



Действительный член Общероссийской общественной организации  
«Российское общество оценщиков»



кандидат технических наук,  
доцент Тульского государственного университета

**СУШКОВ Сергей Леонидович**

РФ, 300028, Тула, ул. Седова, 16-37, т. +7-910-946-0757, [s/s@tula.net](mailto:s/s@tula.net)

---

# Отчет № 642-10/13

## по определению рыночной стоимости объектов недвижимости -

девяти квартир, принадлежащих ООО «Серафимово-Агро»,  
расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу:

Калужская область, Баятинский р-н,  
дер. Филиппково, дом 14



Тула - ММХІІІ

31 октября 2013 г.

Уважаемый Егор Вячеславович!

В соответствии с договором №630-06/13 Действительный член Российского общества оценщиков Сушков С.Л., произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости – девяти квартир принадлежащих ООО «Серафимово-Агро», расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Калужская область, Брятинский р-н, дер. Филиппково, дом 14.

Оценка объектов оценки проведена по состоянию на 11 июня 2013 года. Исследования, анализ и расчет стоимости объектов оценки, были проведены за период с 15 октября 2013 года по 31 октября 2013 года.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

по мнению Оценщика, наиболее вероятная расчетная суммарная рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимости, по состоянию на 11 июня 2013 года, составляет (округленно) 4 699 000,0 (четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч) рублей без учета НДС, в т.ч.:

| Наименование                                                                                                                                                                                                                | Стоимость      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес: Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.1                    | 430 000,0 руб. |
| однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.4  | 430 000,0 руб. |
| однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.9  | 430 000,0 руб. |
| однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.12 | 430 000,0 руб. |
| двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.2    | 580 000,0 руб. |
| двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.5    | 580 000,0 руб. |

|                                                                                                                                                                                                                              |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Барятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.8    | 580 000,0 руб. |
| двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Барятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.11   | 580 000,0 руб. |
| трехкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 60,2 кв.м, в т.ч. жилой площадью 38,4 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Барятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.10 | 680 000,0 руб. |

Развернутая характеристика объектов оценки, представлена в отчете об оценке. Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с законодательством РФ, государственными стандартами РФ в области оценки, Едиными стандартами Российского общества оценщиков и Кодексом профессиональной этики членов Российского общества оценщиков. Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к автору данного отчета.

Благодарю Вас, за возможность быть Вам полезным.

С уважением,



Действительный член РОО



кандидат технических наук, доцент Тульского государственного университета

Сушков С.Л.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                 |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Сопроводительное письмо.....                                                                    | 2                                      |
| I. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....                                                            | 5                                      |
| II. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....                                                                | 6                                      |
| III. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                    | 8                                      |
| IV. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                             | 10                                     |
| V. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ<br>ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..... | 11                                     |
| VI. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....                                           | 12                                     |
| VII. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                          | 14                                     |
| VIII. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                              | 20                                     |
| IX. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ<br>ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....       | 23                                     |
| IX.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ.....                                                      | 23                                     |
| IX.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА .....                                                                      | 23                                     |
| IX.3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....                                | 23                                     |
| IX.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА.....                      | 25                                     |
| IX.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....                                                                | 26                                     |
| ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....                                                                  | 27                                     |
| АНАЛИЗ МЕТОДА СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПРОДАЖ.....                                                         | 31                                     |
| X. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....                                                   | 32                                     |
| ПРИЛОЖЕНИЕ .....                                                                                | <b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b> |

## I. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект.
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
11. Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или совета директоров общества, при определении стоимости объекта залога, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).
12. Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки, при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).
13. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).
14. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).

## II. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В данном отчете определялась рыночная стоимость объектов недвижимости – девяти квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме (табл. 1):

Таблица 1

|                                   |                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование объекта              | квартиры, в т.ч.:                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.1  |
|                                   | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.4  |
|                                   | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.9  |
|                                   | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.12 |
|                                   | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.2    |
|                                   | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.5    |
|                                   | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.8    |
|                                   | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.11   |
|                                   | трехкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 60,2 кв.м, в т.ч. жилой площадью 38,4 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.10 |
| Адрес объекта                     | Калужская область, Брятинский р-н, дер. Филиппково, дом 14                                                                                                                                                                  |
| Год ввода в эксплуатацию          | 1982 г                                                                                                                                                                                                                      |
| Площадь земельного участка, кв.м. | в натуре под объектом оценки участок не выделялся                                                                                                                                                                           |



|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Кадастровый номер участка</i>                                                   | в натуре под объектом оценки участок не выделялся                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Собственник земельного участка</i>                                              | предположительно муниципальная                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю</i>    | в натуре под объектами оценки участок не выделялся                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Этаж расположения объектов оценки</i>                                           | 1-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Общая этажность</i>                                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Собственник объектов оценки</i>                                                 | ООО «Серафимово-Агро»                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Свидетельство о государственной регистрации права собственности на строения</i> | 40 КЯ 098270 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098273 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098278 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098281 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098271 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098274 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098277 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098280 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098279 от 03.07.2007 г. |
| <i>Суммарная балансовая стоимость строений на дату оценки, руб.</i>                | 1 057 126,98                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Стоимость объекта оценки, полученная с использованием сравнительного подхода, составляет (округленно) – 4699 тыс. рублей.

Стоимость объекта оценки с использованием затратного и доходного подходов не определялась.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

наиболее вероятная расчетная суммарная рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимости, по состоянию на 11 июня 2013 г., составляет (округленно) 4 699 000,0 (четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч) рублей без учета НДС.

### III. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании договора №630-06/13 Действительный член Российского общества оценщиков Сушков С.Л., произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости – девяти квартир принадлежащих ООО «Серафимово-Агро», расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Калужская область, Брятинский р-н, дер. Филиппково, дом 14, далее по отчету именуемые Объектами.

Объект оценки (Приложение 1) – табл. 2:

Таблица 2

|                      |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование объекта | квартиры, в т.ч.:                                                                                                                                                                                                           |
|                      | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.1  |
|                      | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.4  |
|                      | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.9  |
|                      | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.12 |
|                      | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.2    |
|                      | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.5    |
|                      | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.8    |
|                      | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.11   |
|                      | трехкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 60,2 кв.м, в т.ч. жилой площадью 38,4 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.10 |



|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес объектов                                                              | Калужская область, Брятинский р-н, дер. Филиппково, дом 14                                                                                                                                                                                                           |
| Год ввода в эксплуатацию                                                    | 1982 г                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Площадь земельного участка, кв.м.                                           | в натуре под объектом оценки участок не выделялся                                                                                                                                                                                                                    |
| Кадастровый номер участка                                                   | в натуре под объектом оценки участок не выделялся                                                                                                                                                                                                                    |
| Собственник земельного участка                                              | предположительно муниципальная                                                                                                                                                                                                                                       |
| Свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю    | в натуре под объектами оценки участок не выделялся                                                                                                                                                                                                                   |
| Этаж расположения объектов оценки                                           | 1-2                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Общая этажность                                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Свидетельство о государственной регистрации права собственности на строения | 40 КЯ 098270 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098273 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098278 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098281 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098271 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098274 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098277 от 03.07.2007 г;<br>40 КЯ 098280 от 03.07.2007 г. |

#### Имущественные права на объект оценки:

в результате сделки купли-продажи, от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Оценка проводилась для прав собственности на материальные активы. Под термином «право собственности» понимается право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, т.е. осуществление собственником комплекса прав, по совершению в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом<sup>1</sup>.

На дату оценки оцениваемые объекты недвижимости, в виде девяти квартир, являются собственностью ООО «Серафимово-Агро».

В целом, исходя из вышесказанного, понятие права собственности на активы, определенное выше, расценивается как наиболее подходящее для целей данной оценки.

#### Цели оценки:

определение стоимости объектов оценки.

#### Задачи оценки:

анализ количественных и качественных параметров объектов оценки для определения факторов, воздействующих на стоимостные показатели объектов. Обобщение и выражение результатов в форме отчета об оценке.

