



ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА»

ОГРН 1202200015863, ИНН/КПП 2221248290/222101001,
р/с № 40702810212550037943 в Филиал "Корпоративный"
ПАО "СОВКОМБАНК" (г. Москва),
к/с № 30101810445250000360, БИК 044525360, 656037,
г.Барнаул, проспект Ленина, 126, кв. 38, тел. 8(963)577-64-88

Отчёт № 005-11-2023-455/5

ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 7957,0 кв. м.,
кадастровый номер: 74:10:0303001:65, расположенного по адресу: Российская
Федерации, Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул Гончарова,

№13

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Снабсервис»

Адрес объекта оценки:

Российская Федерации, Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул
Гончарова, №13

Дата проведения оценки: 04 ноября 2023 года

Дата составления отчета: 04 ноября 2023 года



ОГЛАВЛЕНИЕ

Титульный лист.....	1
Оглавление.....	2
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.2 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.4 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ).....	5
1.5 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.6 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	6
1.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	8
1.8 СВЕДЕНИЯ О НЕ ЗАВИСИМОСТИ.....	9
1.9 СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
1.10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	10
1.11 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
1.12 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1.1 Местоположение.....	15
2.1.2 Описание земельного участка.....	16
2.1.3 Описание улучшений.....	17
2.1.4 Сведения о физическом износе и устареваниях объекта оценки.....	18
2.2 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	19
3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	20
3.5 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	23
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
4.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
4.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....	27
4.3 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА В РАСЧЕТАХ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	31
4.4 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА С ЭЛЕМЕНТАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА (МЕТОДА ОСТАТКА).....	31
4.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	31
4.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
Приложение 1. Фрагменты карты.....	61
Приложение 2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы. Документы технической инвентаризации и заключения специальных экспертиз (отсутствуют).....	62
Приложение 3. Копии страниц объектов-аналогов.....	66
Приложение 4. Документы оценочной организации и оценщиков.....	71

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки, состав объекта оценки:	Право аренды земельного участка. Площадь: 7957,0 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13. Кадастровый (или условный) номер: 74:10:0303001:65
Описание земельного участка:	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – вид разрешенного использования – для эксплуатации открытой площадки складирования. Площадь: 7957,0 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13
Описание улучшений:	Условно свободный
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости отсутствуют.
Текущее использование:	для эксплуатации открытой площадки складирования
Наиболее эффективное использование:	для эксплуатации открытой площадки складирования
Маркетинговый период, месяцев:	10 месяцев
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">• выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;• оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;• информация, предоставленная заказчиком, подписанная уполномоченным лицом и заверенная в установленном порядке хранится у Исполнителя 3 года (начиная с даты составления отчета);• отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целями и задачами, определенными в отчете;• заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;• все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации, существующей на дату оценки, которая с течением времени может измениться;

Результаты оценки рыночной стоимости, права аренды, полученные при применении различных подходов к оценке: затратный, руб.:	не применялся		
сравнительный, руб.:	не применялся		
доходный, руб.:	88 000,00		
Весовые коэффициенты при согласовании результатов, доли единицы	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
	-	1	-
Итоговая величина рыночной стоимости права аренды объекта оценки (НДС не облагается) округлённо, руб.:	88 000,00 (Восемьдесят восемь тысяч) рублей		
Суждение о возможных границах интервала искомой стоимости, руб./кв.м. в год	Возможные границы интервала искомой стоимости: от 10,0 до 30,0 руб. за 1 кв.м.		

1.2 Основание для проведения оценки

Основанием проведения оценки является Договор на оказание услуг по оценке №455-09-2023 от 21 сентября 2023г., заключенный между ООО «Бизнес Центр Акцент-Оценка» и Обществом с ограниченной ответственностью «Снабсервис».

1.3 Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки:	Право аренды земельного участка. Площадь: 7957,0 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13. Кадастровый (или условный) номер: 74:10:0303001:65
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Характеристики объекта оценки, в данном случае состоящего из одного земельного участка, определяются согласно правоустанавливающим и техническим документам, предоставленным Заказчиком (характеристики объекта оценки, в данном случае состоящего из одной части, приводятся в разделе 2 Отчета, список документов – в разделе 1.10 Отчета).
Имущественные права на объект оценки:	собственность
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	собственность

Обременения (ограничения) права:	Отсутствуют
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Предполагаемое использование результатов оценки:	оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества для цели сдачи в аренду
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 04.11.2023; 4) предполагаемое использование объекта текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей и задач, чем указано выше
Вид стоимости:	Рыночная стоимость (федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г.)
Собственники объекта оценки:	Муниципальное образование - Трехгорный городской округ Челябинской области
Дата оценки:	04 ноября 2023 г.
Дата осмотра:	осмотр не осуществлялся в соответствии с принятыми допущениями (п. 1.11)
Дата составления отчета:	04 ноября 2023 г.
Порядковый номер отчета:	005-11-2023-455/5
Форма отчёта	письменная
Срок проведения оценки:	с 04 ноября 2023 г. по 04 ноября 2023 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 1.9

1.4 Заявление о соответствии (сертификат качества оценки)

Оценщик, подписавший данный отчет, подтверждает следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями Оценщика;
- у Оценщика отсутствует текущий и будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте;
- вознаграждение Оценщика за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- результат оценки не предполагал заранее определенной стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;

- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал Оценщику профессиональной помощи в подготовке отчета;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», требованиям федеральных стандартов оценки, Международных стандартов оценки и Стандартов и правил оценочной деятельности Межрегиональной ассоциации «СМАО»;
- отчет был подготовлен согласно требованиям Кодекса профессиональной этики.

1.5 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки:

1. Заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор прочей информации об объекте оценки.
4. Анализ рынка продажи и аренды объектов, аналогичных объекту оценки;
5. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки.
6. Применение (либо обоснованный отказ от применения) подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.6 Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

Заказчик по проведению оценки объекта оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Снабсервис»

Организационно-правовая форма:	ООО
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Снабсервис»
ОГРН:	1152315003785
Дата присвоения ОГРН:	03 августа 2015 года
Реквизиты заказчика, Место нахождения заказчика:	ОГРН 1152315003785 ИНН 2315984295 КПП 237601001 Юридический адрес: 353320, Краснодарский край, мр-н Абинский, г. Абинск, ул. Мира, д. 7Б; р/сч. 40702810200020000496, в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар БИК 040349722 к/сч. 30101810200000000722

Исполнитель: ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА»

Организационно-правовая форма предприятия (Исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью
---	--

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА»	
ОГРН:	1202200015863	
Дата присвоения ОГРН:	04 июня 2020г.	
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	тел./факс: 8-963-577-64-88, 656049, Алтайский край, город Барнаул, проспект Красноармейский, д. 36, оф. 314, e-mail: akcentocenka22@mail.ru	
Реквизиты страхового полиса:	полис страхования ответственности юридического лица АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/20195/23 от 05.06.2023 г., срок действия полиса: от 09.06.2023 до 08.06.2024, общая страховая сумма: 5 000 000 руб.	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>1. Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица -заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>2. Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>3. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а также не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>4. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>5. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>6. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не имеет личного интереса в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>7. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>	
Сведения об оценщиках, работающих на основании трудовых договоров:		
Ф.И.О.:	Киприк Нина Владимировна	Киприк Александр Сергеевич
Место нахождения:	г. Барнаул, проспект Красноармейский, д. 36, оф. 314	г. Барнаул, проспект Красноармейский, д. 36, оф. 314
Стаж работы в Оценочной деятельности:	18 лет, с 27.06.2005	10 лет, с 24.06.2014

Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков "СМАО", включена в реестр оценщиков за регистрационным №1237, дата включения в реестр: 20 декабря 2007 г.	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков за регистрационным № 1898, дата включения в реестр: 30 декабря 2015 г.
Информация о получении профессиональных знаний:	Алтайским государственным техническим университетом им. И.И. Ползунова г.Барнаула, дипломо профессиональной переподготовке, серия ПП, № 717201 от 10.06.2005 г.; - свидетельство о повышении квалификации регистрационный № 927/2008 от 2008 г.;	АНОО ВО «Алтайская академия экономики и права», диплом о профессиональной переподготовке, 22АА № 000022, выдан 24.06.2014.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков:	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/40896/22, страховщик АО "АльфаСтрахование", срок действия с 09.01.2023 года по 08.01.2024 года. Страховая сумма 500 000 (Пятьсот тысяч рублей).	Полис к договору страхования ответственности оценщика №2000SB4001684, срок действия с 01.06.2020 по 31.05.2023, страховая сумма: 300 000 рублей.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости", от 22 июля 2021 года, №026054-1. Действителен до 22 июля 2024 года.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества", от 29 октября 2021 года, №031371-2. Действителен до 29 октября 2024 года.
Сведения о трудовом договоре, заключенном с оценщиками:	трудовой договор №2 от 05.06.2020г.	трудовой договор №1 от 05.06.2020г.,
Степень участия оценщиков в проведении оценки объекта оценки:	100%	-

1.7 Сведения об оценочной компании

Исполнитель: ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА»

Организационно-правовая форма предприятия (Исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью
---	--

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА»
ОГРН:	1202200015863
Дата присвоения ОГРН:	04 июня 2020г.
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	тел./факс: 8-963-577-64-88, 656049, Алтайский край, город Барнаул, проспект Красноармейский, д. 36, оф. 314, e-mail: akcentocenka22@mail.ru
Реквизиты страхового полиса:	полис страхования ответственности юридического лица АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/20195/23 от 05.06.2023 г., срок действия полиса: от 09.06.2023 до 08.06.2024, общая страховая сумма: 5 000 000 руб.

1.8 Сведения о не зависимости

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

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.9 Сведения о внешних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.10 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

I. Стандарты оценки и методические рекомендации.

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ»;
2. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные Советом НП «СМАОс», протокол № 78 от «15» августа 2008г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации СМАО, протокол № 2016/09/06 от «06» сентября 2016г.;
3. Международные стандарты оценки 2011 (МСО 2011), издание Международного совета по стандартам оценки, (International Valuation Standard (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), 2011);
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №2 «Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №3 «Процесс оценки (ФСО III)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №4 «Задание на оценку (ФСО IV)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №5 «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №6 «Отчет об оценке (ФСО VI)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва, приложение №6 «Отчет об оценке (ФСО VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

II. Тематическая литература.

1. Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2002 г.;
2. Е. И. Тарасевич. Оценка недвижимости. - Санкт-Петербург 1997 г.;
3. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
4. Расчет корректировки на масштаб при оценке ставки арендной платы земель поселений с анализом нелинейной зависимости в режиме online [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.i-con.ru/publications/other/d463/> - Заглавие с экрана;
5. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/под ред. Л.А. Лейфер – Нижний Новгород, 2021-182 с.;
6. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход/под ред. Л.А. Лейфер – Нижний Новгород, 2021-546 с.;

7. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Сравнительный подход/под ред. Л.А. Лейфер – Нижний Новгород, 2018;
8. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1, 2. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022г.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-198764393 от 31.08.2023г.

1.11 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Отчет по оценке подготовлен в соответствии со следующими *допущениями*:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- в рамках данного Отчета при расчете рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из предположения, что оцениваемый объект на дату оценки не заложен и не обременен обязательствами перед третьими лицами (т.е. без учета существующих обременений, если они имеют место на дату оценки);
- объект оценки, по предположениям оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в отчете об оценке;
- после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное;
- в отчете использованы достоверные источники информации;

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- информация, предоставленная заказчиком, подписанная уполномоченным лицом и заверенная в установленном порядке хранится у Исполнителя 3 года (начиная с даты составления отчета);
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целями и задачами, определенными в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
- все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации, существующей на дату оценки, которая с течением времени может измениться;

Существенные допущения, не являющиеся специальными

Так как земельные участки возможно идентифицировать по топографической карте, осмотр земельного участка не проводился.

Специальные допущения:

В соответствии с п. 9 ФСО V «Подходы и методы оценки» «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель

стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

Так как рынок свободных земельных участков под объекты производственно-складского назначения в г. Юрюзань Челябинской области и близко расположенных населённых пунктов является неактивным, в качестве объектов-аналогов использовалось только 2 имеющихся в продаже земельных участка.

1.12 Основные термины и определения

К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (135-ФЗ Статья 5. Объекты оценки).

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающую интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки (ФСО II)

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

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

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (ФСО I).

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (135-ФЗ Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки).

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Рыночная стоимость – 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», глава I, статья 3).

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Подходы к оценке.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка)

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Неспециализированная недвижимость – недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов. (Источник: методические рекомендации об оценке стоимости недвижимого имущества, разработанные Торгово-промышленной палатой РФ Комитетом по оценочной деятельности в 2002 г. г. Москва)

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1 Описание объекта оценки

Объектом оценки является: Право аренды земельного участка. Площадь: 7957,0 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13. Кадастровый (или условный) номер: 74:10:0303001:65

Улучшения объекта оценки отсутствуют.

Список документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, приведен в разделе 1.10.

2.1.1 Местоположение

Общие сведения о Катав-Ивановском районе и г. Юрюзань Челябинской области.

Катав-Ивановский район — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район) в Челябинской области России.

Официальное название административной единицы: город Катав-Ивановск и Катав-Ивановский район.

Официальное название муниципального образования: Катав-Ивановский муниципальный район.

Административный центр — город Катав-Ивановск.

Площадь 3278 км². Сельскохозяйственные угодья составляют 28,3 тысяч га.

Катав-Ивановский район как административно-территориальная единица делится на 7 сельсоветов и 1 город областного значения, 1 город районного значения с подчинёнными им населёнными пунктами. Катав-Ивановский муниципальный район, в рамках организации местного самоуправления, включает 7 муниципальных образований, в том числе 7 сельских поселений и 2 городских поселения.

Среди населённых пунктов Катав-Ивановском районе два города: Катав-Ивановск с численностью населения 14 663 чел. и город Юрюзань.

Юрюзань — город в Катав-Ивановском районе Челябинской области России. Административный центр Юрюзанского городского поселения. Население 10 284 чел.

Расположен на реке Юрюзани (бассейн Камы), в 254 км к западу от областного центра города Челябинска.

Климат резко континентальный. Среднегодовая норма осадков: 530 мм. Меньше всего осадков выпадает в феврале, в среднем около 22 мм, больше всего — в июле, в среднем 87 мм. Самый тёплый месяц: июль, средняя температура +16°С. Самый холодный месяц: январь, средняя температура -15°С.

Железнодорожная станция Юрюзань на ветке Вязовая — Катав-Ивановск Южно-Уральской железной дороги. Пассажирского движения по которой нет с 2008 года.

Действуют больница, дворец культуры, дом детского творчества, МОУ ДОД «Юрюзанская детская школа искусств»

Таблица 2.1.1. Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Адрес (местоположение) объекта оценки (источник информации: сайт: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	Российская Федерация, Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул Гончарова, №13. Кадастровый (или условный) номер: 74:10:0303001:65
Местоположение по отношению к центру г. Челябинск	235 км.
Основной тип зданий	Малоэтажные жилые дома
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Благоустройство территории	территория благоустроена
Наличие инженерной инфраструктуры	в наличии все необходимые инженерные коммуникации
Особенности окружающей среды	расположение в непосредственной близости от жилой зоны застройки

Транспортная доступность	хорошая
Ближайшие железнодорожные станции	«Юрюзань» - около 5 км
Ближайшие крупные магистрали	Трасса М5
Вид подъездных путей	автомобильная дорога
Состояние прилегающей территории	хорошее
Наличие парковки	организованная парковка
Затопляемость	риска затопления территории нет
Грунты, почвы	грунтовые условия не требуют дополнительных затрат
Озеленение	да
Уличное освещение	да
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	низкая
Экологическая обстановка	стабильная, объект не расположен в зоне экологически опасных производств
Уровень активности соответствующего сектора недвижимости	Низко развитый рынок

2.1.2 Описание земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 74:10:0303001:65 площадью 7957,0 кв.м. является государственной собственностью.

Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации открытой площадки складирования

Адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13.

Карта с указанием местоположения объекта оценки приведена далее.

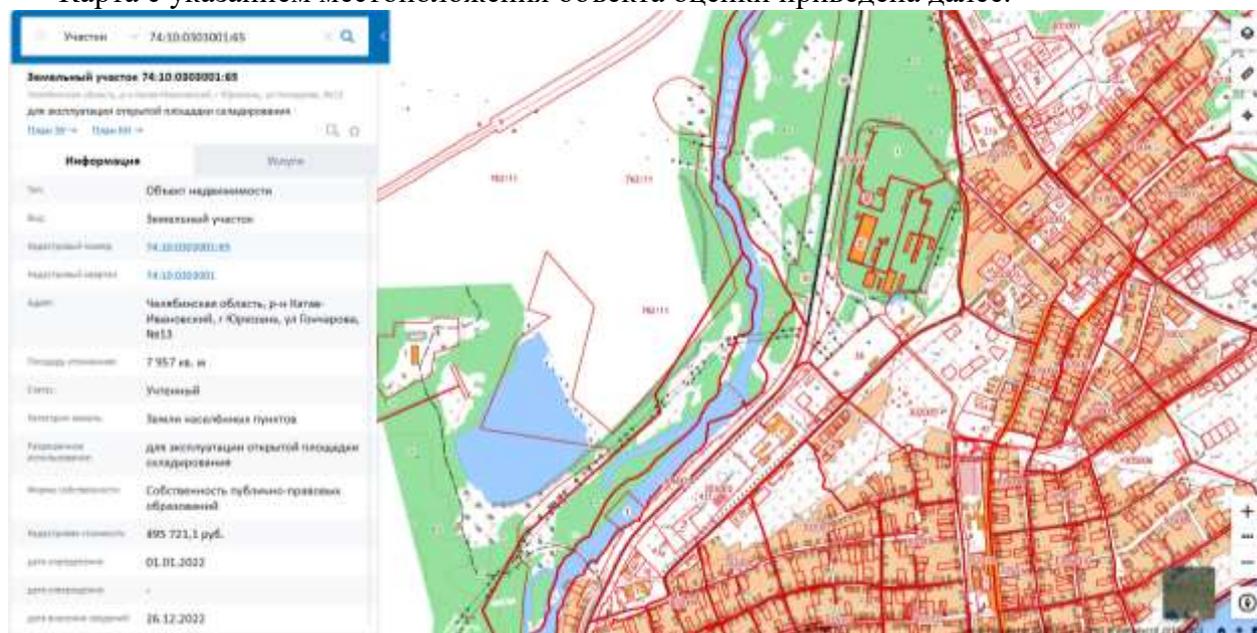


Рисунок 2.1.1. Местоположение объекта оценки (см на карте границы земельного участка с кадастровым номером 74:10:0303001:65 площадью 7957,0 кв.м, источник информации: публичная кадастровая карта, maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

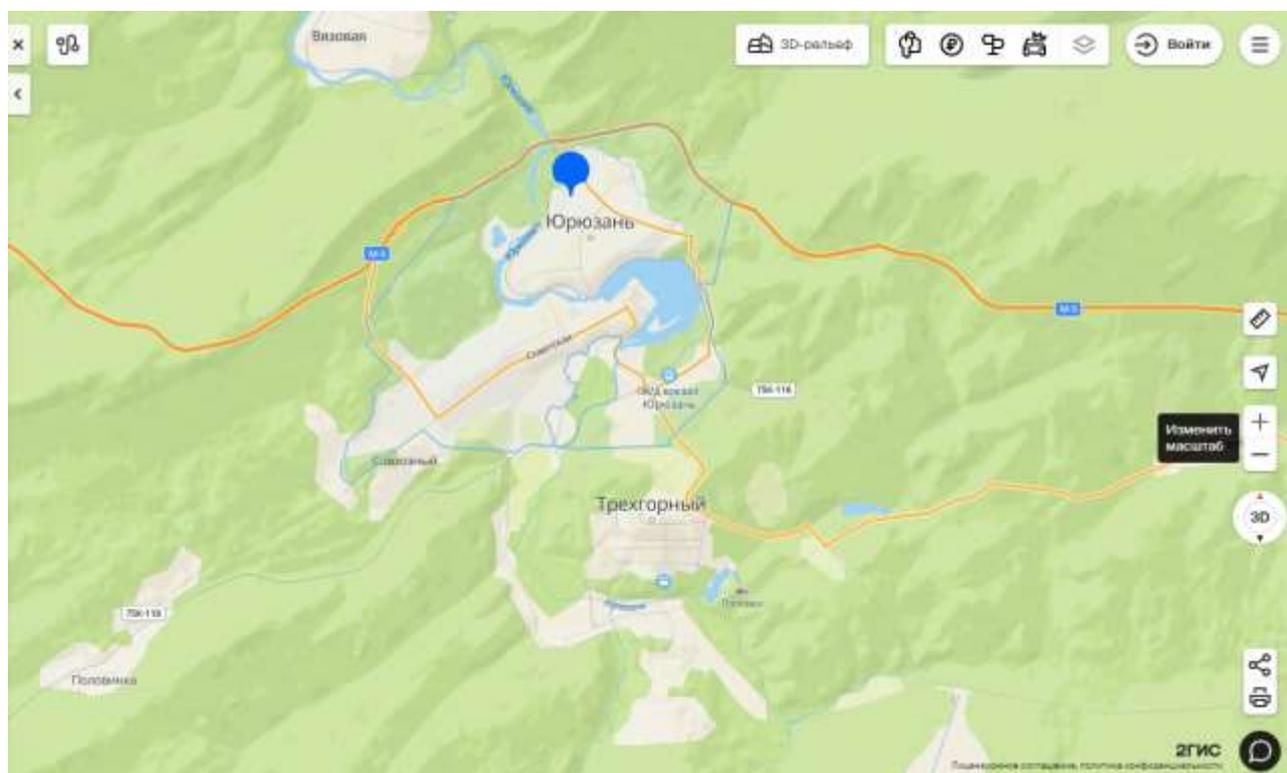


Рисунок 2.1.2. Окружение объекта оценки (см на карте границы земельного участка с кадастровым номером 74:10:0303001:65 площадью 7957,0 кв.м.

2.1.3 Описание улучшений

Участок оценивается как условно свободный.

*Физический износ Иф определяется как процентное соотношение хронологического (фактического) срока эксплуатации T_{xp} и нормативного срока службы $T_{норм}$, где нормативный срок службы определяется конструктивными особенностями объекта оценки. Для данного объекта оценки $T_{норм}$ составил 50 лет (источник информации: <https://adm-bikin.ru>).

$$Иф = \frac{T_{xp}}{T_{норм}} * 100\%$$

Таблица 2.1.2. Определение физического износа гражданских зданий методом экспертизы состояния.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно	0-11

		повышенный износ.	
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

На дату оценки, по данным Заказчика, техническое состояние здания и водозаборной скважины можно охарактеризовать как неудовлетворительное.

2.1.4 Сведения о физическом износе и устареваниях объекта оценки

Земельный участок – это только часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, поэтому физический износ и функциональное устаревание у него отсутствуют, но может быть внешнее устаревание, за счет которого может уменьшиться стоимость земельного участка, вследствие изменения окружающей среды. Внешнее устаревание может возникнуть, когда построенные на земельном участке улучшения вследствие изменения политико-экономической ситуации частично или полностью теряют свою стоимость.

В данном случае внешнее устаревание отсутствует, а объект оценки (земельный участок) используется в соответствии с разрешенным использованием.

2.2 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

В разделе 2.1 описаны все факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, которые существенно влияют на его стоимость.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в данном случае, отсутствуют.

3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

3.1 Анализ экономического положения России

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	1 полугодие 2023 г.	В % к 1 полугодю 2022 г.	Справочно 1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодю 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5 ¹⁾	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6

1) Первая оценка.

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 ²⁾	98,7

2) Оценка.

