФСО-7 |
|  | * описан объем;
 |  |
|  | * описаны правила отбора для проведения расчетов;
 |  |
|  | * обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных
 |  |
| **32** | Единицы сравнения: | п. 22а ФСО №1(рекомендация) |
|  | * обоснован выбор;
 |  |
|  | * обоснован отказ от использования других единиц сравнения
 |  |
| **33** | Проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. | п. 22а ФСО №1(рекомендация) |
| **34** | Скорректированы значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. | п. 22б ФСО №1(рекомендация) |
| **35** | Введена и обоснована шкала корректировок, приведено объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; | п. 22б ФСО №1(рекомендация) |
| **36** | Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому | п. 22б ФСО №1(рекомендация) |
| **37** | Согласованы результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. | п. 22в ФСО №1(рекомендация) |
| **38** | Схема согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов обоснована | п. 22в ФСО №1(рекомендация) |
| **Доходный подход** |
| **39** | Доходный подход |  |
|  | * применен в соответствии с анализом НЭИ объекта;
 | п. 15 ФСО №7 |
|  | * не использован, отказ от применения обоснован.
 | п. 8з ФСО №3 |
| **40** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3,п. 15 ФСО №7 |
| **41** | Установлен период прогнозирования | п. 21а ФСО №1(рекомендация) |
| **42** | Исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования | п. 21б ФСО №1(рекомендация) |
| **43** | Исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования | п. 21б ФСО №1(рекомендация) |
| **44** | Определена ставка дисконтирования | п. 21в ФСО №1 (рекомендация) |
| **45** | Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | п. 23е ФСО №7 |
| **46** | Осуществлена процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки | п. 21г ФСО №1(рекомендация) |
| **Согласование результатов** |
| **47** | Описана процедура согласования  | п. 8и ФСО №3 |
| **48** | Обоснован выбор использованных весов  | п. 8и ФСО №3 |
| **49** | При использовании в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатовс целью получения промежуточного результата оценки данным подходом | п. 8и ФСО №3,п. 27 ФСО №7 |
| **50** | При согласовании результатов, полученных с применением разных подходов: | п. 28 ФСО №7 |
|  | * проанализированы достоинства и недостатки этих подходов;
 |  |
|  | * объяснены расхождения промежуточных результатов;
 |  |
|  | * на основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки.
 |  |
| **51** | При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки | п. 29 ФСО №7 (рекомендация) |
| **52** | Итоговый результат оценки | п. 30 ФСО №7 |
| **53** | Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки): | п. 30 ФСО №7 |
|  | * приведено суждение о возможных границах интервала;
 |  |
|  | * не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку)
 |  |
| **Прочее** |
| **54** | Использована иная методология расчетов и самостоятельно определенные методы оценки.Приведено описание выбранного метода(ов), позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного метода(ов) объекту оценки, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. | п. 25 ФСО №7 |
| **55** | Информацию о событиях, произошедших после даты оценки, не использована. | п. 19 ФСО №1 |
| **56** | Присутствуют ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.Приложены копии соответствующих материалов. | п. 10 ФСО №3 |
| **57** | Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке | п. 11 ФСО №3(рекомендация) |
| **58** | Оформление экспертного мнения для существенной информации: |  |
|  | * проведен анализ данного значения [экспертного мнения] на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка;
 | п. 12 ФСО №3 |
|  | * описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений;
 | п. 19 ФСО №1 |
|  | * если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты) – указаны их квалификация и степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
 | п. 19 ФСО №1 |
| **59** | Содержится описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых Оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки | п. 13 ФСО №3 |
| **60** | Содержится описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки | п. 15 ФСО №3 |
| **61** | Изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности) | п. 4 ФСО №3 |
| **62** | Информация, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена (принцип обоснованности) | п. 4 ФСО №3 |
| **63** | Содержание отчета не вводит в заблуждение его пользователей, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности) | п. 4 ФСО №3,ст. 11 ФЗ-135 |
| **64** | Состав и последовательность материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости) | п. 4 ФСО №3 |
| **65** | Отсутствует информация, не использованная при проведении оценки (принцип достаточности) | п. 4 ФСО №3 |
| **66** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разд. II ФСО-1, пп. 7-10 ФСО №2) | ст. 11 ФЗ-135, п. 4 ФСО №3 |
| **67** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов (при их наличии): | п. 9 ФСО №3 |
|  | * устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;
 |  |
|  | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;
 |  |
|  | * документы технической инвентаризации;
 |  |
|  | * заключение специальных экспертиз;
 |  |
|  | * другие документы по объекту оценки
 |  |

1. <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf> [↑](#footnote-ref-2)
2. <http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf> [↑](#footnote-ref-3)