<sup>1</sup> ст. 209 Гражданского кодекса РФ

*Предполагаемое использование результатов оценки:*

оценка рыночной стоимости материальных активов, полученная на основе профессионального мнения оценщика, может в дальнейшем использоваться заказчиком отчета при реализации оцениваемых активов на торгах.

*Вид стоимости:*

рыночная стоимость.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- ü одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ü стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ü объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- ü цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ü платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

*Дата оценки:*

оценка объекта оценки произведена по состоянию на 11 июня 2013 г. Под датой оценки подразумевается оценка состояния объекта оценки на вышеуказанную дату.

*Срок (график) проведения оценки:*

- ü начало работ по оценке – 15 октября 2013 г.;
- ü окончание работ по составлению отчета об оценке – 31 октября 2013 г.

#### **IV. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

*Имя Заказчика:*

ООО «Серафимово-Агро», в лице конкурсного управляющего Дорогова Егора Вячеславовича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Калужской области от 05.12.2012 г. по делу А23-1210/12.

*Реквизиты Заказчика:*

249650, Калужская обл., Баятинский р-н, д. Шемеленки  
ОГРН 1054001516227 от 22.12.2005 г.  
ИНН 4002003188  
КПП 400201001  
р/сч 40702810100000022857  
в КБ «Первый-Экспресс» (ОАО) г. Тула  
к/сч 30101810200000000779  
БИК 047003779

*Имя Оценщика:*

Действительный член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков, кандидат технических наук Сергей Леонидович Сушков.

С.Л. Сушков получил профессиональное образование в области оценки в Академии оценки Российского общества оценщиков (РОО) (Москва, РФ) в 1995 г., а так же, в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ», прошел профессиональную переподготовку в Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2000 г. и



повышение квалификации в Тульском государственном университете в 2003, 2006 и 2009 годах. Оценочной деятельностью занимается с июля 1995 года.

Сергей Леонидович Сушков является членом Саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»<sup>2</sup>, расположенной по адресу: г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2<sup>А</sup>, оф. 5. Регистрационный номер в реестре членов СРО РОО – 001494. Ответственность С.Л. Сушкова застрахована:

- в СК «ВНЕШЭКОНОМСТРАХ» - номер страхового полиса №020022/13 СО, срок действия договора страхования с 30.04.13 г. по 29.04.14 г. включительно;
- в СК ОСАО «ИНГОССТРАХ» / ОАО «АльфаСтрахование» (совместно) - полис №4582, срок действия договора страхования с 31.01.2013 г. по 30.06.2014 г. включительно.

Копии Свидетельства члена СРО, диплома о профессиональной переподготовке и страхового полиса приведены в Приложении к отчету.

*Реквизиты Оценщика:*

РФ, 300028, г. Тула, ул. Седова, 16-37  
паспорт 7004 6399000, выдан 03.12.2004 г. Привокзальным РОВД г. Тулы  
ОГРН 304710419800012 от 16.07.2004 г.  
ИНН 710400113269  
р/счет №40802810900000000039 в ОАО Банк «Тульский Промышленник», г. Тула  
кор. счет № 30101810700000000729  
БИК 047003729

## **V. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

*Общие условия*

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Подписавшие данный отчет утверждают, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объектов, оцениваемых в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

*Конфиденциальность*

Согласно установленным профессиональным стандартам, подписавшие данный отчет сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика отчета, или полученной и рассчитанной в ходе исследования. Выражаем надежду на аналогичные действия со стороны Заказчика в отношении как всего отчета в целом, так и отдельных выдержек из него.

<sup>2</sup> <http://www.mrsa.ru>, <http://www.valuer.ru/ViewAllValuers.asp>



*Положение об ответственности*

Оценщик не принимает на себя ответственность за техническую документацию, финансовую и налоговую отчетность, относящиеся к вопросам управления объектами оценки. Ответственность за такого рода отчетность, несет владелец объектов. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки. Это не является абсолютной гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

*Дополнительные работы*

Согласно положению настоящего отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

*Скрытые характеристики и дефекты*

В своей оценке Оценщик исходил из того, что объекты выполнены на качественном уровне. Оценщик не несет ответственности за оценки состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. Оценщик некомпетентен в определении таких веществ.

*Заключительные положения*

Оценщик учитывал ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

*СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ*

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияния на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

**VI. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований законодательства РФ в области оценки, стандартов РФ и профессиональных сообществ в области оценки, а именно:

- ü Федерального закона № 135-ФЗ от 29.08.98 г. «Об оценочной деятельности»;
- ü Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- ü Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- ü Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
- ü Стандартов и правил оценочной деятельности РОО;



ü Правил деловой и профессиональной этики РОО.

*ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И  
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ*

Информация об объектах оценки (свидетельства о государственной регистрации права, копии технических паспортов и выписки из технических паспортов зданий, поэтажные планы, справки, устные пояснения и т.п.) – их количественном составе и технических (физических) параметрах в целом, а также о текущем использовании объектов оценки – предоставлена заказчиком отчета.

Информация о физическом состоянии объектов оценки – техническая документация (в т.ч. паспорта) и устные пояснения заказчика отчета, с дальнейшим уточнением по результатам визуального осмотра.

Информация о регионе нахождения объектов оценки и данные для анализа рынка объектов оценки получены из публичных источников – интернет<sup>3</sup>.

Ценовая информация – данные по предполагаемым сделкам и публичным предложениям – интернет и личная база эксперта.

*СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ:*

не предоставлены.

*ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:*

жилые помещения.

---

<sup>3</sup> Конкретные адреса сайтов приведены далее по тексту

## VII. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ <sup>4</sup>

### Краткая географическая и историческая справка:

Калужская область граничит с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями. С севера на юг область протянулась более чем на 220 км, с запада на восток - на 220 км. Большую часть области занимают равнины, поля и леса с разнообразным растительным и животным миром.

Климат области характеризуется хорошо выраженными сезонами года: умеренно жарким и влажным летом и умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом. Климат благоприятствует развитию естественной растительности, а также выращиванию озимых и яровых зерновых культур, картофеля, ряда технических культур. Средняя температура июля +(17-18) °С, января - (9-10) °С. Годовая сумма осадков колеблется в пределах 365-1000 мм.

Площадь – 29,8 тыс. кв.км. Население – 1009,9 тыс. чел. (на 01.01.2011). Областной центр – город Калуга (340,0 тыс. человек) расположен в 188 км к юго-западу от Москвы. Административно-территориальное деление Калужской области на 1 января 2011 года: городов – 22, районов – 24, посёлков городского типа – 8, сельских населённых пунктов – 3178.

### *Культура*

В Калужской области более 4000 памятников истории и культуры, 358 из них охраняются государством. Архитектурные ансамбли городов, многочисленные монастырские комплексы, старинные усадьбы украшают калужскую землю.

С Калужским краем связаны прославленные имена: Е.Р.Дашковой, А.Н.Радищева, П.Л.Чебышева, Н.Ф.Федорова, К.Э.Циолковского, А.Л.Чижевского, Н.П.Ракова, С.С.Туликова, Н.В.Гоголя, И.С.Тургенева, Ф.М.Достоевского, А.П.Чехова, И.С.Аксакова, Л.Н.Толстого, К.Г.Паустовского, М.И.Цветаевой.

### *Наука*

В Калужской области научными исследованиями и разработкам занимаются 37 организаций. Более 10 тыс. научных работников вносят большой вклад в достижения фундаментальной и прикладной науки. Ядро научно-производственного комплекса области составляют научно-исследовательские организации и предприятия, многие из которых являются ведущими в своих отраслях.

### *Образование*

28 высших учебных заведений (16 государственных и 12 негосударственных высших учебных вузов, из них 8 филиалов). 28 учреждений среднего профессионального образования. 405 общеобразовательных учреждений.

### *Сырьевая база*

В области разведано около 500 месторождений девятнадцати видов полезных ископаемых. К примеру, бурый уголь, составляет 36% от разведанных запасов в Подмосковном бассейне; огнеупорные и тугоплавкие глины составляют 61%, стекольные пески - 20%, фосфориты - 17%, трепел, - 10% от разведанных запасов в Центральном регионе России. Леса занимают 43 процента территории области.

### *Трудовой потенциал*

Экономически активное население – более 535 тыс. человек (около 50% от общей численности региона).