	Сентябрь 2023 г.	В % к		Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно		
		сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.	январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,9	106,8	104,8	97,5	105,4	100,0
Индекс промышленного производства		105,6	101,0	103,3	98,0	100,8	101,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	2135,1	112,7	в 2,4р.	101,3	114,7	196,0	111,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,5	100,9	93,6	100,7	92,0	104,2	126,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,8	101,4	96,8	98,7	93,3	96,0	98,8
в том числе железнодорожного транспорта	211,5	98,9	96,7	101,0	98,3	96,7	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4124,2	112,2	97,9	104,7	89,1	96,9	94,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1249,5	104,1	98,5	104,2	102,6	99,4	106,6
Индекс потребительских цен		106,0	100,9	105,4	113,7	100,1	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,7	104,7	98,8	103,8	99,2	116,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	80,2	102,1	81,7	88,2	101,1	79,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,6	93,5	76,2	70,9	93,8	44,9

	Август 2023 г.	В % к		Январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.	Справочно		
		августу 2022 г.	июлю 2023 г.		август 2022 г. в % к августу 2021 г.	июлю 2022 г.	январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	69439	115,1	97,1	113,2	112,9	96,1	112,7
реальная		109,5	96,8	107,5	98,8	96,6	98,5

<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

3.2 Социально-экономическое развитие Челябинское области.

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь - август 2023	Январь - август 2023 в % к январю - августу 2022	Август 2023 в % к		Справочно:		
			августу 2022	июлю 2023	январь - август 2022 в % к январю - августу 2021	август 2022 в % к	
						августу 2021	июлю 2022
Индекс промышленного производства		111,8	114,5	103,8	96,7	95,3	106,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	1414,6	103,2	92,3	96,4	130,3	91,2	123,2
Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности ¹⁾ , млн ткм	2280,1	99,9	96,4	99,7	...	...	...
Оборот розничной торговли, млн рублей	559079,6	109,5	108,2	99,2	100,7	101,8	104,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	166418,8	102,1	103,9	105,0	104,8	105,4	101,8
Индекс потребительских цен (на конец периода)	104,1 ²⁾	105,1	105,4	100,4	111,9	112,0	99,2
Индекс цен производителей промышленных товаров (на конец периода)	114,5 ²⁾	94,7	112,2	101,1	113,0	83,8	96,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ³⁾ , тыс. человек	45,1	83,4			68,7		
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода) ⁴⁾ , тыс. человек	10,8		66,3	96,4		75,8	100,0

¹⁾ По данным текущей отчетности организаций, кроме субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

²⁾ Август 2023 г. в % к декабрю 2022 г.

³⁾ Данные предоставляются в среднем за июль - август.

⁴⁾ По данным Главного управления по труду и занятости населения Челябинской области.

Источник информации: https://74.rosstat.gov.ru/publication_collection/document/42465

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торгово-административные, производственно-складские помещения и здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Оцениваемый объект принадлежит к незастроенным земельным участкам различного назначения, а именно к земельным участкам под индустриальную застройку.

3.4. Предложения по продаже, найденные в ходе анализа рынка.

В ходе анализа рынка найдено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных объекту оценки. Описание выбранных объектов представлено в таблицах ниже

Рынок продаж земельных участков в районе расположения объекта оценки представлен следующими аналогами (таблица 3.4.1):

Таблица 3.4.1. Анализ земельных участков

№ п/п	Описание объектов-аналогов, источник информации	Район расположения	Дата продажи	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.		Возможность использовать в качестве аналога
					Цена предложения, руб.	Руб./кв.м.,	
1	<p>ПРОДАМ земельный участок. Земельный участок площадью 7095 кв.м. Ровный. Кадастровый номер 74:10:0000000:48. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под промышленное производство-склад готовой продукции на территории города Юрюзань, а именно ул. Варганова, д.3, кор. 14 (территория промплощадки "Пески"). Договор аренды на 49 лет. (Арендная плата 22 000 рублей в год).</p> <p>На земельном участке расположено здание-склад готовой продукции площадью 1123,6 кв.м. Здание находится в собственности более 3 лет, стоит на кадастровом учете (74:10:0306003:20). Здание находится в удовлетворительном состоянии и требует ремонта (стены шлакоблок, перекрытие крыши - деревянные фермы, крыша - профнастил, пол - заливной).</p> <p>Источник информации: https://chelyabinsk.n1.ru/view/73699008/</p>	г. Юрюзань, ул. Варганова, д.3, кор. 14 (территория промплощадки "Пески")	11.07.2022г.	7095	4 000 000	563,78	Возможно использовать в качестве объекта-аналога
2	<p>Продам земельный участок с кадастровым номером 74:10:0305005:413 общей площадью 3 333 кв. м., и объект капитального строительства расположенным на нем с кадастровым номером 74:10:0305005:73 общей площадью 224 кв. м. Категория земельного участка: земля населенных пунктов Вид разрешенного использования: под асфальто-бетонный завод. Источник информации: https://chelyabinsk.move.ru/objects/6894882666/</p>	Российская Федерация, Челябинская область, Катав-Ивановский р-н, г Юрюзань	06.04.2023г	3333	1 022 000	306,63	Возможно использовать в качестве объекта-аналога
3	<p>Продаётся участок в Технопарке, трасса М5, Челябинская обл, Каслинский рн. Участок относится к землям промышленности. Площадь участка - 4,6 Га. Градостроительный регламент зоны - зона промышленности (II).</p>	Каслинский р-н г. Касли	29.10.2023г.	45000	5 000 000	111,11	Возможно использовать в качестве объекта-аналога

	<p>Основные виды разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - промышленные и коммунально-складские объекты 2-5 классов вредности, - объекты инженерной инфраструктуры. <p>Участок расположен вдоль федеральной трассы «М5 – Урал», напротив поворота на город Снежинск. Удаленность от Выезда из Екатеринбурга 80 км. Примерно посередине между крупнейшими городами Урала Екатеринбург и Челябинском. Заезд на участок осуществляется по построенному съезду с трассы, что позволяет использовать любой крупногабаритный транспорт. Непосредственно рядом с заездом имеется транспортная развязка позволяющая выезжать с территории технопарка в любую сторону: Снежинск, Челябинск, Екатеринбург. До Снежинска 9км, до Челябинска 90 км, до Екатеринбурга 80 км.</p> <p>На участке (на границе участка) имеется: собственная подстанция с выкупленной мощностью 45 кВт.</p> <p>Стоимость участка 5 млн. рублей за Га.</p> <p>Только по делу! Риелтерам, Оценщикам - не беспокоить! Продаётся участок в Технопарке, трасса М5, Челябинская обл, Каслинский рн.</p> <p>Участок относится к землям промышленности.</p> <p>Площадь участка - 4,6 Га.</p> <p>Градостроительный регламент зоны - зона промышленности (П).</p> <p>Основные виды разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - промышленные и коммунально-складские объекты 2-5 классов вредности, - объекты инженерной инфраструктуры. <p>Участок расположен вдоль федеральной трассы «М5 – Урал», напротив поворота на город Снежинск. Удаленность от Выезда из Екатеринбурга 80 км. Примерно посередине между крупнейшими городами Урала Екатеринбург и Челябинском. Заезд на участок осуществляется по построенному съезду с трассы, что позволяет использовать любой крупногабаритный транспорт. Непосредственно рядом с заездом имеется транспортная развязка позволяющая выезжать с территории технопарка в любую сторону: Снежинск, Челябинск, Екатеринбург. До Снежинска 9км, до Челябинска 90 км, до Екатеринбурга 80 км.</p> <p>На участке (на границе участка) имеется: собственная подстанция с выкупленной мощностью 45 кВт.</p> <p>Стоимость участка 5 млн. рублей за Га.</p> <p>Только по делу! Риелтерам, Оценщикам - не беспокоить!</p> <p>Источник информации: https://chelyabinsk.move.ru/objects/kasli_trassa_m5_6886056541/</p>						
4	<p>земельный участок промышленного назначения (как категория так и разрешенное использование) кад. номер 74:12:1207001:742. В непосредственной близости завод Кемма. От участка более 500 метров нет жилых застроек. На территории участка имеется огороженная профнастилом площадка 200 кв.м. с воротами, отсыпана щебнем как площадка так и прилегающая территория 300 кв.м.</p>	<p>Челябинская область, Красноармейский район, в 2060 м по направлению на запад от д Круглое</p>	04.11.2023г.	2293	1300000	566,94	Возможно использовать в качестве объекта-аналога

