MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 532-32-82

ООО «Митра Групп»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 771601001; Банк: Московский банк ОАО «Сбербанк России»; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

ОТЧЕТ № 868255-Н

об оценке рыночной стоимости земельного участка,

общей площадью 60000 кв. м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, кадастровый номер [redacted]

Договор на оказание услуг:	[redacted]
Заказчик:	
Дата оценки:	12.02.2015 г.

Москва, 2015

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ 5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ 5
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 5
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6
7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 6
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 7
8.2. Перечень использованных при проведении оценки данных 7
8.3. Техническое описание 7
8.4. Анализ местоположения объекта оценки 9
9. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ 13
9.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации 13
9.2. Краткий обзор рынка земли Московской области. 15
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. 16
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА 17
11.1. Затратный подход. Отказ от применения затратного подхода 17
11.2. Доходный подход. Отказ от применения доходного подхода 17
11.3. Сравнительный подход 17
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 22
13. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ 22
14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 22
15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 23
16. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ 23

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке № 120215 от 12.02.2015 г. специалистами ООО «Митра Групп» произведена оценка рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 60000 кв.м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, кадастровый номер 5[redacted]

Цель оценки: определение рыночной стоимости.
Оценка проведена по состоянию на 12.02.2015 г.
Назначение оценки: для принятия управленческих решений.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов в период февраль 2015 г. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности.

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 60000 кв. м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, кадастровый номер 5[redacted]*ату оценки 12.02.2015 г. составит:*

3 527 000 (Три миллиона пятьсот двадцать семь тысяч) рублей

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу, обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик *Кормин В.М.*

Ген. Директор *Дорогинин В.Е.*
ООО «Митра Групп»

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №1	
Объект оценки	
Адрес объекта оценки (местоположение) [1]	
Имущественные права на Объект оценки	
Собственник объекта оценки	
Существующие ограничения (обременения) права	
Заказчик оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид стоимости	
Дата оценки	
Дата осмотра объекта	
Срок проведения оценки	
Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Адрес объекта оценки (местоположение)	
Цель оценки	
Основание проведения оценки	
Вид определяемой стоимости	
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	

[1] Согласно Свидетельства о государственной регистрации права 50-АД № 438690

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №3	
Организационно - правовая форма	[redacted]
Полное наименование	
Основной государственный регистрационный номер	
Дата присвоения основного государственного регистрационного номера	
Местонахождение	
ИНН/КПП	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица №4	
Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МитраГрупп»
Основной государственный регистрационный номер	1147746547673
Юр. Адрес	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А
Факт. адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Фамилия, имя, отчество оценщика	Кормин Вадим Михайлович
Местонахождение оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный номер в едином государственном реестре СРО за № 1158 от 01.11.2013 г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №004533 «Международная академия оценки и консалтинга» по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 29 сентября 2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 08905/776/00020/4 от 08.10.2014 г. в ОАО «АльфаСтрахование» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) руб., лимитом до 25.10.2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Результат оценки может быть иным, в случае обнаружения дополнительной документации, или выявления впоследствии факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- Оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Вывод о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» в стандартах оценки, которые издает RICS.
- Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.
- Оценщик исходил из допущения, что собственник объекта оценки не против проведения оценки принадлежащего ему имущества.
- Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные протоколом № 4/2010 от 31.08.2010 г.

7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

○ информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

○ информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1). Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- [redacted]

8.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	[redacted]
2	Технические характеристики	
3	Бухгалтерская информация	Не предоставлена
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.3. Техническое описание

Таблица №5. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта					
Перечень и идентификационные признаки земельных участков					
№	Общая информация	Общая площадь	Категория земли	Разрешенное использование	Собственник
1	Земельный участок с кадастровым номером [redacted]	60000 кв.м. (600 сот)	сельскохозяйственного назначения	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Спыну Валентин Николаевич

Таблица № 5 Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта	
Показатель	***Описание или характеристика показателя***
5.1 Характеристика местонахождения объекта	
Область	Московская
Район	Можайский
Адрес (местоположение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир деревня. Участок находится примерно в 1800 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Можайский район, г.п. Можайск, примерно в 1800 м по направлению на юго-восток от ориентира д. Отяково
Удаление от МКАД, км.	90 по Минскому шоссе
Общая характеристика земельного участка	
Общая площадь, кв.м. / сот / га	[redacted]
Кадастровый №	
Категория земель	
Разрешенное использование	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (согласно данных публичной кадастровой карте http://maps.rosreestr.ru/)	183 000,00
Форма участка (на схеме участок обозначен желтым цветом)	Неправильная

	[redacted]

Коммуникации на земельном участке:

Водоснабжение (центральное, скважина, колодец)	Отсутствует
Канализация (центральная, септик)	Отсутствует
Газ	Отсутствует
Электричество, кВт	Отсутствует