### *Рыночная инфраструктура*

В Калужской области действуют 4 региональных банка и 23 филиала иногородних кредитных организаций, из них 6 филиалов Сбербанка России. Калужская торгово-промышленная палата.

<sup>4</sup> При подготовке материалов использовалась информация организаций и компаний: <http://www.admoblkaluga.ru/main/russia/info/>, АК&М, РосБизнесКонсалтинг, Финмаркет, ИА ФС «Консультант» и Росстата



*Валовый региональный продукт**Транспортная инфраструктура*

По показателю плотности железных и автомобильных дорог Калужская область входит в двадцатку передовых регионов страны. Территорию пересекают две крупнейшие автомагистрали международного значения (Москва - Брест, Москва - Киев). Общая протяженность автодорожной сети общего пользования в области составляет свыше 5,0 тыс. км, в том числе 0,8 тыс. км федеральных и 4,2 тыс. км областного значения. Доля дорог с твердым покрытием в сети общего пользования составляет в целом 98,6% от общей протяженности, в том числе 99,7% территориальных дорог.

Современная сеть путей сообщения общего пользования области включает в себя 872 км железных дорог. На территории Калужской области для судоходства используется участок р. Оки протяженностью 101 км.

*Промышленный комплекс*

В промышленной сфере Калужской области действуют около 300 крупных и средних предприятий, около 500 малых предприятий.

*Связь*

Калужская область входит в десятку регионов России с наиболее развитой системой телекоммуникаций. По уровню телефонизации область занимает второе место в Центральном федеральном округе (после г. Москвы).

*Агропромышленный комплекс*

В сельскохозяйственной сфере действуют 56 крупных и средних предприятий, около 2200 крестьянских фермерских хозяйств. Развитая пищевая промышленность базируется на мощной сырьевой базе - сельском хозяйстве. Основная специализация сельского хозяйства области - молочно-мясное скотоводство. Наряду с этим, выращивают зерновые, картофель, овощи, лён. Развито птицеводство.

*Внешиэкономическая деятельность*

Внешнеторговые партнеры – компании более чем из 60 стран мира.

*Основные показатели социально-экономического развития Калужской области в 2011 - 2012 гг. и январе-июне 2013 г.*

Таблица 3

| Показатели                                                                        | Единица измерения | 2011 год | 2012 год | Январь-июнь 2013 года |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|----------|-----------------------|
| <b>ВРП</b>                                                                        |                   |          |          |                       |
| Объем ВРП                                                                         | млрд. руб.        | 234,3    | 274,7*   | -                     |
| Индекс физического объема (ИФО) ВРП                                               | %                 | 112,9    | 106,8*   | -                     |
| <b>ТРУД</b>                                                                       |                   |          |          |                       |
| Численность официально зарегистрированных безработных, на конец отчетного периода | тыс.чел.          | 4,7      | 3,6      | 3,6                   |
| к соответствующему периоду предыдущего года                                       | %                 | 86,8     | 83,7     | 92,1                  |
| Уровень официальной безработицы                                                   | %                 | 0,85     | 0,7      | 0,6                   |
| <b>УРОВЕНЬ ЖИЗНИ</b>                                                              |                   |          |          |                       |
| Среднедушевые денежные доходы населения                                           | руб.              | 17556,9  | 20720,1  | 21625,7               |
| к соответствующему периоду предыдущего года                                       | %                 | 113,4    | 118,0    | 117,3                 |
| Реальные располагаемые денежные доходы                                            | %                 | 103,6    | 108,2    | 111,6                 |
| Среднемесячная заработная плата                                                   | руб.              | 20000,1  | 23709,6  | 24380,0               |
| к соответствующему периоду предыдущего года                                       | %                 | 113,1    | 118,5    | 109,3                 |



|                                                                                                                 |                   |                       |                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Реальная заработная плата                                                                                       | %                 | 104,0                 | 111,6                 | 101,2                 |
| Задолженность по заработной плате                                                                               | млн. руб.         | на<br>01.01.2012 27,0 | на<br>01.01.2013 57,9 | на<br>01.07.2013 80,7 |
| к первому числу предыдущего месяца                                                                              | %                 | 89,0                  | 95,6                  | 108,9                 |
| <b>ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ</b>                                                                             |                   |                       |                       |                       |
| Объем отгруженной промышленной продукции (работ, услуг)                                                         | млрд. руб.        | 372,8                 | 457,2                 | 194,7                 |
| Индекс промышленного производства (ИПП)                                                                         | %                 | 125,6                 | 106,6                 | 106,5                 |
| Добыча полезных ископаемых, ИПП                                                                                 | %                 | 133,9                 | 82,6                  | 101,0                 |
| Обрабатывающие производства, ИПП                                                                                | %                 | 127,1                 | 107,9                 | 104,8                 |
| Произв-во и распределение электроэнергии, газа и воды, ИПП                                                      | %                 | 100,5                 | 85,9                  | 149,2                 |
| Продукция сельского хозяйства                                                                                   | млрд. руб.        | 24,6                  | 26,2                  | 6,9                   |
| Индекс физического объема с/х производства                                                                      | %                 | 108,0                 | 103,0                 | 103,2                 |
| Объем работ по виду деятельности "Строительство"                                                                | млрд. руб.        | 33,8                  | 42,7                  | 18,1                  |
| к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах                                                | %                 | 118,1                 | 119,0                 | 93,4                  |
| Ввод жилья                                                                                                      | тыс. кв. м        | 598,4                 | 612,8                 | 141,4                 |
| к соответствующему периоду предыдущего года                                                                     | %                 | 119,5                 | 102,4                 | 83,9                  |
| Оборот розничной торговли                                                                                       | млрд. руб.        | 119,1                 | 134,0                 | 68,1                  |
| к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах                                                | %                 | 110,6                 | 106,6                 | 104,2                 |
| Объем платных услуг населению                                                                                   | млрд. руб.        | 30,2                  | 33,2                  | 17,5                  |
| к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах                                                | %                 | 102,5                 | 103,3                 | 100,5                 |
| <b>ИНВЕСТИЦИИ</b>                                                                                               |                   |                       |                       |                       |
| Объем инвестиций в основной капитал                                                                             | млрд. руб.        | 69,2                  | 94,1                  | 11,7**                |
| к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах                                                | %                 | 85,7                  | 115,0                 | 91,8**                |
| Иностранные инвестиции                                                                                          | млн.<br>долл. США | 932,4                 | 1099,3                | 415,3**               |
| к соответствующему периоду предыдущего года                                                                     | %                 | 78,1                  | 117,9                 | 260**                 |
| <b>ЦЕНЫ</b>                                                                                                     |                   |                       |                       |                       |
| Индекс цен на товары и услуги последнего месяца отчетного периода к декабрю предыдущего года                    | %                 | 106,8                 | 107,6                 | 103,4                 |
| Индекс цен производителей промышленной продукции последнего месяца отчетного периода к декабрю предыдущего года | %                 | 105,3                 | 103,1                 | 101,7                 |

## О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В АГРОПРОМЫШЛЕННОМ КОМПЛЕКСЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ <sup>5</sup>

В январе-марте 2013 года объем сельскохозяйственной продукции, выпущенной всеми товаропроизводителями, составил 3,4 млрд. рублей или 102% в сопоставимой оценке к уровню января – марта 2012 года.

Основными производителями продукции сельского хозяйства являются сельхозпредприятия (доля в общем объеме производства 81,2%) и хозяйства населения (17,2%). Доля крестьянских (фермерских) хозяйств составляет 1,6%.

Объемы сельскохозяйственного производства в сопоставимых ценах в крестьянских (фермерских) хозяйствах увеличились на 19%, в сельхозорганизациях всех форм хозяйствования на 3%. В хозяйствах населения отмечалось снижение выпуска продукции на 2%.

<sup>5</sup> <http://www.admoblkaluga.ru/upload/mineconom/tendencii/>



В 1 квартале 2013 года по сравнению с 1 кварталом 2012 года в хозяйствах всех категорий на 11% увеличился объем производства скота и птицы на убой (в живом весе), яиц – на 10%. Производство молока сократилось на 7%.