участок полностью подготовлен под строительство: 1) от участка отрезана зона (кад. номер 74:12:1207001:743), входящая под ЛЭП (входит в предлагаемый участок) 2) проведена геосъемка и геология 8 метров 4) получен градостроительный план На земельный участок оформлена санитарная зона 2я категория под предприятия по переработки отходов, в т.ч. пластика Лот №478308 Источник информации: https://chelyabinsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2290_kv_m_ploschadyu_229_sotok_chelyabinskaya_krasnoarmeyskiy_krugloe_s_hirokaya_ul_6905569571/						
--	--	--	--	--	--	--

Стоимость права собственности 1 кв.м. оцениваемого земельного участка находится в диапазоне от 111,11 до 563,78 рублей. На стоимость объектов оказывают большое влияние район расположения, разрешенное использование, площадь, возможность изменения разрешенного использования, наличие улучшений

Из представленных аналогов были выбраны два возможных аналога, выборка, сформированная из которых формирует среднеквадратическое отклонение не более 30%, при условии, что земельные участки имеют одинаковое функциональное использование, и наиболее близкие к объекту оценки по местоположению.

3.5 Анализ рынка земельных участков

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом для строительства новых объектов недвижимости.

В соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли населенных пунктов;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее земли промышленности);
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

Из указанных выше категорий, с точки зрения развития коммерческих объектов интерес представляет 2 категория земель — земли населенных пунктов и категория земель промышленности.

По статусу собственника рынок земельных участков можно разделить на первичный рынок и вторичный рынок. Первичный рынок – это рынок земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Вторичный рынок – это рынок земельных участков, находящихся в собственности юридических и физических лиц.

Спрос – предложение сбалансированы, так как владельцы участков не спешат расставаться с ними в надежде на рост стоимости в долгосрочной перспективе. А потенциальные покупатели, по возможности, ждут максимального снижения цен на земельные участки, связанного последствиями экономического кризиса.

Основные ценообразующие параметры земельных участков

На стоимость земельных участков оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи и цена предложения (возможность снижения цены предложения в процессе торгов). Параметрические факторы рассматривают с

точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

Объем передаваемых прав

Данный фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость.

Финансовые условия

Поскольку оценивается стоимость земельного участка в обращении, то данный фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Условия продажи

Данный фактор учитывает отличия условий продажи для объекта оценки и объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, наличие особых отношений между покупателями и продавцами, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Цена предложения (снижение цены в процессе торгов)

Данный фактор учитывает возможность и вероятность снижения цены предложения в процессе торгов.

Корректировка не применяется, если по объектам-аналогам известны цены сделок, и применяется в случае, если аналог продается – на основе данных по ценам предложений объектов-аналогов.

При этом необходимо учесть вероятность изменения цены сделки в ходе переговоров продавца и покупателя – возможность снижения цены в процессе торгов.

В цены предложений, как правило, закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже в зависимости от функционального назначения реализуемой недвижимости, общей площади, технического состояния и других параметров.

Кризисные ситуации на рынке недвижимости в первую очередь влияют на уровень покупательского спроса.

При этом в компаниях, активно использующих Интернет-продвижение как услуг, так и продаваемых объектов, часто возникает ситуация, что объект недвижимости продается в итоге по цене, которая отличается по цене, анонсированной на сайте компании или портале по недвижимости.

Существует два общих случая:

– если цены на рынке недвижимости растут, то часто бывает, что потенциальный покупатель узнает при обращении к обслуживающему объект риэлтеру, что цены несколько выше. Происходит это в силу одной из составляющих инертности рынка недвижимости: реклама подается сегодня, а размещается или печатается обычно только в течение недели. Еще медленнее покупатели принимают изменившиеся цены. Собственники же, наоборот, стремятся повысить их как можно скорее и понуждают к тому и риэлтера, т.е. в этом случае недовольны покупатели, если заявленные на сайте или в другой рекламе цены на объект при готовности к сделке становятся выше.

– если же цены на рынке падают, то этот процесс встречает огромное сопротивление продавцов. Они не хотят получить меньше, хотя, объективно, купить затем смогут еще по более дешевой цене, так как цены падают вообще. Поэтому заявляемые цены снижаются очень и очень медленно.

Дата продажи (выставления на торги)

Данный фактор учитывает динамику рынка недвижимости – изменение стоимости недвижимости во времени.

Местоположение объекта

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Общая площадь

В соответствии с законом убывающей предельной полезности с увеличением площади объектов коммерческой недвижимости стоимость 1м² уменьшается.

Наличие коммуникаций

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций (в т.ч. железнодорожной ветки) оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земельных участков. При прочих равных условиях рыночная стоимость земельных участков, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше.

Функциональное назначение (вид разрешенного использования) земельного участка

Хочется отметить, что вид разрешённого использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам.

Вид разрешенного использования (ВРИ) может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ указано в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков :

<http://realty.dmir.ru/> - коммерческие, некоммерческие;

<http://www.cian.ru/> - СНТ, ИЖС, промназначения;

<https://www.avito.ru> – поселений, сельхозназначения, промназначения;

<http://irr.ru/> - населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Основные тенденции рынка земли Челябинской области

На территории Челябинской области возможно три вида земельных отношений: право собственности, право аренды и право бессрочного пользования.

В случае права собственности владелец имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, при этом оплачивать налог на землю в установленном порядке. При бессрочном пользовании землей, установленном во время социализма, и присущем, в основном, государственным и муниципальным предприятиям и организациям, земельный участок также облагается земельным налогом. При аренде земельного участка, владелец пользуется землей и оплачивает соответствующие арендные платежи. Договоры аренды, как правило, заключаются на 5- 10 лет, реже на 49 лет.

Несмотря на значительные земельные ресурсы области и города, развитие земельного рынка происходит вяло. Данный сегмент рынка находится в стадии формирования, что объясняет очень широкий диапазон цен.

В Челябинской области в первом квартале 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022-го спрос на земельные участки увеличился на 30,6%. При этом количество объявлений снизилось на 1,4%. Стоимость выросла — за год участки подорожали на 10,7%. Такие данные сообщает «Авито».

Для сравнения, по России спрос на землю вырос только на 6,2%. Предложений о продаже участков стало больше всего на 2,5%. Стоимость же в среднем по стране увеличилась больше, чем в Челябинской области, — на 20%.

Больше всего в России вырос интерес к участкам промназначения — на 19,3%. Значительно меньше покупатели интересовались землями под индивидуально жилищное строительство (ИЖС) и участками в садовых некоммерческих товариществах или дачных некоммерческих партнерствах (СНТ/ДНП) — рост на 7,1% и 3% соответственно. В Челябинской области наибольший спрос пришелся на участки промназначения (+43,8%) и ИЖС (+37,2%). Интерес к землям сельхозназначения вырос на 19,6%.

Стоимость земельных участков по России составила в среднем 600 тысяч рублей. Участки под ИЖС стоили 650 тысяч рублей (+16,1%), а земли сельхозназначения — 490 тысяч рублей (+22,5). Площади промназначения были самыми дорогими — они обходились россиянам в среднем в 7 млн рублей (+14,8%).

Земля в Челябинской области в первом квартале нынешнего года стоила в среднем 332 тысячи рублей. По сравнению с первым кварталом 2022-го рост составил 10,7%. Сильнее всего цены выросли на участки сельхозназначения — на 8,7%, достигнув 250 тысяч рублей. Земли под ИЖС не изменились в цене — 350 тысяч рублей. Участки промназначения, напротив, подешевели на 5% — до 3,8 млн рублей.