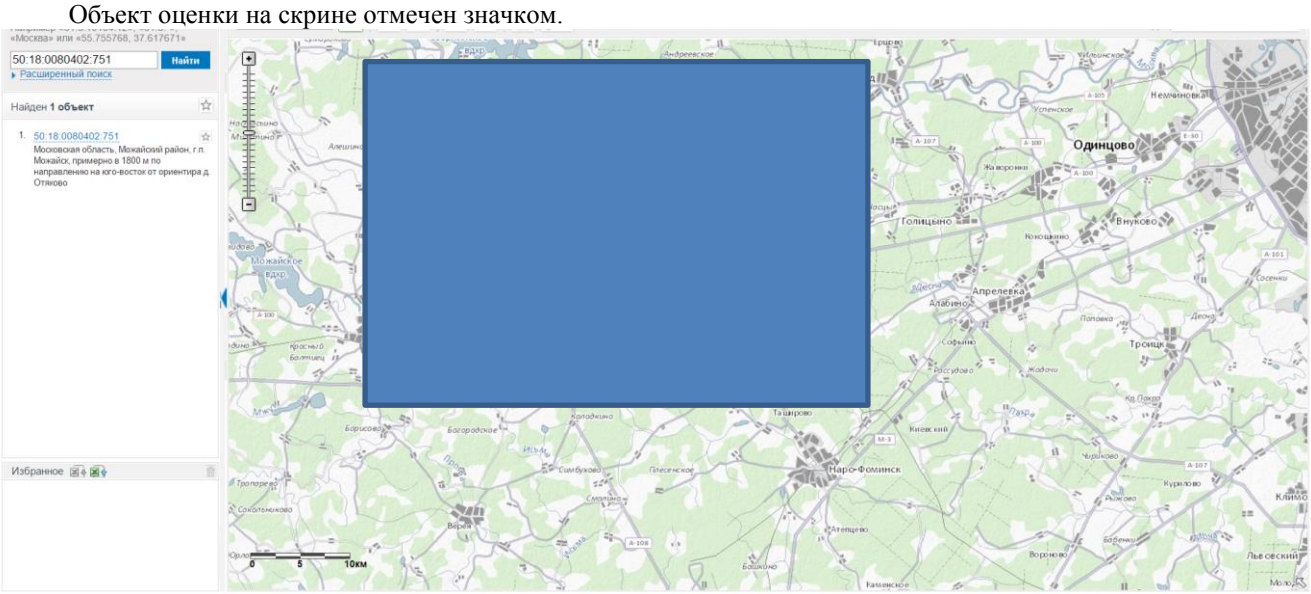
8.4. Анализ местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир деревня. Участок находится примерно в 1800 м от ориентира по направлению на юго-восток.

Почтовый адрес ориентира: Московская область, Можайский район, г.п. Можайск, примерно в 1800 м по направлению на юго-восток от ориентира д. Отяково Далее по тексту приведено местоположение оцениваемого объекта с использованием данных Публичной кадастровой карты, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/.

Объект оценки на скрине отмечен значком.



Местоположение оцениваемого объекта (с использованием данных Публичной кадастровой карты, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/) в крупном масштабе

Моско́вская о́бласть *(Подмосковье)* – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически – город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске.

Площадь области – 44 379 км^2; по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 133 620 чел. (2014).

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была образована 14 января 1929 года как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область.

Административно-территориальное деление Московской области

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 09.07.2010 № 88/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области „Об административно-территориальном устройстве Московской области“», с 1 января 2011 года подразделяется на:

- районы (36)
- города областного подчинения (33; с 1 июля 2012 года – 31)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены:

- муниципальные районы (36)
- сельские поселения
- городские поселения
- городские округа (38; с 1 июля 2012 года – 36)

С 2006 года на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов,

114 городских поселений, 192 сельских. В октябре2009 года образованы два новых городских округа: посёлки Власиха (ЗАТО) и Звёздный городок (ЗАТО).

Рис. 1. Административно-территориальное деление Московской области

Экономика Московской области – третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей.

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны – Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год – свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. – 7,7 % работающего населения области.

Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям. Кроме того, большая часть дорожной сети субъекта находится в плохом техническом состоянии.

Экономика Московской области – третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей.

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны – Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб.). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год – свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. – 7,7 % работающего населения области.

Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям. Кроме того, большая часть дорожной сети субъекта находится в плохом техническом состоянии.

Можáйский райóн — муниципальное образование и административная единица в Московской области России. Можайский район образован в1929 году.

География

Площадь района составляет 2627,28 км². Район граничит с Шаховским, Волоколамским, Рузским и Наро-Фоминским районами Московской области, а также со Смоленской и Калужской областями.

Климат

Климат умеренно континентальный. Средняя температура января −10С°, июля +17С°. Осадков 450—650 мм в год. Вегетационный период составляет около 170 дней. Климатические условия благоприятны для возделывания зерновых, зернобобовых, овощных (картофеля, столовой свеклы, моркови и др. овощных культур), а также многолетних трав и кормовых культур.

Рельеф

Район расположен в пределах Смоленско-Московской возвышенности, что обусловливает преобладание холмистого рельефа. Высочайшие холмы (до 310 м) — близ Уваровки. К югу от Минского шоссе — среднехолмистый рельеф с глубоко врезанными речными долинами. Выделяются крупные холмы на правобережье Протвы близ границы с Калужской областью.