В хозяйствах всех категорий 11 муниципальных районов увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе). Наибольшая доля (71,4%) общего объема произведена товаропроизводителями Дзержинского (56,6%) и Жуковского (14,8%) муниципальных районов.

Увеличение объемов производства молока по всем категориям хозяйств наблюдалось в 5 муниципальных районах, которыми произведено 15,3% от общего объема производства.

В 20 муниципальных районах уровень производства молока сократился от 10% до 42%. Наибольшую долю в производстве молока занимает Жуковский (доля в общем объеме производства 14,3%) и Медынский (10%) муниципальные районы.

В структуре производства животноводческой продукции наибольшую долю занимает продукция сельхозпредприятий:

82% – по производству мяса,

88% – по производству молока,

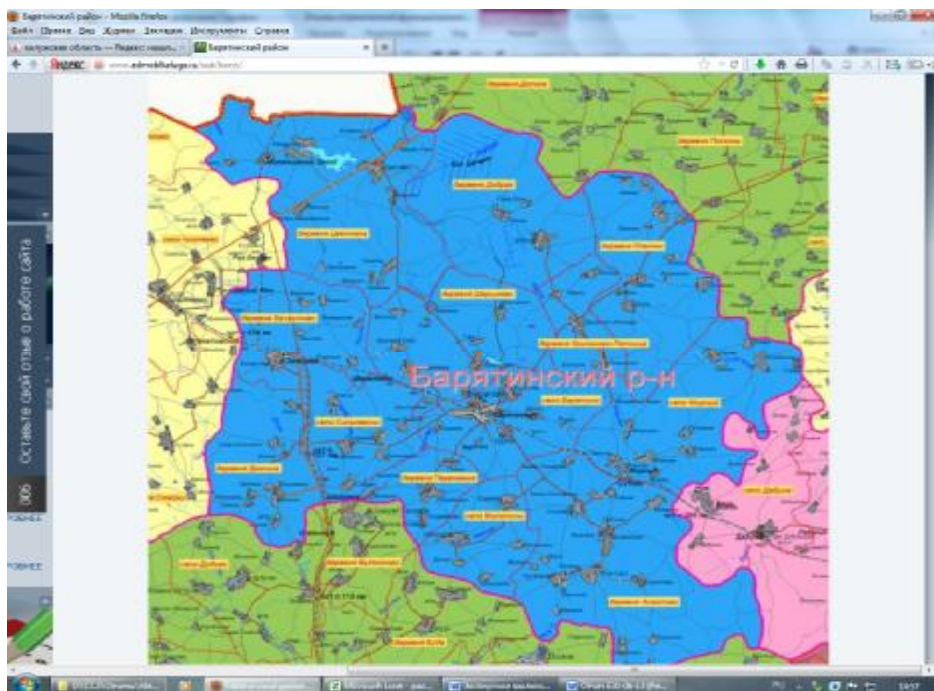
64,9% – по производству яиц.

По сравнению с январем - мартом 2012 года в январе - марте т. г. доля общественного сектора в структуре производства основных видов животноводческой продукции увеличилась в производстве: скота и птицы на убой (в живом весе) на 2 процентного пункта (п.п), яиц – на 3,6 п.п.). Доля молока сократилась на 1 п.п.

По состоянию на 1 апреля т.г., по сравнению с той же датой 2012 года, увеличилось поголовье крупного рогатого скота на 0,1%, в т.ч. коров на 0,5%, свиней – на 11%, птицы всех видов – на 10%. Поголовье овец и коз сократилось на 4%.

## АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ <sup>6</sup>

Объекты оценки расположены в Барятинском районе Калужской области.



Барятинский район — сельскохозяйственный район Нечерноземной зоны Российской Федерации. Его площадь 1110,3 кв. км. Протяженность территории с севера на юг и с запада на восток практически одинакова — 35-40 километров. На 1 января 2004 года в 103 населенных пунктах проживало 7148 человек. Из них 3124 — жители райцентра. Барятино находится в 120 километрах от Калуги. Нашими соседями являются Мосальский, Мещовский, Сухиничский,

<sup>6</sup> <http://www.admoblkaluga.ru/sub/baryt/>

Кировский, Спас-Деменский районы Калужской области и Угранский район Смоленской области.

Более двух третей района расположены на Барятинско-Сухиничской равнине. На севере выступают отдельные высоты Спас-Деменской гряды, здесь находится высшая точка рельефа области на высоте 279 м, так называемая Зайцева Гора. Крупные болота области — Красниковское и Шатино. Вдоль северной границы района с запада на восток, не доходя 10-15 километров до восточной границы, с резким поворотом на юг, проходит линия главного водораздела между бассейнами Днепра и Волги.

40% территории (преимущественно северная часть) района занята лесами. В них преобладают мягколиственные породы деревьев: береза, осина, ольха, низкоствольный дуб. В подлесках можно встретить липу, рябину, орешник, крушину. Ель, сосна занимают 30% в лесном массиве. Животный мир представлен волками, кабанами, зайцами, лисами, лосями, изредка встречаются барсуки, белки, куницы, бобры. Из промысловых птиц водятся тетерева, вальдшнепы, куропатки, дикие утки (чирки), гуси, серые цапли, кулики, глухари и рябчики. В последнее время появились медведи, маралы. Конечно же, радует увеличение количества аистов и журавлей.

Почвы преимущественно дерново-среднеподзолистые.

С востока на запад район пересекает железная дорога Мичуринск — Смоленск. Пассажиры могут сесть и выйти из поезда на железнодорожных станциях Барятинская и Занозная, а также на остановках Сутоки и Шемелинки. Железнодорожная магистраль Вязьма — Брянск проходит по западной окраине района. На станции Занозная она пересекает железную дорогу Мичуринск — Смоленск. Станция Занозная — узловая. Автомагистраль Москва — Брест, в народе ее называют «Варшавкой» по старому названию шоссе Москва — Варшава, сданному в эксплуатацию в середине XIX века, проложена по северо-западной части района, по западной окраине — дорога Киров — Брестское шоссе. Желающие уехать в областной центр и столицу могут это сделать, сев в автобусы Барятино — Калуга и Барятино — Москва. Проходят через Барятино по этим направлениям автобусы из Кирова, Бетлицы. Местные маршруты налажены со всеми центральными усадьбами сельхозпредприятий. Установленная в райцентре телевизионная вышка, через которую ведется ретрансляция, в том числе и телепрограмм, позволяет барятинцам принимать семь программ телевидения.

### ***Рынок недвижимости региона***

Рынок недвижимости можно разделить на следующие составляющие: жилая недвижимость, коммерческая (магазины, офисы, складские помещения), специализированная (промышленная недвижимость, сооружения и т.д.), объекты социального назначения. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

Анализ показал, что наибольшим спросом пользуются небольшие магазины (торговые площади) и офисные помещения. Спрос и цена на них зависят от местоположения, типа, состояния помещения, а также показателя «проходимости» (плотности населения, проходящего в окрестностях торговой точки и способного сделать покупку в магазине в единицу времени).

Объекты оценки относятся к специализированной недвижимости.

*Типичные продавцы данного типа недвижимости:* частные предприятия и предприниматели, а также предприятия-банкроты.

*Типичные покупатели.* Спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, фирмами и предпринимателями, занимающимися производством с/хозяйственной продукции.

*Соотношение спроса и предложения:* какой-либо активности по купле-продаже объектов с/хозяйственного назначения в Барятинском районе не выявлено.

*Маркетинговый срок продажи* - срок экспозиции объекта, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. По специализированным объектам недвижимости и объектам социального назначения выявить однозначный срок экспозиции не представляется возможным, т.к. данный сектор не достаточно развит. Сроки экспозиции (по аналогии с соседними районами) могут составлять от 2-4-х месяцев до 0,6-1,5 лет.



### Краткая характеристика рынка сделок по индивидуальным объектам недвижимости

Основные ценообразующие факторы для объектов оценки: местоположение объекта, его размер (площадь), физическое состояние, состав и состояние коммуникаций. Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер. В качестве наиболее адекватной информации, характеризующей состояние рынка недвижимости в Калужской области, можно считать предложения о продаже объектов недвижимости различного назначения, публикуемые в местных газетах и на сайтах калужских агентств недвижимости.