Добавим, что больше стало только объявлений о продаже земель СНТ/ДНП — но лишь на 0,8%. Предложений по участкам поселений (под ИЖС) и промназначения стало меньше на 2,6% и 3,5% соответственно.

Недавно сайт Vfm74.ru писал, что в Челябинской области объем строительства частных домов снизился на 17%. Эксперт уверял, что статистика по первому кварталу мало показательна, поскольку начало года считается затишьем в отрасли. В Челябинской области заданы высокие темпы ввода жилья в эксплуатацию и нет рисков для снижения доли ИЖС в общем портфеле продаж.

<https://bfm74.ru/obshchestvo/v-chelyabinskoy-oblasti-spros-na-zemelnye-uchastki-vyros-na-31/>

Выводы:

1. В настоящем обзоре рынка земельных участков, несмотря на общепринятую единицу измерения объектов, выраженную в 1 кв.м., цены приведены в пересчете на 1 сотку (100 кв. м., или 1/100 гектара). Принятые в данном обзоре показатели удельных цен никак не связаны с единицами сравнения, которые выбраны Оценщиком далее при применении сравнительного подхода.

2. Стоимость участков, аналогичных оцениваемому объекту оценки, (интервалы значений), на основе анализа рынка может составлять от 111,11 до 566,94 рублей за 1 кв.м. в зависимости от ценообразующих факторов.
3. На формирование цены влияют в основном факторы:
 - площадь земельного участка;
 - объем передаваемых при заключении сделки купли-продажи прав на данный участок.
 - разрешённое использование
4. Средний срок экспозиции на вторичном рынке земельных участков в Челябинской области 2023 года, составляет 10 месяцев (диапазон сроков экспозиции земельных участков: от 7 до 12 месяцев).

4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Процесс оценки объекта оценки в части применения подходов в данном случае включал в себя следующие этапы:

- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (раздел 4.1);
- описание процесса оценки объекта оценки в рамках подходов (методов) (раздел 4.2);
- отказ от применения затратного подхода (раздел 4.3);
- отказ от применения доходного подхода (раздел 4.4);
- применение сравнительного подхода метода сравнения продаж (раздел 4.5);
- согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки (раздел 4.6).

Процесс оценки в рамках каждого из подходов приведен при необходимости расчетов приведены ниже в соответствующих разделах.

4.1 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости - это физически возможное, законодательно разрешенное, экономически оправданное, приводящее к максимальной стоимости объекта.

Улучшения объекта оценки отсутствуют.

Разрешенное использование земельного участка: для эксплуатации открытой площадки складирования.

Иного варианта использования земельного участка, кроме индустриальной застройки, не предусмотрено.

4.2 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов

Как было сказано выше, целью оценки является определение *рыночной стоимости объекта оценки* (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). В связи с этим, процесс оценки в части применения подходов включает несколько этапов: исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного использования. После этого осуществляется непосредственно определение рыночной стоимости земельного участка.

При этом оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить согласно положениям методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства имущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

При оценке рыночной стоимости земельных участков руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости. Однако есть существенная разница, заключающаяся в том, что земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый единым объектом недвижимости, а улучшения на

ней - это вклад в стоимость. При этом главной задачей является нахождение такой стратегии улучшений, которая обеспечила бы наибольшую стоимость земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельных участков применяют следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод предполагаемого использования;
- метод остатка;
- метод капитализации земельной ренты.

При этом на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка с учетом износа и устареваний используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж. Данный метод применяется для оценки земельных участков, как с улучшениями, так и земельных участков свободных от улучшений. Он может быть реализован только при наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с земельными участками, аналогичными оцениваемому.

Метод предполагает следующие действия:

- определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При этом все корректировки выполняются от объекта-аналога к оцениваемому объекту.

Наиболее важными факторами являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и т.д.);
- инфраструктура (наличие инженерного обеспечения, объекты социальной инфраструктуры).

При этом необходимо обращать внимание на условие финансирования сделки, условия платежей, изменение цен на земельные участки за период сделки и даты оценки. Все перечисленное относится как к ценам сделок, так и к ценам предложений. Внесение корректировок проводят известными традиционными методами: парного сравнения, корреляционно-регрессионного анализа, экспертным обоснованием корректировок.

Метод выделения. Метод применяют для оценки застроенных земельных участков. Метод может быть реализован при наличии информации о ценах сделок или ценах предложений с единичными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки и соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений оцениваемого земельного участка с учетом износа и устареваний;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений оцениваемого земельного участка с учетом износа и устареваний.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод может быть реализован при наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта оценки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующие действия:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка по рыночной арендной ставке.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений оцениваемого земельного участка, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, с учетом износа и устареваний;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, как произведение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений оцениваемого земельного участка с учетом износа и устареваний, на соответствующий коэффициент капитализации для улучшений;
- расчет земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение сумм расходов и времени их возникновения, необходимых для использования земельного участка наиболее эффективным образом (принцип НЭИ);
- определение сумм доходов и времени их возникновения, от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величин и времени возникновения операционных расходов при получении доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости по рыночной цене.

Этими методами может быть оценено не только право собственности на землю, но и вещные или обязательственные права. Такие, как право бессрочного пользования, право аренды. В этом случае доходная и затратная части корректируются на интерес, соответствующий конкретному праву.

Соблюдая критерии анализа наиболее эффективного использования объекта, Оценщик пришел к выводу, что существующее использование соответствует наиболее эффективному использованию.

Выбор подходов и методов оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. При этом выбор конкретных методов в рамках каждого из подходов остается на усмотрение оценщика. Другими словами, выбор методов и подходов к оценке объектов оценки является правом Оценщика.

Воспользовавшись законодательно закрепленным правом и изучив информацию, представленную на открытом рынке:

Интернет сайты:

- irr.ru;
- www.rosrealt.ru;
- www.avito.ru;
- <https://www.domofond.ru>

Оценщик далее обосновал свой выбор.

Метод выделения и метод распределения. Вышеперечисленные методы могут быть реализованы для оценки застроенных земельных участков при условии точных характеристик улучшений на участках-аналогах, а также наличия информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта оценки. Так как оцениваемый земельный участок рассматривается как незастроенный (п. 20 ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), в рамках данного отчёта метод выделения и метод распределения не применяются.

Как было отмечено ранее, необходимые условия для применения *метода капитализации земельной ренты* – получение земельной ренты от оцениваемого земельного участка, при этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка по рыночной арендной ставке. Изучив информацию, представленную на открытом рынке, оценщику не удалось найти данных о сдаче аналогичных объекту оценки земельных участков в аренду. Таким образом, данный метод не может быть применен.

Метод остатка - условием применения метода является возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Подобные улучшения объекта оценки отсутствуют.

Метод предполагаемого использования - условием применения метода является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Основным отличием от предыдущего метода является то, что при расчете методом остатка доход, приходящийся на земельный участок, должен быть капитализирован, а в методе предполагаемого использования доходы, приходящиеся на земельный участок, дисконтируются. При правильных расчетах стоимости, полученные этими двумя методами не должны существенно различаться. Данный метод применяется к земельным участкам очень большой площади, осваиваемой, как правило, по частям в продолжительное время. Так как объект оценки не относится к данному сегменту земельных участков, данный метод в настоящем отчете не используется.

Метод сравнения продаж - может быть реализован только при наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с земельными участками, аналогичными оцениваемому земельному участку.

В связи с наличием указанной информации данный метод в рамках сравнительного подхода и был применен в расчетах.

4.3 Отказ от применения затратного подхода в расчетах рыночной стоимости земельного участка

Затратный подход применяется, когда существует возможность воссоздать объект, который бы являлся либо точной копией объекта оценки, либо имел аналогичные полезные свойства.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний означает. А это значит, что для земельных участков, как невозпроизводимых объектов, данный подход в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения улучшений земельного участка, с учетом износа и устареваний, также используются в методе остатка и методе выделения. Но оценщик обосновано отказался от применения этих методов в рамках сравнительного подхода. Поэтому Оценщик принял решение полностью отказаться от применения затратного подхода в настоящем отчете.