Гидрография

В районе берут свое начало реки Москва (с притоками Иночь, Искона, Колочь), Протва (с притоком Берега и др.), Руть, Лужа, Воря. Здесь создан один из основных резервов водопополнения запасов питьевой воды города Москвы — Можайское водохранилище, протянувшееся более чем на 20 км. Район является крупнейшей зоной питания артезианского бассейна всей области.

Природные ресурсы

Район богат крупными лесными массивами (леса занимают 42 % площади района). На севере района леса еловые и елово-широколиственные, на юге — в основном берёзовые и осиновые. Значительную площадь занимают также луга, сенокосы и пастбища. В районе — большие запасы гончарных глин, песчано-гравийное месторождение (близ села Дровнино). Живописная природа Можайского района, большие лесные массивы, обилие водоёмов благоприятны для проведения климатотерапии и лечения. На территории района имеются минеральные источники.

Население

Численность населения									
1893	1897	1926	1931	1959	1970	1979	1989	2002	2006
71 600	↘53 967	↗139 975	↘57 962	↗73 517	↘53 024	↘46 034	↘42 593	↗70 303	↘69 640
2008[13]	2009	2010	2011	2012	2014				
↘69 627	↘69 369	↗72 745	↘72 661	→72 661	↘72 521				

Население района — 70,2 тыс. человек, в том числе в городских условиях проживают 30,2 тыс. человек. В районе — один город (Можайск) и один посёлок городского типа (Уваровка). Всего на территории района расположен 361 населённый пункт.

Состав района

В Можайском районе 358 населённых пунктов в составе с 2006 года двух городских и девяти сельских поселений:

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население
1	Городское поселение Можайск	город Можайск	22	43 749
2	Городское поселение Уваровка	пгт Уваровка	22	5048
3	Сельское поселение Борисовское	село Борисово	41	2074
4	Сельское поселение Бородинское	деревня Бородино	46	2922
5	Сельское поселение Горетовское	деревня Горетово	16	1624
6	Сельское поселение Дровнинское	посёлок Цветковский	30	2032
7	Сельское поселение Замошинское	деревня Мокрое	29	2992
8	Сельское поселение Клементьевское	деревня Клементьево	32	2786
9	Сельское поселение Порецкое	село Поречье	52	3183
10	Сельское поселение Спутник	посёлок Спутник	21	2556
11	Сельское поселение Юрловское	село Сокольниково	47	3555

Экономика

Можайский район имеет аграрно-рекреационную специализацию. Промышленные предприятия сосредоточены преимущественно в городе Можайске.

Промышленность

Можайский район имеет многоотраслевую промышленность, выпускающую десятки наименований различной продукции. Обрабатывающая промышленность представлена 42 предприятиями крупного, среднего и малого бизнеса.

С середины 2007 года выпускает строительные материалы из ячеистого бетона совместное российско-германское предприятие ЗАО «Кселла-Аэроблок-Центр Можайск». Поскольку район обладает крупными лесными ресурсами, развита лесная промышленность (вывоз древесины, изготовление пиломатериалов). Заканчивается строительство мини — завода по переработке молока ООО «Колхоз Александрово».

Сельское хозяйство

Животноводство имеет молочно-мясную направленность; развито картофелеводство. В 2005 году в районе насчитывалось свыше 390 сельскохозяйственных предприятий. Можайский район по достигнутым показателям в

сельском хозяйстве входит в первую десятку районов Московской области. Сельскохозяйственное производство района ориентировано на производство качественного сырья для предприятий молочной и мясной промышленности. В сложившейся структуре посевных площадей особое место отведено производству кормов: 80 % посевных площадей занимают кормовые культуры. Урожайность зерновых составляет 22,7 ц/га, валовое производство в 2008 году составило свыше 9000 тонн.

Социальная сфера

В районе (2005) — 6 больниц, один роддом, 8 аптек, 44 общеобразовательных заведения, 4 профессиональных училища, школа искусств, музыкальная школа.

В селе Порецкое функционирует санаторий Службы внешней разведки.

Источник: http://ru.wikipedia.org/

9. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

9.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации **в 2014 году**

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений – 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамики обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Снижение годовой динамики объёмов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре – снижение на 1,6%).

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к

декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре.

Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (-1,3%).

Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%.

По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

Основные показатели развития экономики
(в% к соответствующему периоду предыдущего года)