Анализ рынка купли-продажи и аренды недвижимости в оцениваемом районе не выявил сделок (предложений) по указанным сделкам аналогичной недвижимости в аналогичном физическом состоянии в течение первой половины 2013 года.

### Рынок земельных участков

В данном исследовании эксперта интересовал рынок земельных участков, относящихся к категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения».

Данный рынок, в свою очередь, можно разделить на так называемые «пригородные» земли, т.е. земли, расположенные в непосредственной близости от крупных населенных пунктов, «придорожные» земли, т.е. участки, примыкающие к крупным автомагистралям и собственно земли сельскохозяйственного использования.

Для анализа проведен отбор участков, предложения по которым опубликованы на открытом рынке в первой половине 2013 года (Приложение). Стоимость аналогов составляет от 0,14 руб/кв.м до 10,71 руб/кв.м. Предпочтение отдавалось землям используемых непосредственно в сельскохозяйственных целях.

### Рынок оборудования региона

Рынок машин и оборудования в Калужской области можно разделить на несколько составляющих: рынок автотранспорта, рынок специальных машин, рынок технологического оборудования, рынок с/хозяйственных машин и оборудования. В свою очередь, этот рынок подразделяется на первичный (т.е. новые машины и оборудование) и вторичный рынки.

Общая характеристика всего рынка оборудования – некоторое превышение предложения над спросом. Однако это превышение для разных сегментов рынка различно. Лучше продается новое или практически новое (бывшее в эксплуатации незначительное время) оборудование (в т.ч. с консервации). Определенным спросом пользуется и оборудование «со стажем», но предлагаемое по невысокой цене. Это, как правило, техника хозяйств, попавших под процедуру банкротств или арестованная службой судебных приставов и реализуемая ими за долги.

Как правило, стоимость нового оборудования определяется заводом изготовителем или экспортером оборудования. Стоимость оборудования бывшего в эксплуатации, определяется строго индивидуально в зависимости от технического состояния каждого конкретного образца.

### Потенциальные покупатели оцениваемого оборудования

Потенциальными покупателями оцениваемой техники в регионе могут являться непосредственно сельхозпроизводители (СПК, фермеры), занимающиеся, в большей степени, растениеводством и животноводством, нуждающиеся в увеличении (обновлении) своего технического парка и расширяющие свое присутствие в данном регионе.

## VIII. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Оцениваемый объект:

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества – девять квартир принадлежащие ООО «Серафимово-Агро», расположенные в многоквартирном жилом доме.

### Местонахождение и расположение, местность:

Адрес: Калужская область, Барятинский р-н, дер. Филиппково, дом 14

Система координат - местная. Система высот - Балтийская. Рельеф площадки спокойный. Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января  $-9,5^{\circ}\text{C}$ , июля  $+19,7^{\circ}\text{C}$ . За год выпадает в среднем 565 мм осадков. Преобладающее направление ветров западное и юго-западное.

Окружением объектов служит жилая застройка. Рядом с объектами (во дворе) возможна стихийная автостоянка.

### ОПИСАНИЕ УЧАСТКА ЗЕМЛИ

Таблица 4

|                                                                         |                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Владелец земельного участка</b>                                      | предположительно муниципальная собственность                |
| <b>Право устанавливающие (право подтверждающие) документы на землю:</b> | в натуре под объектом оценки участок не выделялся           |
| <b>Кадастровый номер участка:</b>                                       | в натуре под объектом оценки участок не выделялся           |
| <b>Местоположение:</b>                                                  | Калужская область, Барятинский р-н, дер. Филиппково, дом 14 |
| <b>Основное целевое назначение земель:</b>                              | эксплуатация многоквартирного жилого дома                   |
| <b>Существующие права на участок:</b>                                   | предположительно муниципальная собственность                |
| <b>Ставка земельного налога/аренды:</b>                                 | данные не представлены                                      |
| <b>Площадь земельного участка, м<sup>2</sup>:</b>                       | в натуре под объектом оценки участок не выделялся           |
| <b>Форма участка:</b>                                                   | многоугольник                                               |
| <b>Наличие инфраструктуры:</b>                                          | все коммунальные сети в наличии.                            |
| <b>Подъезд:</b>                                                         | с твердым покрытием                                         |
| <b>Рельеф места застройки:</b>                                          | пологий                                                     |
| <b>Ограничения по использованию земельного участка и сервитуты:</b>     | данные не представлены                                      |
| <b>Гидрогеологические условия:</b>                                      | опасность подтопления не выявлена.                          |

### ОПИСАНИЕ СТРОЕНИЯ

#### Краткая характеристика оцениваемого объекта

Оцениваемые квартиры расположены на 1-ом и 2-ом этажах двухэтажного многоквартирного жилого дома (табл. 11). Год завершения строительства – 1982.

Материал стен – кирпич.

Перекрытия ж/бетонные. Кровля шиферная. Есть лоджии.

Окна – двойные створные и стеклопакеты. Отделка стандартная.

Суммарный износ строительных конструкций, согласно выписки из паспорта БТИ, составляет 25%.

Согласно информации представленной заказчиком, на дату оценки все объекты эксплуатируются в полном объеме. На основании полученных данных оценщиком были произведены корректировки, как по оцениваемым объектам в целом, так и их технические характеристики. Скорректированные данные далее использовались при дальнейшем описании объекта и расчетах стоимостных параметров.

#### Инженерное обеспечение

Централизованное.

#### Внешнее благоустройство

Подъездные пути – твердое покрытие.



Таблица 5

| №<br>п/п | Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                        | Инв. № | Год<br>ввода в<br>экспл. | Этаже<br>й в доме | Этаж | Общая<br>площадь,<br>кв.м. | Жилая<br>площадь,<br>кв.м. | Лоджия,<br>балкон,<br>кв.м | Свидетельство<br>о гос.<br>регистрации<br>права | Износ по<br>паспорту<br>БТИ, % | Балансовая<br>стоимость,<br>руб. | Остаточная<br>ст-ть, руб |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|-------------------|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1        | однокомнатная квартира, назначение:<br>жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч.<br>жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная<br>на 1-ом этаже, адрес (местонахождение):<br>Калужская область, Барятинский район, д.<br>Филиппково, д.14, кв.1  | 000746 | 1982                     | 2                 | 1    | 37,8                       | 19,5                       | 6,7                        | 40 КЯ 098270<br>от 03.07.2007 г                 | 25,0                           | 219 442,9                        | 113 435,0                |
| 2        | однокомнатная квартира, назначение:<br>жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч.<br>жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная<br>на 2-ом этаже, адрес (местонахождение):<br>Калужская область, Барятинский район, д.<br>Филиппково, д.14, кв.4  | 000748 | 1982                     | 2                 | 2    | 37,8                       | 19,5                       | 6,7                        | 40 КЯ 098273<br>от 03.07.2007 г                 | 25,0                           | 219 442,9                        | 109 777,6                |
| 3        | однокомнатная квартира, назначение:<br>жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч.<br>жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная<br>на 1-ом этаже, адрес (местонахождение):<br>Калужская область, Барятинский район, д.<br>Филиппково, д.14, кв.9  | 000751 | 1982                     | 2                 | 1    | 37,8                       | 19,5                       | 6,7                        | 40 КЯ 098278<br>от 03.07.2007 г                 | 25,0                           | 219 442,9                        | 113 435,0                |
| 4        | однокомнатная квартира, назначение:<br>жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч.<br>жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная<br>на 2-ом этаже, адрес (местонахождение):<br>Калужская область, Барятинский район, д.<br>Филиппково, д.14, кв.12 | 000753 | 1982                     | 2                 | 2    | 37,8                       | 19,5                       | 6,7                        | 40 КЯ 098281<br>от 03.07.2007 г                 | 25,0                           | 219 442,9                        | 113 435,0                |
| 5        | двухкомнатная квартира, назначение:<br>жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч.<br>жилой площадью 29 кв.м, расположенная<br>на 1-ом этаже, адрес (местонахождение):<br>Калужская область, Барятинский район, д.<br>Филиппково, д.14, кв.2    | 000747 | 1982                     | 2                 | 1    | 51,4                       | 29,0                       | 6,7                        | 40 КЯ 098271<br>от 03.07.2007 г                 | 25,0                           | 298 395,9                        | 149 274,4                |