4.4 Отказ от применения доходного подхода с элементами затратного подхода (метода остатка)

Условиями применения доходного подхода являются:

1. Возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.
2. Получение земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. От использования метода капитализации земельной ренты и метода предполагаемого использования в разделе 4.2 приведены обоснованные отказы.

Далее будет рассмотрена потенциальная возможность использования при оценке рыночной стоимости земельных участков доходным подходом (методом остатка), так как существует возможность застройки земельных участков улучшениями, приносящими доход.

Метод остатка (последовательность действий смотри в разделе 4.2)

Улучшения, приносящие доход, отсутствуют.

Применения этого метода невозможно.

4.5 Расчет рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом методом сравнения продаж

Сравнительный подход базируется на информации о рыночных сделках по продажам земельных участков, или ценах предложений, опубликованных в специализированных источниках, и основывается на предположении, что рациональный покупатель не заплатит за

конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение на рынке другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее застроенных земельных участков), так и земельных участков не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Задача решается в следующей последовательности:

- формирование объема выборки состоящей из объектов-аналогов;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от рассматриваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых имущественных прав;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается путем прямого сопоставления объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения.

Как правило, при прямом сравнительном анализе продаж используются статистические данные по ценам предложений (фактам продаж) для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты с аналогичным местоположением, физическими и экономическими характеристиками, близкими к характеристикам объекта оценки.

Сбор информации о предложениях (продажах) на рынке по объектам-аналогам проводился в период, максимально приближенный к дате оценки.

Выбор объектов аналогов

Оценщик на дату составления Отчета искал данные о продаже (предложениях к продаже) земельных участков, предназначенных для индустриальной застройки, расположенных в Челябинской области.

Из всех имеющихся источников Оценщиком подобраны три объекта-аналога, схожих с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Выбранные объекты-аналоги сопоставимы или могут быть сопоставимы в процессе корректировки с объектом оценки по функциональному назначению. Кроме того, последние представляют собой незастроенные земельные участки (либо земельные участки с улучшениями под снос) с оформленной (или находящейся в стадии оформления) правоустанавливающей (правоудостоверяющей) документацией и с неоформленной исходно-разрешительной и проектно-сметной документацией.

Так как удельные цены трех выбранных земельных участков характеризуются небольшим разбросом, было принято решение оставить все три выбранных аналогов. При этом цена 1 кв.м. аналогов отличается от средней цены не более чем на 3 стандартных квадратичных отклонения (цены сравнивались до и после проведенных корректировок).

Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице 4.5.1. Информация, приведенная в таблице 4.5.1 получена из объявлений о продаже объектов недвижимости (см приложение 2), из писем – ответов продавцов (представителей продавцов) на запросы о предоставлении информации о земельных участках, предлагаемых к продаже, а также по результатам телефонных переговоров с представителями продавца, соответственно.

При подборе аналогов был изучен весь рынок земельных участков для индустриальной застройки в Челябинской области. Цены находились в диапазоне от 111,11 до 566,94 рублей за 1 кв.м. Причина разницы цен различна – от функционального назначения, района расположения земельного участка до наличия разработанного и утвержденного проекта на строительство определенного здания. Были выбраны и обработаны аналоги исходя, прежде всего из района расположения, функционального назначения, локального окружения, площади земельного участка. Прежде всего, рассматривались земельные участки наиболее близкие к месту нахождения объекта оценки. А затем уже учитывалась площадь аналога, наличие/отсутствие коммуникаций, прочих особенностей.

Для определения имеющихся на дату оценки земельных участков были использованы любые доступные источники информации (электронные ресурсы: irr.ru, avito.ru, <https://www.domofond.ru>, <https://chelyabinsk.move.ru>, <https://chelyabinsk.n1.ru>). Оценщиком проанализированы участки, которые продавались в районе расположения объекта оценки и близко расположенных районах области.

Таблица 4.5.1. Сведения об объектах-аналогах

Ценообразующий фактор	Аналог 1	Аналог 2
Источник информации	ПРОДАМ земельный участок. Земельный участок площадью 7095 кв. м. Ровный. Кадастровый номер 74:10:0000000:48. Категория земель-земли населенных пунктов, разрешенное использование-под промышленное производство-склад готовой продукции на территории города Юрюзань, а именно ул. Варганова, д.3, кор. 14 (территория промплощадки "Пески"). Договор аренды на 49 лет. (Арендная плата 22 000 рублей в год). На земельном участке расположено здание-склад готовой продукции площадью 1123,6 кв. м. Здание находится в собственности более 3 лет, стоит на кадастровом учете (74:10:0306003:20). Здание находится в удовлетворительном состоянии и требует ремонта (стены шлакоблок, перекрытие крыши-деревянные фермы, крыша - профнастил, пол -заливной). Источник информации: https://chelyabinsk.n1.ru/view/73699008/	Продам земельный участок с кадастровым номером 74:10:0305005:413 общей площадью 3 333 кв. м., и объект капитального строительства расположенным на нем с кадастровым номером 74:10:0305005:73 общей площадью 224 кв. м. Категория земельного участка: земля населенных пунктов Вид разрешённого использования: под асфальто-бетонный завод. Источник информации: https://chelyabinsk.move.ru/objects/6894882666/
Площадь, кв. м	7095	3333
Стоимость, руб.	4 400 000	1 022 000
Стоимость за 1 кв.м.	563,78	306,63
Имущественные права	право собственности	право собственности
Состояние рынка	11.07.2022г.	06.04.2023г.
Торг	с торгом	с торгом
Местоположение	Российская Федерация, Челябинская область, г. Юрюзань, ул. Варганова, д.3, кор. 14 (территория промплощадки "Пески")	Российская Федерация, Челябинская область, Катав-Ивановский р-н, г Юрюзань
Тип объекта	земельный участок	земельный участок
Наличие подключенных коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Наличие нулевого цикла	нет	нет
Использование (функциональное назначение)	Для индустриальной застройки	Для индустриальной застройки
Дополнительные улучшения	На земельном участке расположено здание-склад готовой продукции площадью 1123,6 кв. м. Здание находится в собственности более 3 лет, стоит на кадастровом учете (74:10:0306003:20). Здание находится в удовлетворительном состоянии и требует ремонта (стены шлакоблок, перекрытие крыши-деревянные фермы, крыша - профнастил, пол -заливной).	На земельном участке расположен объект капитального строительства расположенным на нем с кадастровым номером 74:10:0305005:73 общей площадью 224 кв. м.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

При расчете удельной стоимости использовались процентные корректировки.

Все сделанные корректировки (в руб.) ($K_{руб.}$) и скорректированные цены рассчитывались по следующим формулам:

$$K_{руб.} = Ст. * К, \quad Ст. скор. = Ст. + K_{руб.}, \quad \text{где}$$

Ст. скор. – скорректированная цена;

Ст. – цена до проведения корректировки, руб.;

$K_{руб.}$ - расчетная величина корректировки (в рублях);

К - расчетная величина корректировки (в д.е.).

Корректировка на состав передаваемых имущественных прав вносится при различии в составе передаваемых прав. В соответствии с информацией, представленной в таблице 4.5.1, у объекта-аналога №2 предлагается к продаже право собственности. У объекта-аналога №1 предлагается к продаже право долгосрочной аренды.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Таблица 12. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под индустриальную застройку		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	Собственность	1,00	1,17	1,33
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,87	1,00

Корректировка 1,17 (+17%) применялась к объекту-аналогу №1.

Такие корректировки как условия сделки и условия финансирования не вводились, поскольку в расчетах использовались цены предложения, и объекты-аналоги представлены на открытом рынке.

Корректировка на состояние рынка учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменение налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе.

Корректировка применялась в соответствии с индексом инфляции.



Индекс потребительских цен (подготовлено экспертами компании "Гарант")

Индекс потребительских цен

См.