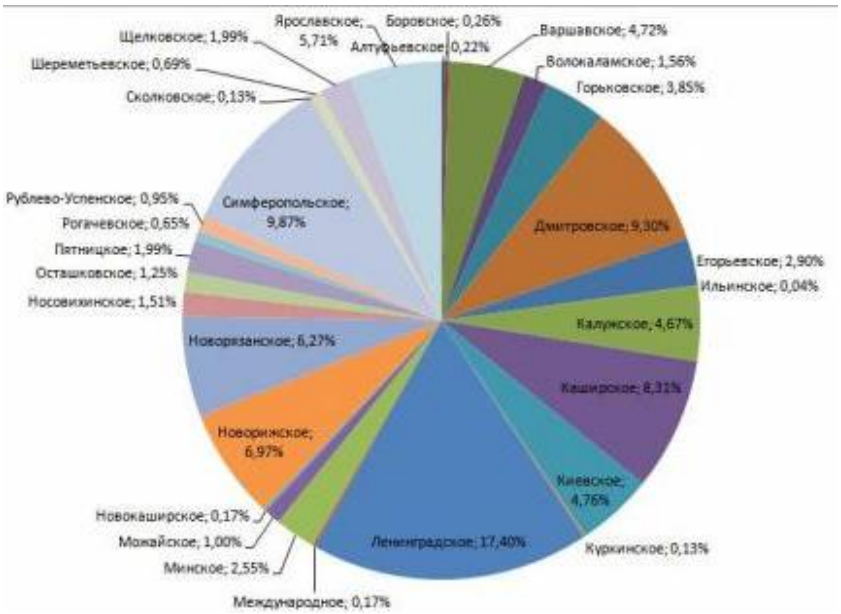
	2013 год		2014 год			
	декабрь	янв.-дек.	ноябрь	декабрь	декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) [1]	янв.-дек.
ВВП[1]	101,6	101,3	98,9	100,2	0,6	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	100,5	106,5	101,3	102,6		111,4
Индекс промышленного производства [3]	100,4	100,4	99,6	103,9	0,7	101,7
Обрабатывающие производства[4]	101,7	100,5	97,0	104,1	1,3	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	105,8	100,7	104,2	-4,6	103,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	95,2[5]	97,6[5]	0,6	97,5[5]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,6	100,1	95,3	97,3	0,6	95,5
Ввод в действие жилых домов	95,0	107,2	104,1	96,8		114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	103,4	104,0	96,1	92,7	0,6	99,0
Реальная заработная плата	102,7	104,8	98,8	95,3[5]	-1,3	101,3[5]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	39648	29792	32546	41985[5]		32600[5]
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6	5,5	5,2	5,3[6]	5,2	5,2[6]
Оборот розничной торговли	103,5	103,9	101,8	105,3	2,7	102,5
Объем платных услуг населению	100,1	102,1	101,4	101,9	0,3	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	49,5	523,3	36,7	34,5[1]		493,6[1]
Импорт товаров, млрд. долл. США	32,5	341,3	23,3	24,7[1]		308,0[1]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,9	107,9	78,3	61,1		97,6

[1] Оценка Минэкономразвития России.
[2] Ноябрь и декабрь - в% к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в% к декабрю предыдущего года.
[3] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
[4] С учетом поправки на неформальную деятельность.
[5] Оценка Росстата.
[6] Предварительные данные

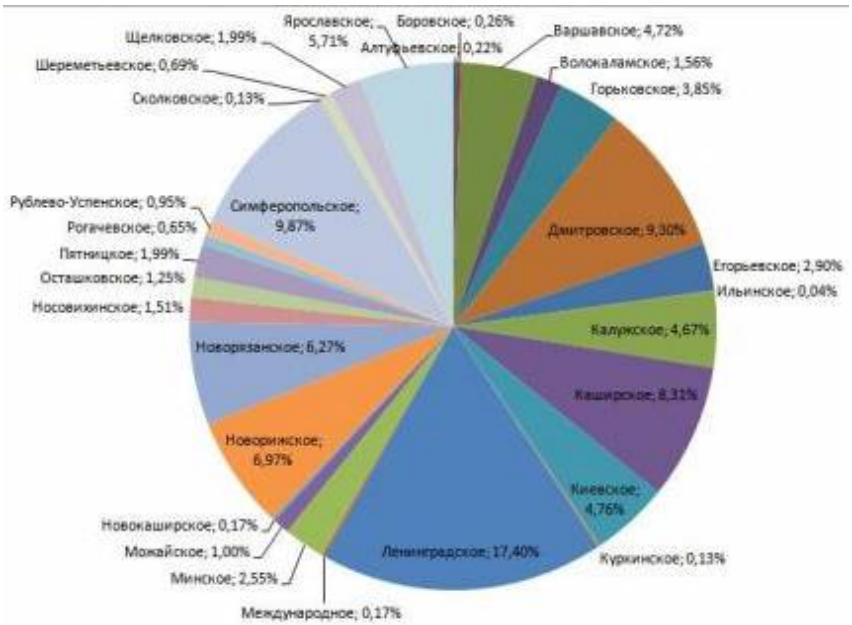
Источник: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2014

9.2. Краткий обзор рынка земли Московской области.

Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе



Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе

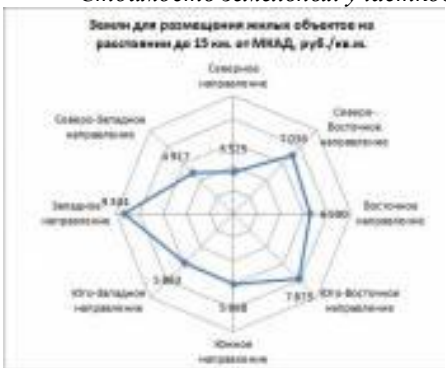


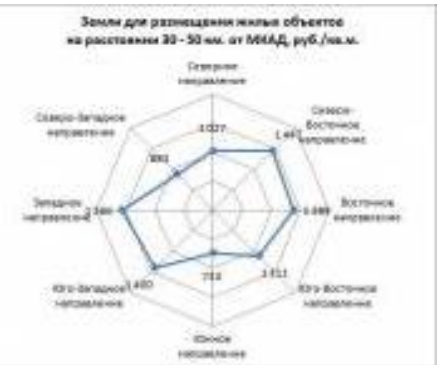
Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям

Стоимость земельных участков промышленного назначения

Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения

Стоимость земельных участков для жилищного строительства





Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения

Источник: http://rbpinfo.ru

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов лучшего и наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Поскольку оцениваемый земельный участок не застроен, то проводится анализ НЭИ только для свободного земельного участка.