|   |                                                                                                                                                                                                                             |              |      |   |   |      |      |     |                                 |      |           |           |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|---|---|------|------|-----|---------------------------------|------|-----------|-----------|
| 6 | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.5    | 000749       | 1982 | 2 | 1 | 51,4 | 29,0 | 6,7 | 40 КЯ 098274<br>от 03.07.2007 г | 25,0 | 298 395,9 | 149 274,4 |
| 7 | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.8    | 000750       | 1982 | 2 | 1 | 51,4 | 29,0 | 6,7 | 40 КЯ 098277<br>от 03.07.2007 г | 25,0 | 298 395,9 | 154 247,7 |
| 8 | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.11   | 000752       | 1982 | 2 | 1 | 51,4 | 29,0 | 6,7 | 40 КЯ 098280<br>от 03.07.2007 г | 25,0 | 298 395,9 | 154 247,7 |
| 9 | трехкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 60,2 кв.м, в т.ч. жилой площадью 38,4 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.10 | 0000021<br>9 | 1982 | 2 | 2 | 60,2 | 38,4 | 6,7 | 40 КЯ 098279<br>от 03.07.2007 г | 25,0 | н/д       | н/д       |



## **IX. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **IX.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ**

Согласно заключенному договору на оценку, определению подлежит рыночная стоимость. Назначение оценки, определенное заказчиком, не дает оценщику оснований для сомнений в том, что базой оценки должна служить рыночная стоимость.

### **IX.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА**

Процесс оценки начинался с общего осмотра месторасположения объектов оценки, а также описания самих объектов, их состояния на дату оценки и выделения особенностей оцениваемой собственности. Также изучались материалы (техническая документация, схемы, описание строений), характеризующие состояние объекта оценки на дату оценки, представленные заказчиком отчета. Далее анализировались возможные варианты использования объектов с целью нахождения оптимального. Оптимальный вариант рассматривался с учетом возможных вариантов улучшения характеристик уже существовавших на участке объектов.

Следующий этап оценки - определение рыночной стоимости имущества. Он осуществлялся с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок материальных активов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Для этих целей проводился сбор и анализ фоновой и текущей информации (реально сложившиеся уровни цен на материалы, оборудование и работы, банковские ставки, биржевые котировки, нормативно устанавливаемые коэффициенты, законодательные изменения, связанные с предметом договора и т.д.) на дату оценки.

### **IX.3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

Методология оценочной деятельности как система методов оценки включает три подхода: затратный, рыночный (сравнительный) и доходный <sup>7</sup>:

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объектов на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Определение рыночной стоимости объектов оценки, с использованием трех подходов к оценке и последующим согласованием данных, проведено в соответствии с законодательством РФ и Стандартами по оценке недвижимости, утвержденными Постановлением правительства РФ. Далее, названные методы будут рассмотрены более подробно.

#### ***ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД***

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку либо стоимость воспроизводства, либо стоимости замещения, за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

#### ***СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД***

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных

<sup>7</sup> Стандарты оценки (ФСО №1-№3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. №519



сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предложение, 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 подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости сходными с оцениваемыми. Цены на объекты аналогии затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

### *ДОХОДНЫЙ ПОДХОД*

Метод капитализации дохода, осуществляемый в рамках доходного подхода, основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

### *ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ*

При определении рыночной стоимости оцениваемой недвижимости использовался один из трех основных подходов – сравнительный. Доходный и затратный подходы не применялись по следующим соображениям.

Во-первых, применение затратного подхода невозможно в силу методологических ограничений по его применению, т.к. он основан на следующей модели: приобретение прав на свободный земельный участок и строительство на нем идентичного или аналогичного объекта недвижимости. При оценке таких объектов как квартира в многоквартирном доме данная модель не может быть применена. Это обусловлено назначением земельного участка - строительство многоквартирного жилого здания, а не отдельной квартиры.

Во-вторых, ввиду того, что из принципа наилучшего использования явствует, что объекты строились, зарегистрированы и будут эксплуатироваться как жилые помещения и не существует информации о переводе этих объектов в разряд доходной недвижимости.

В третьих, «... в наилучшей международной практике оценщик применяет тот подход, который отражает мыслительные процессы типичных участников соответствующего рынка, то есть:

- ü при оценке имущества, которое ликвидно (например, акций предприятий, представленных на биржевом рынке) или обычно не покупается с целью извлечения доходов (жилье), - сравнительный подход;
- ü при оценках менее стандартизированного имущества, которое покупается с целью извлечения дохода (инвестиционное имущество, коммерческая недвижимость), - доходный подход;
- ü при оценке специализированного имущества, как правило, - затратный подход.

Также в базовых понятиях и принципах оценки (рассматриваемых в ФСО № 1) следует отмечать, что в общеэкономической теории стоимость любого актива всегда определяется денежным потоком (выгодами), создаваемыми или обеспечиваемыми при помощи оцениваемого актива. Любой из подходов к оценке, так или иначе, основан на этом факте»<sup>8</sup>. Т.е. «...в условиях, когда удастся установить, что определенный подход является наиболее целесообразным, применять несколько – это неоправданная трата усилий и плодотворная почва для получения нерепрезентативных результатов при последующем согласовании»<sup>9</sup>.

Т.о. при достаточности информации по объектам аналогам, отпадает необходимость в применении затратного и доходного подходов, т.к. нахождение рыночной стоимости в этом

<sup>8</sup> И.Л. Артеменков. Подходы к оценке и ее методология: общая перспектива. – [www.mrsa.ru](http://www.mrsa.ru), [www.valuer.ru/files/artemenkov/](http://www.valuer.ru/files/artemenkov/)

<sup>9</sup> там же



случае ведется прямым, а не косвенным расчетом. И, как следствие, метод равновесной цены может быть прямо применен к оценке стоимости недвижимости. Он и будет являться базовым при определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

Определение рыночной стоимости объектов оценки, с использованием стандартных подходов к оценке (или отказом от применения каких-либо из них) и последующим согласованием данных, проведено в соответствии с законодательством РФ и Стандартами по оценке недвижимости, утвержденными Постановлением правительства РФ, а также стандартами Российского общества оценщиков. Далее, названные методы будут рассмотрены более подробно.

#### *СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД*

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход 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 подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости сходными с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

#### *РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ*

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение стоимостных параметров, полученных на основе стандартных методов, и сведения полученных стоимостных показателей к единой ценовой ставке.

### **IX.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА**

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

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается,



что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта обычно используются четыре основных критерия анализа:

1. физическая возможность - физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и наиболее эффективного использования на участке.
2. допустимость с точки зрения законодательства - характер использования не противоречит законодательству и положений зонирования.
3. финансовая целесообразность - допустимое с точки зрения закона использование объекта должно обеспечить тот или иной доход собственнику строения.
4. максимальная продуктивность – т.е. максимизация возможного дохода.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, в данном случае, определяющим критерием будет являться допустимость использования с точки зрения законодательства.

На дату оценки площади объектов разрешено и предполагается использовать как жилые. Этот вид использования и будет являться, в существующих условиях, единственно возможным.

#### **IX.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

При оценке сравнительным подходом при определении стоимости объектов-аналогов возможно использование методов парных сравнений, иерархий или экспертного суждения.

В рамках данного подхода был использован метод экспертного суждения, как наиболее универсальный и позволяющий рассматривать большее многообразие различных аспектов и параметров оцениваемой недвижимости, в сравнении с объектами-аналогами.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости. Цена, которую выплачивает типичный покупатель, часто представляет собой результат процесса выбора, в ходе которого изучается и оценивается большое количество объектов. Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно предлагаемых объектов сравнения. При сравнительном анализе стоимости объектов оценщиком анализировались цены предложения.

В результате проведенных поисков, установлено, что на дату оценки статистики по предложениям купли-продажи объектов, сопоставимых с оцениваемым, достаточно. Однако все еще имеют место факты сокрытия данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов, о чем нужно помнить и учитывать это при согласовании конечных результатов.

Изучив всю доступную статистику по Калужской области, оценщик нашел несколько предложений по передаче прав собственности на объекты, которые можно сопоставить по физическим параметрам и функциональному назначению с оцениваемой недвижимостью в целом.

Весной-летом 2013 г. выставлены на торги через публикации в сети Internet объекты, сходные с оцениваемым объектом в целом (Приложение). По своим физическим и функциональным параметрам, все эти объекты могут служить аналогами оцениваемому объекту.

Все ценовые параметры по объектам аналогам приняты без учета НДС, т.к. эти объекты являются собственностью физических лиц.



В рамках выявленных цен сделок и предложений, при использовании метода экспертного суждения, оценщиком выбраны все вышеуказанные аналоги.

#### *ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК*

##### *Поправка на цену предложения.*

При продаже объекта недвижимости продавец предполагает уступку в размере 4%-19% от первоначальной цены<sup>10</sup>. Значение скидки на стандартные квартиры составляет, примерно, 4%<sup>11</sup>.

##### *Вид использования объекта*

Все сравниваемые объекты по своему существующему использованию аналогичны предполагаемому использованию оцениваемого объекта. Корректировки нет.

##### *Дата оценки*

Т.к. существует определенная отдаленность предыдущих продаж во временном интервале, необходимо учитывать все возрастающую стоимость недвижимости во времени. В данном случае все предложения получены из доступных источников в одном временном интервале. Корректировки нет.

##### *Поправка на этажность*

Поправка на этажность квартиры не рассчитывалась в связи с тем, что какого-либо значения этот фактор конкретно в дер. Филиппково не имеет. Известно, что в крупных населенных пунктах 1-ые этажи жилых многоквартирных зданий часто приобретаются для использования их в коммерческих целях (магазины, офисы и т.п.). В вышеуказанном населенном пункте уже имеющиеся торговые и административные площади с лихвой покрывают запрос в соответствующих площадях и тенденция на вывод квартир на 1-ых этажах в нежилой фонд отсутствует.

##### *Корректировка на качество отделки помещений*

Состояние, в котором находится оцениваемый объект, оказывает непосредственное влияние на его цену. Необходимо учесть различие по фактору «состояние», скорректировав продажную цену на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки. Стоимость отделочных работ значительна (доля в стоимости строительства всего объекта – отделка+сантехсистемы+прочие работы, составляет 4-20%), поэтому и поправка, в случае различия по этому пункту, может быть значимой. Все объекты аналогичны, как и оцениваемые, имеют «условно хорошее» состояние, т.е. состояние вида – «въезжай и живи». Корректировки нет.

##### *Поправка на состояние основных строительных конструкций с учетом возраста.*

Износ основных строительных конструкций – фундаментов, стен, перекрытий – составляет неустранимую форму физического износа, который снижает рыночную стоимость здания, поскольку уменьшает срок его службы. Этот износ находится в зависимости от фактического возраста постройки. Поправку на этот фактор принимают обычно, пропорционально возрасту объектов сравнения, при этом принимают во внимание, что в течение первых лет жизни здания износ накапливается медленно. Стоимость конструкции в стоимости объекта (доля в стоимости строительства всего объекта) в целом зачастую определяющая. По имеющейся информации оценщику представляется, что качество строительных конструкций по оцениваемым объектам и объектам аналогам, примерно аналогично. Корректировки нет.

##### *Условия финансирования (сделки)*

По оцениваемому объекту, как и по объектам сравнения, сделка проводится с использованием рыночных механизмов. Если и были какие-либо нарушения при залоге или купле-продаже, то оценщику они неизвестны и в данном случае не рассматриваются. Исходя из этого, корректировки по этим объектам нет.

<sup>10</sup> Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Н. Новгород, 2012

<sup>11</sup> там же (стр. 54)



*Поправка на местоположение.*

Местоположение объекта оценки оказывает влияние на рыночную стоимость объекта. Практически единственным существенным различием оцениваемых квартир с объектами аналогами является их местоположение.

Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

<http://www.kalugahouse.ru/>,

[www.kiteg-kaluga.ru](http://www.kiteg-kaluga.ru),

<http://kaluga.irr.ru/>,

[kvartiry.kaluga.ru](http://kvartiry.kaluga.ru),

<http://www.565546.ru/>,

[www.doma-an.ru](http://www.doma-an.ru),

<http://www.informetr.ru/>,

[www.vashdomkaluga.ru](http://www.vashdomkaluga.ru),

[www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru),

<http://www.d-ochag.ru/>,

<http://kalugaregion.olx.ru/>,

[www.realtykaluga.ru](http://www.realtykaluga.ru)

[www.agency40.ru](http://www.agency40.ru),

на предмет наличия предложений на продажу аналогичной недвижимости в аналогичном месте, по состоянию на 11 июня 2013 года. Таких предложений в целом по Калужской области более чем достаточно, но конкретно по Бярятинскому району информация по купле-продаже квартир в многоквартирных домах, за период зима-начало лета 2013 года, отсутствует.

Несомненно, стоимость жилья в областном центре будет выше, чем в районном центре или районе в целом. Но и районы области различаются между собой по стоимости недвижимости в целом и жилья в частности. Эти различия, в частности, обусловлены количеством вновь возводимого и уже имеющегося жилья, его социальным статусом, что в свою очередь является следствием уровня жизни населения.

Этот фактор дает основание для применения поправочных коэффициентов, основанных на различных стоимостных мультипликаторах.

Метод мультипликаторов (сравнительных коэффициентов) призван упростить стоимостной анализ, и позволяет абстрагироваться от влияния на цену конкретных частных (местоположения, размера, наполняемости и т.д.). Иными словами, этот метод позволяет производить расчеты, исходя из предположения о том, что сравниваемые объекты находятся в одном районе, одинаковы по размеру и имеют одинаковую наполняемость. Мультипликаторы позволяют мыслить о стоимости объекта не как о стоимости отдельных составляющих, а как о котировках финансовых или натуральных показателей объекта в целом.

В основе идеи мультипликаторов лежит экономический закон одной цены (the law of one price), который гласит, что два одинаковых актива должны иметь одинаковые рыночные цены.

В данном расчете оценщиком использовался мультипликатор, полученный на основе отношения данных по вводу общей площади жилья к средней заработной плате жителей Бярятинского района Калужской области и соседних с ним районов, по которым представлены объекты аналоги. Для анализа использовалась информация, публикуемая на сайте Росстата ([http://kalugastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/kalugastat/ru/news/rss/Osnovnyie-ekonomichieskiye-i-sotsialnyie-pokaza339](http://kalugastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kalugastat/ru/news/rss/Osnovnyie-ekonomichieskiye-i-sotsialnyie-pokaza339)) - табл. 6.

Таблица 6

| Местоположение, район | Введено общей площади жилья, кв.м | Средняя заработная плата одного работника, руб | Значение мультипликатора | Разница между Бярятинским и другими районами | Корректировка (округл), % |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
| Бярятинский           | 1639                              | 19462,2                                        | 0,084214529              | 0                                            |                           |
| Думиничский           | 1692                              | 19588,4                                        | 0,086377652              | -0,002163123                                 | 0                         |
| Кировский             | 2749                              | 23428,3                                        | 0,117336725              | -0,033122197                                 | -3                        |
| Спас-Деменский        | 5047                              | 18914,4                                        | 0,266833735              | -0,182619206                                 | -18                       |