Физически возможный вариант использования.

Рассмотрев инженерные обеспечения и окружение объекта, был сделан вывод что, физические характеристики массива не накладывают никаких ограничений на его возможное использование для ведения

сельскохозяйственного производства.

Законодательно разрешенное использование.

Фактическое использование объекта не противоречит его разрешенному использованию.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием земельного участка.

Рассматриваемое использование объекта оценки - для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, является максимально эффективным и разрешенным и, по мнению оценщиков, имеет максимальную продуктивность.

11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

11.1. Затратный подход. Отказ от применения затратного подхода

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Земля – объект природного характера, затраты на ее воспроизводство рассчитать не представляется возможным. Затратный подход в данной работе не применялся.

11.2. Доходный подход. Отказ от применения доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки. Это принцип ожидания. Он утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его потенциальная способность приносить доход в будущем. Используя доходный подход, Оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Доходный подход к оценке недвижимости включает методы:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Другой метод - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки, так как земля в настоящее время не используется в коммерческих целях.

11.3. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке недвижимости и предложений по объектам недвижимости, 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 включает следующие этапы:

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

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

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков Ярославской области. В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 аналогичных объекта. Скриншоты отобранных объектов-аналогов приведены ниже.

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок:

- состав передаваемых прав на объект;
- целевое назначение участков (разрешенное использование);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- условия продажи (условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки);
- дата продажи (предложения на продажу);
- характеристики месторасположения объекта;
- площадь продаваемых участков (предлагаемых на продажу);
- конфигурация участков;
- улучшения (обременения) участка;
- наличие коммуникаций;
- транспортная доступность (подъезд к участку).

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

Аналог №1

http://www.cian.ru/sale/suburban/2271121/

участок 6.5 га
Московская область, Можайский район, деревня Пуршево
Можайское шоссе 90 км. до МКАД

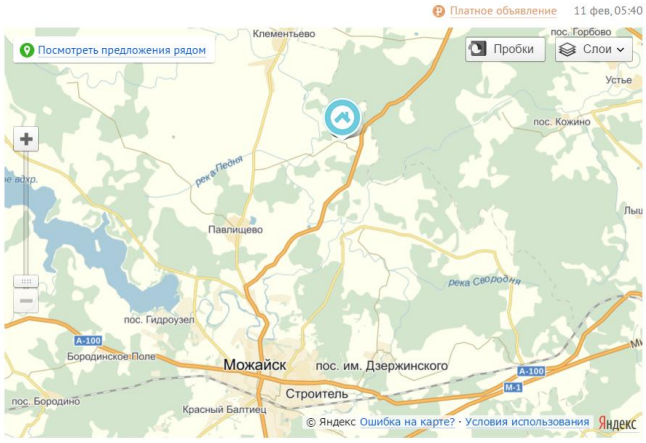
3 300 000 руб

Общая информация:
Тип земли: СНТ

Представитель: **KeysRealty** Участник акции
Можайское ш., 90 км от МКАД, д.Пуршево, земля сельскохозяйственного назначения. Отличный участок 650 соток. В деревне магазин. Живописное тихое место. Сообщение от Можайска автобусом.

Телефоны: **+7 926 131-84-30**
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт



Аналог №2

http://www.cian.ru/sale/suburban/2108011/

участок 6.0 га
Московская область, Можайский район, Можайск
Минское шоссе 89 км. до МКАД

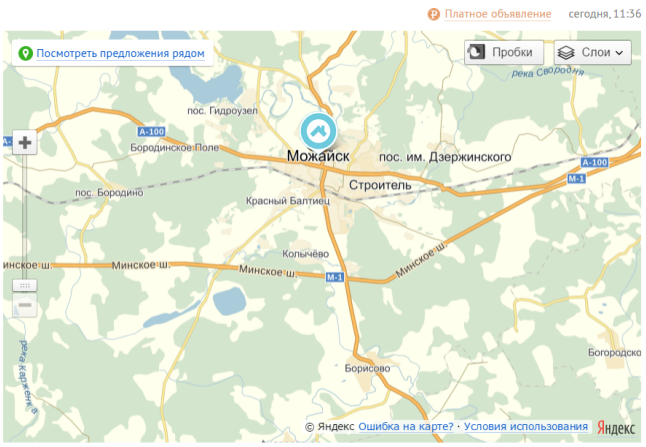
4 948 000 руб

Общая информация:
Тип земли: 0

Представитель: **Городской центр недвижимости** Участник акции
Продам участок 6 га. на Минском шоссе, 89 км. от МКАД. Московская обл., Можайский район, примерно в 1350 м по направлению на юг от ориентира д.Язево, кадастровый номер 50:18:0090302:131. Можайск 3 км. Площадь участка 605 соток, земли сельскохозяйственного назначения, КФК (возможен перевод в другую категорию, изменение разрешенного вида использования), участок граничит с лесом, пруд в 4 км. Продаются соседние участки по 6 га. Цена 4948000 Игорь Вячеславович 36386