Таблица 7

| Параметр                       | Оцениваемый объект                         | Сравниваемый объект 1        | Корректировка, % | Сравниваемый объект 2                        | Корректировка, % | Сравниваемый объект 3              | Корректировка, % | Сравниваемый объект 4    | Корректировка, % | Сравниваемый объект 5 | Корректировка, % |
|--------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| цена объекта, руб.             |                                            | 600 000,0                    | - 4,0            | 450 000,0                                    | - 4,0            | 350 000,0                          | - 4,0            | 450 000,0                | - 4,0            | 635 000,0             | - 4,0            |
| дата / состояние рынка         | июн.13                                     | июн.13                       | -                | июн.13                                       | -                | июн.13                             | -                | июн.13                   | -                | июн.13                | -                |
| наименование/использование     | квартира/жилое                             | квартира/жилое               | -                | квартира/жилое                               | -                | квартира/жилое                     | -                | квартира/жилое           | -                | квартира/жилое        | -                |
| местоположение                 | Калужская обл., Брятинский р-н, Филиппково | Калужская обл., Спас-Деменск | - 18,0           | Калужская обл., Спас-Деменский р-н, Чипляево | - 18,0           | Калужская обл., Спас-Деменский р-н | - 18,0           | Калужская обл., Думиничи | -                | Калужская обл., Киров | - 3,0            |
| общая площадь, кв.м            | -                                          | 32                           | -                | 45                                           | -                | 38                                 | -                | 35                       | -                | 41                    | -                |
| условия сделки                 | рыночные                                   | рыночные                     | -                | рыночные                                     | -                | рыночные                           | -                | рыночные                 | -                | рыночные              | -                |
| качество отделки               | хор.                                       | хор.                         | -                | хор.                                         | -                | хор.                               | -                | хор.                     | -                | хор.                  | -                |
| качество конструкций           | хор.                                       | хор.                         | -                | хор.                                         | -                | хор.                               | -                | хор.                     | -                | хор.                  | -                |
| подъездные пути                | хор.                                       | хор.                         | -                | хор.                                         | -                | хор.                               | -                | хор.                     | -                | хор.                  | -                |
| коммуникации                   | все                                        | все                          | -                | все                                          | -                | все                                | -                | все                      | -                | все                   | -                |
| парковка                       | во дворе                                   | во дворе                     | -                | во дворе                                     | -                | во дворе                           | -                | во дворе                 | -                | во дворе              | -                |
| общая корректировка            |                                            |                              | - 22,0           |                                              | - 22,0           |                                    | - 22,0           |                          | - 4,0            |                       | - 7,0            |
| стоимость объекта, руб.        | -                                          | 600 000,0                    | 468 000,0        | 450 000,0                                    | 351 000,0        | 350 000,0                          | 273 000,0        | 450 000,0                | 432 000,0        | 635 000,0             | 590 550,0        |
| стоимость 1 кв.м объекта, руб. | 11 271,2                                   | 18 750,0                     | 14 625,0         | 10 000,0                                     | 7 800,0          | 9 210,5                            | 7 184,2          | 12 857,1                 | 12 342,9         | 15 487,8              | 14 403,7         |
| весовой фактор объекта в целом |                                            | 0,200                        |                  | 0,200                                        |                  | 0,200                              |                  | 0,200                    |                  | 0,200                 |                  |
| общая площадь кв-ры            | 37,8                                       |                              |                  |                                              |                  |                                    |                  |                          |                  |                       |                  |



|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| №1, кв.м                         |           |
| стоимость кв-ры №1,<br>руб.      | 426 051,4 |
| общая площадь кв-ры<br>№2, кв.м  | 51,4      |
| стоимость кв-ры №2,<br>руб.      | 579 339,7 |
| общая площадь кв-ры<br>№4, кв.м  | 37,8      |
| стоимость кв-ры №4,<br>руб.      | 426 051,4 |
| общая площадь кв-ры<br>№5, кв.м  | 51,4      |
| стоимость кв-ры №5,<br>руб.      | 579 339,7 |
| общая площадь кв-ры<br>№8, кв.м  | 51,4      |
| стоимость кв-ры №8,<br>руб.      | 579 339,7 |
| общая площадь кв-ры<br>№9, кв.м  | 37,8      |
| стоимость кв-ры №9,<br>руб.      | 426 051,4 |
| общая площадь кв-ры<br>№10, кв.м | 60,2      |
| стоимость кв-ры №10,<br>руб.     | 678 526,2 |
| общая площадь кв-ры<br>№11, кв.м | 51,4      |
| стоимость кв-ры №11,<br>руб.     | 579 339,7 |
| общая площадь кв-ры<br>№12, кв.м | 37,8      |
| стоимость кв-ры №12,<br>руб.     | 426 051,4 |



Полученные результаты (табл. 7) после внесения корректировок имеют разброс, который можно объяснить мерой претензий владельца недвижимости и другими субъективными факторами. Значительное количество объектов в одном месте сравнения позволило бы уменьшить случайные факторы при выборе окончательного результата.

По мнению оценщика, все выбранные объекты аналогии примерно в равной степени соответствует оцениваемым объектам в целом (значительно различаясь только по местоположению) и поэтому их удельный вес примерно сопоставим. Остальные различия между аналогиями, по мнению оценщика, не оказывают значимого влияния на оцениваемые объекты.

### АНАЛИЗ МЕТОДА СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПРОДАЖ

На основании проведенных исследований определена стоимость оцениваемой собственности по методу сопоставимых продаж.

Применительно к оцениваемым объектам, можно говорить о расчетной стоимости равной (округленно, по правилам округления до десятков тысяч рублей, в соответствие с общепринятой практикой продажи подобных объектов) – табл. 8:

Таблица 8

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| стоимость квартиры №1, руб.  | 430 000,0 |
| стоимость квартиры №2, руб.  | 580 000,0 |
| стоимость квартиры №4, руб.  | 430 000,0 |
| стоимость квартиры №5, руб.  | 580 000,0 |
| стоимость квартиры №8, руб.  | 580 000,0 |
| стоимость квартиры №9, руб.  | 430 000,0 |
| стоимость квартиры №10, руб. | 680 000,0 |
| стоимость квартиры №11, руб. | 580 000,0 |
| стоимость квартиры №12, руб. | 430 000,0 |

## X. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Т.к. в данной оценке использовался только один подход, согласования результатов не требуется.

В этом отчете были даны стоимостные оценки, исходя из анализа всех данных, относящихся к рассматриваемому объекту. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат, оценщик применил те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В результате анализа всего вышеизложенного, оценщик пришел к следующему заключению:

**наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимости – девяти квартир, принадлежащих ООО «Серафимово-Агро», расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Калужская область, Брятинский р-н, дер. Филиппково, дом 14, по состоянию на 11 июня 2013 года, составляет (округленно) 4 699 000,0 (четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч) рублей без учета НДС, в т.ч. (табл. 10):**

Таблица 10

| <i>№<br/>п/п</i> | <i>Наименование объекта</i>                                                                                                                                                                                                 | <i>Свидетельство<br/>о гос.<br/>регистрации<br/>права</i> | <i>Рыночная<br/>стоимость<br/>строения без<br/>учета НДС, руб.</i> |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1                | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.1  | 40 КЯ 098270 от 03.07.2007 г                              | 426 000,00                                                         |
| 2                | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.4  | 40 КЯ 098273 от 03.07.2007 г                              | 426 000,00                                                         |
| 3                | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.9  | 40 КЯ 098278 от 03.07.2007 г                              | 426 000,00                                                         |
| 4                | однокомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 37,8 кв.м, в т.ч. жилой площадью 19,5 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.12 | 40 КЯ 098281 от 03.07.2007 г                              | 426 000,00                                                         |
| 5                | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.2    | 40 КЯ 098271 от 03.07.2007 г                              | 579 000,00                                                         |
| 6                | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.5    | 40 КЯ 098274 от 03.07.2007 г                              | 579 000,00                                                         |
| 7                | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 1-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.8    | 40 КЯ 098277 от 03.07.2007 г                              | 579 000,00                                                         |



|   |                                                                                                                                                                                                                             |                              |            |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|
| 8 | двухкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 51,4 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.11   | 40 КЯ 098280 от 03.07.2007 г | 579 000,00 |
| 9 | трехкомнатная квартира, назначение: жилое; общей площадью 60,2 кв.м, в т.ч. жилой площадью 38,4 кв.м, расположенная на 2-ом этаже, адрес (местонахождение): Калужская область, Брятинский район, д. Филиппково, д.14, кв.10 | 40 КЯ 098279 от 03.07.2007 г | 679 000,00 |

Полученная оценка рыночной стоимости может в дальнейшем использоваться заказчиком отчета при принятии управленческих решений.

Текст отчета составлен на 33 страницах и содержит Приложение.

Действительный член  
Российского Общества оценщиков,  
кандидат технических наук

Сушков Сергей Леонидович

**М.П.**