Телефоны: **+7 495 649-86-38**
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт



Аналог №3

http://mozhaysk-region.afy.ru/object/land/200791893.html

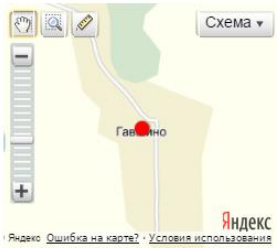
Участок 6,7 Га в Можайском р-не, д. Гавшино.

(ID объекта: 200791893, рейтинг: 3265) - источник

Участок 6, 7 Га в Можайском р-не, д. Гавшино.
Земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Граничит с деревней, гравийный подъезд с основной дороги, прилесной, 1 собственник. Оперативный показ

Фотографии объекта

Ипотечный калькулятор



Посмотреть на карте большего размера

Автор объявления

Вереин Кирилл Георгиевич
+7 (916) 434-11-29
Время для звонка: 10:00 - 19:00
Написать автору

Агентство Западриэлт
Тел.:+7 (499) 755-53-49
Сайт: http://zapadrielt.ru
Адрес: Подмосковье, Рузский район, Руза, ул. Микрорайон, д. 6а

Посетители: 56
Поделиться
Продлено 03 февраля 2015 (18:48:42) по мск

Расположение

Местоположение: Россия, Подмосковье, Можайский район, Гавшино, центральная, 99
Ближайшее шоссе: Минское ш., дорога с грунтовым покрытием до границы участка, 100.0 км. от МКАД
Ближайший населённый пункт: г. Можайск
Расстояние до ближайшего населённого пункта: 10.0 км.
Участок граничит с землями населенного пункта

Информация об участке

Площадь участка, Га: 6.7

Категория назначения землепользования: ЗСН Земли сельскохозяйственного назначения

Количество собственников: 1

Собственник: частное лицо

Участок принадлежит собственнику: на правах собственности

Способ продажи: купля-продажа прямой договор

Документы: наличие кадастрового паспорта, наличие готовых документов на участок, право собственности

ЖК "Дом, 1", г. Жуковский

Коммуникации

Электроснабжение: заявка не подана, возможность электроснабжения участка есть

Газоснабжение: проходит по границе участка

Газификация ближайшего населенного пункта: газифицирован

Водоснабжение: отсутствует

Канализация: нет

Территория

Участок является частью: собственной территории

Наличие построек с зарегистрированным правом собственности: нет

Форма участка: правильная

Водоем: пруд, удаленность 1 км.

Рельеф местности: ровный

Цена

5 500 000 руб. (~ 820 900 руб./Га

Расчет стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу представлен в Таблице 6

Таблица 6

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Поправка, руб./сот.	Аналог 2	Поправка, руб./сот.	Аналог 3	Поправка, руб./сот.
Источник информации			http://www.cian.ru/sale/suburban/2271121/		http://www.cian.ru/sale/suburban/2108011/		http://www.cian.ru/sale/suburban/2981758/	
Местоположение		**Московская область, Можайский район, г.п. Можайск, 1800 м на юго-восток от д. Отяково**	**Московская обл., Можайский р-н, д. Пуршево**		**Московская обл., Можайский р-н, 1350 м на юг от д. Язево**		**Московская обл., Можайский р-н, д. Ильинская Слобода**	
Цена предложения на продажу участка	руб.		3 300 000		4 948 000		5 500 000	
Цена предложения на продажу 1 сот.	руб./сот		5 077		8 247		8 209	
Право на землю		**собственность**	**собственность**		**собственность**		**собственность**	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		5 077		8 247		8 209	
Целевое назначение		**сельскохозяйственное**	**сельскохозяйственное**		**сельскохозяйственное**		**сельскохозяйственное**	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		5 077		8 247		8 209	
Различие цен предложения на продажу и цен сделок		**цена сделки**	**цена предложения**		**цена предложения**		**цена предложения**	
Корректировка на уторговывание	%		-13,0	-660	-13,0	-1 072	-13,0	-1 067
Скорректированная цена	руб./сот		4 417		7 175		7 142	
Условия продажи			**рыночные**		**рыночные**		**рыночные**	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		4 417		7 175		7 142	
Дата продажи		**Февраль 2015 г.**	**Февраль 2015 г.**		**Февраль 2015 г.**		**Февраль 2015 г.**	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		4 417		7 175		7 142	
Удаленность от МКАД	км	**90**	**90**		**89**		**100**	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		4 417		7 175		7 142	
Общая площадь участка	сот.	**600,00**	**650,00**		**600,00**		**670,00**	
Корректировка на общую площадь участка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		4 417		7 175		7 142	
Конфигурация участка		**участок не правильной геометрической формы**	**участок правильной геометрической формы**		**участок правильной геометрической формы**		**участок правильной геометрической формы**	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		4 417		7 175		7 142	
Улучшения земельного участка		**Улучшения отсутствуют**	**Улучшения отсутствуют**		**Улучшения отсутствуют**		**Улучшения отсутствуют**	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		4 417		7 175		7 142	
Коммуникации		**Нет**	**Нет**		**Нет**		**газ по границе**	
Корректировка	%		0	0	0	0	-15	-1 071
Скорректированная цена	руб./сот		4 417		7 175		6 071	
Подъезд к участку		**круглогодичный**	**круглогодичный**		**круглогодичный**		**круглогодичный**	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот		4 417		7 175		6 071	
Общая валовая коррекция				660		1 072		2 138
В % от цены продажи	%		13		13		26	
Весовой коэффициент			0,351		0,351		0,298	
Стоимость 1 сот.	руб.	5 878						
Стоимость оцениваемого объекта	руб.	3 526 625						
Стоимость оцениваемого объекта, с учетом округления	руб.	**3 527 000**						

Присвоение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (S-M) / ((N-1)*S), где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;
M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;
N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Обоснование вносимых корректировок.

Корректировка на состав прав на объект оценки

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае, все представленные объекты - аналоги оформлены в собственность, как и объект оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на назначение земельного участка

Корректировка не проводилась, т.к. назначение объекта оценки и аналогов совпадают.

Корректировка на торг

На этапе расчета рыночной стоимости доли оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка на торг. Московский рынок загородной недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. В сложившихся условиях остается небольшое пространство для торга.

Объектам-аналогам было присвоено значение корректировки в размере минус 13%. Величина корректировки принята на основании рекомендаций «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.».

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкоклассные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартиры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

Корректировка на условия продажи (условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки)

Корректировка не проводилась, т.к. условия продажи объекта оценки и аналогов являются рыночными.

Корректировка на дату предложения

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты - аналоги выставлены на продажу в феврале 2015 г. Корректировка не проводилась.

Корректировка на местоположение

Корректировка не проводилась, т.к. все объекты – аналоги находятся в Можайском районе, Московской области примерно в одном месте.

Корректировка на наличие улучшений/обременений

Корректировка не проводилась, т.к. объект оценки и аналоги не застроены, обременений нет.

Корректировка на наличие коммуникаций

В зависимости от наличия или отсутствия коммуникаций на участке изменяется его стоимость. По результатам сравнения объекта оценки и аналогов по данному параметру (табл. 6, скрины аналогов), Оценщики приняли решение применить поправки: для аналога № 1 и № 2 в размере 0%, для аналога № 3 – минус 15% (т.к. газ по границе участка). Для сравнения объекта оценки и аналогов Оценщики руководствовались источником «Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках в вопросах и ответах». / Шабалин В.Г., 16-е издание, – Москва: Филинъ: «Омега-л», 2012. и информацией, размещенной на сайте http://www.rview.ru/segment.html «Сегментирование земельного рынка Подмосковья».

648 ПРИЛОЖЕНИЯ

Таблица 1.5.2

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ

0,01 га площади земельного участка в зависимости от параметров

	Наименование параметров	Базовые характеристики	Доплата	%	Скидка	%
2	**Инфраструктура участка**	а) электричество б) магистральный водопровод	21 магистр. газ 22 канализация 23 бойлерная 24 московский тел. (495) 25 социальная ИФС 26	+15÷20 +10÷15 +8÷12 +1÷2 +0÷2	021 колодец, скважина 022 летний водопровод 023 отсутств. коммуникаций 024 проектир. коммуник. 025	−5÷7 −2÷3 −15÷20 −3÷7

Корректировка на подъезд к объекту

Корректировка не проводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют круглогодичный подъезд автотранспорта.

По остальным параметрам объект оценки и аналоги одинаковы, корректировка не производилась.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 60000 кв. м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, кадастровый номер [redacted], полученная на основе метода сравнительного анализа продаж составляет: **3 527 000 (Три миллиона пятьсот двадцать семь тысяч) рублей**

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе работы оценщик рассмотрел возможность применения всех возможных подходов к оценке. В результате, было принято решение отказаться от применения Затратного и Доходного подходов и произвести оценку Сравнительным подходом. Соответственно Удельный вес данного подхода равен 1.

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 60000 кв. м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, кадастровый номер [redacted] на дату оценки 12.02.2015 г. составит: **3 527 000 (Три миллиона пятьсот двадцать семь тысяч) рублей**

Возможные границы интервала вероятностной погрешности стоимости объекта оценки могут находиться в пределах плюс/минус 10% от полученного результата.

13. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 60000 кв. м, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, кадастровый номер [redacted] дату оценки 12.02.2015 г. составит:

3 527 000 (Три миллиона пятьсот двадцать семь тысяч) рублей

14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик *Кормин В.М.*

Ген. Директор
ООО «Митра Групп» *Дорогинин В.Е.*

15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценки ФСО №3»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Информационно-аналитические материалы:

Оценка недвижимости: теория и практика: учеб. пособие/ Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011. – 269 с.

Оценка объектов недвижимости: учебник/ А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2011. – 288 с.

Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – 4-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2010. – 344 с.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

Сайты, использованные при составлении отчета:

http://www.irn.ru
http://www.cian.ru
http://realty.dmir.ru
http://irr.ru/
http://www.roszem.ru/
http://www.ezem.ru/
http://maps.rosreestr.ru/

16. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Копии документов, предоставленные Заказчиком и Оценщиком

1. Свидетельства о государственной регистрации права

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" октября 2013 года

Регистратор

50-АЛ 635050

2. Свидетельство о членстве Оценщика в СРО

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.11.2013 г. № 1158

Кормин
Вадим Михайлович

Паспорт 45 09 507547, выдан Отделением по району Лефортово ОУФМС России по г. Москве в ЮВАО. Дата выдачи 13.03.2008 г. Код подразделения 770-104

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.11.2013 г. за № 1158

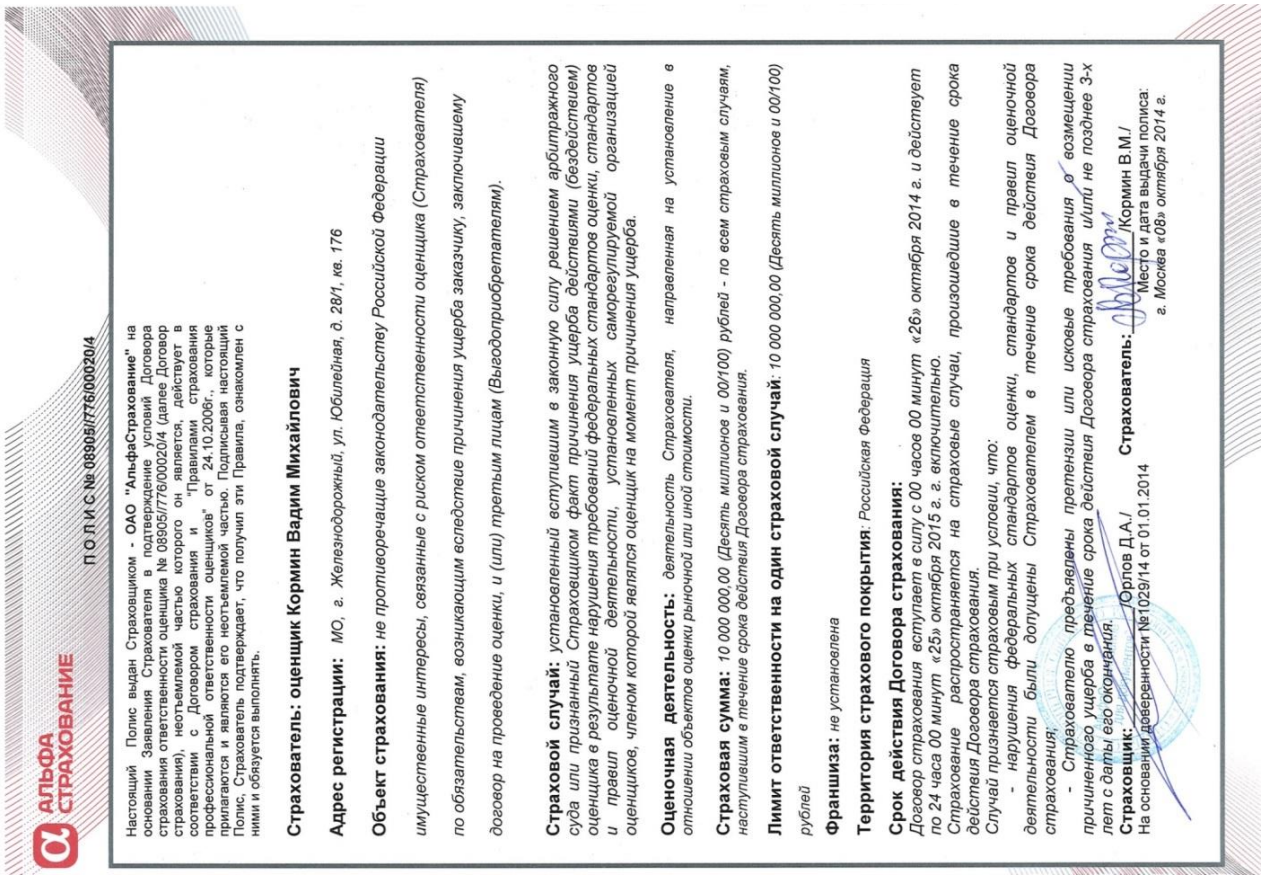
Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.10.2013 г.

Президент А.В. Каминский

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

001158

3. Страховой полис Оценщика.



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № 08905/776/00020/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 08905/776/00020/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Кормин Вадим Михайлович

Адрес регистрации: *МО, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 28/1, кв. 176*

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации*

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя)

по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему

договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.*

Страховая сумма: *10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей*

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «25» октября 2015 г. г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: /Орлов Д.А./ **Страхователь:** /Кормин В.М./
На основании доверенности №1029/14 от 01.01.2014

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва «08» октября 2014 г.