официальная статистическая методология наблюдения за потребительскими ценами на товары и услуги и расчета индексов потребительских цен; методологические рекомендации по расчету базового индекса потребительских цен (базовой инфляции)

Индекс потребительских цен (базовая инфляция) в % к предыдущему месяцу

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
2023	100,84	100,46	100,37	100,38	100,31	100,4	100,63	100,28	100,87			
2022	100,99	101,17	107,61	101,56	100,12	99,65	99,61	99,48	100,05	100,18	100,37	100,78
2021	100,67	100,78	100,66	100,58	100,74	100,7	100,31	100,17	100,6	101,11	100,96	100,82
2020	100,4	100,33	100,55	100,83	100,27	100,2	100,35	99,96	99,93	100,43	100,71	100,83
2019	101,01	100,44	100,32	100,29	100,34	100,04	100,2	98,76	99,84	100,13	100,28	100,56
2018	100,31	100,21	100,29	100,38	100,38	100,49	100,27	100,01	100,16	100,35	100,5	100,84
2017	100,62	100,22	100,13	100,33	100,37	100,61	100,07	99,46	99,85	100,2	100,22	100,42
2016	100,96	100,63	100,46	100,44	100,41	100,36	100,54	100,01	100,17	100,43	100,44	100,4
2015	103,85	102,22	101,21	100,46	100,35	100,19	100,8	100,35	100,57	100,74	100,75	100,77
2014	100,59	100,7	101,02	100,9	100,9	100,62	100,49	100,24	100,65	100,82	101,28	102,62
2013	100,97	100,56	100,34	100,51	100,66	100,42	100,82	100,14	100,21	100,57	100,56	100,51
2012	100,5	100,37	100,58	100,31	100,52	100,89	101,23	100,1	100,55	100,46	100,34	100,54
2011	102,37	100,78	100,62	100,43	100,48	100,23	99,99	99,76	99,96	100,48	100,42	100,44
2010	101,64	100,86	100,63	100,29	100,5	100,39	100,36	100,55	100,84	100,5	100,81	101,08

Формула для расчёта: $\sum K1_{\text{за период}} \times \sum K2_{\text{за период}} \times \sum K3_{\text{за период}}$

$$K = (1 + \sum_{\text{за период}} / 100)$$

Корректировка для объекта-аналога №1 с июля 2022 года по сентябрь 2023 составит (%):

$$\sum K_{2022} \times \sum K_{2023} = 1,0047 \times 1,0454 = 1,0503 \quad ((1,0503 - 1) \times 100) = 5,03\%$$

Корректировка на торг. Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами.

Корректировка применена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка составила -17,9%.

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Корректировка на местоположение Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д.

Объект оценки расположен г. Юрюзань Челябинской области

В качестве объектов-аналогов, были выбраны земельные участки, расположенные в г. Юрюзань вблизи объекта оценки.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1 - 3 на карте Челябинской области представлено на рисунке 4.5.1.

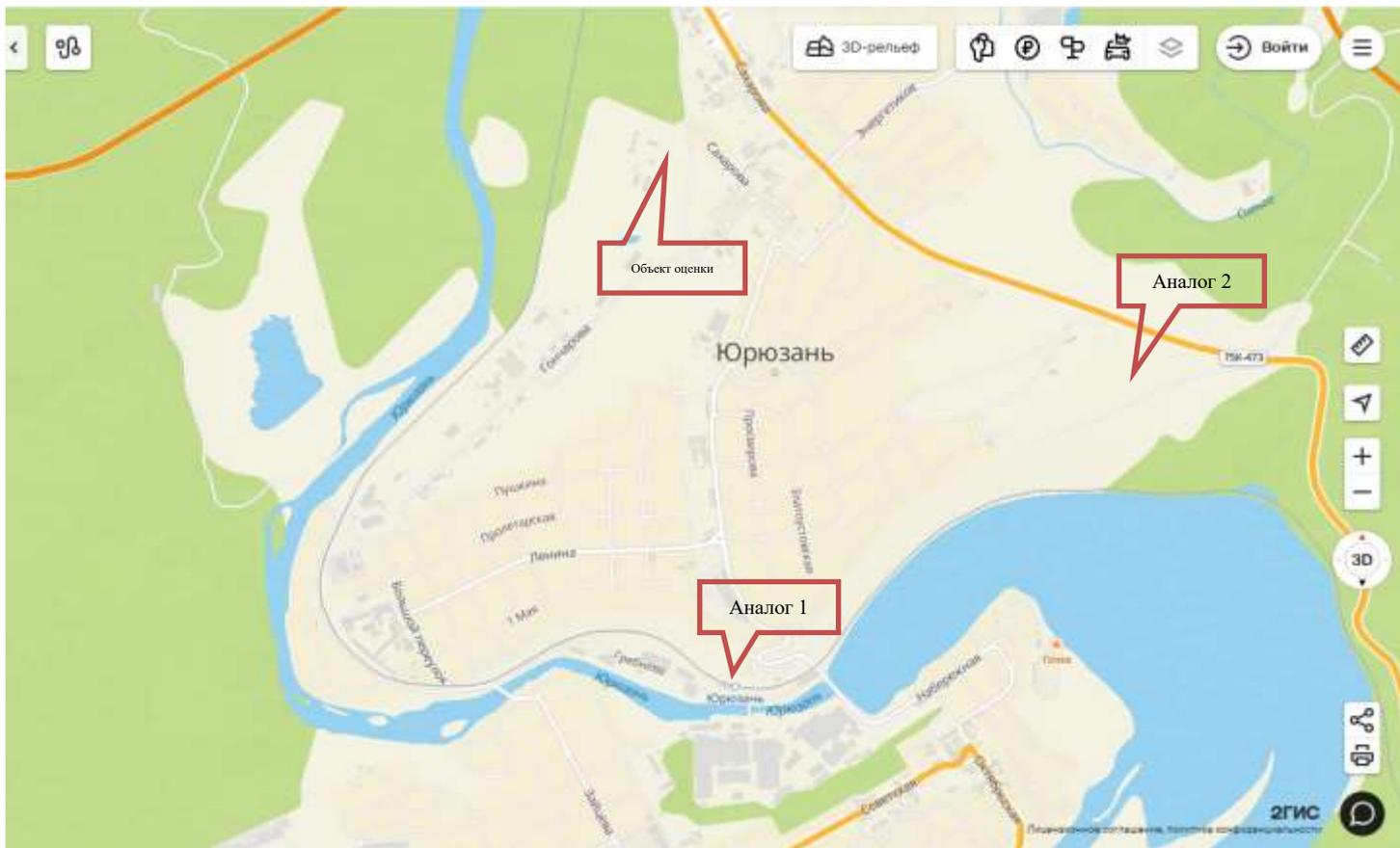


Рисунок 4.5.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1 –2

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 13. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,58

Корректировка применена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка не применялась.

Корректировки на физические характеристики

Корректировка на площадь. Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности: чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. Из-за увеличения площади объектов недвижимости их удельная стоимость (за 1 м²) уменьшается.

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого земельного участка меньше, чем земельного участка меньшей площади.

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

Данную корректировку возможно произвести в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка 0,72 (-28%) применялась к объекту-аналогу №2.

Экономические характеристики - доступные коммунальные услуги – наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п. Экономические характеристики включают все факторы, которые влияют на доход от объекта оценки.

В данном случае в качестве основных экономических характеристик рассматривались: наличие коммуникаций.

Корректировка на коммуникации.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов МИЛЛИОННИКОВ

Таблица 64

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%
	Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%
	Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
	В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%
	Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	-3%	0%	-2%	-19%
	Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	61%	20%	24%	22%	0%

Корректировка не применялась.

Дополнительные улучшения. Корректировка не применялась.

Корректировка на использование (функциональное назначение)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрица коэффициентов

Таблица 76. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под коммерческую застройку	Объект-аналог			
	Земельные участки под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,63
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,68	1,00	1,10
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Корректировка не применялась.

Корректировка на категорию земельного участка.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель – земли промышленности.

Объекты-аналоги по категории относятся к землям – земли промышленности. Таким образом, для объектов-аналогов не требуется корректировка.

Корректировка проводилась по Справочнику корректировок «Сегмент «Земельные участки»» <http://www.areall.ru>.

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
	Прочие категории	1,00	2,60	3,00	4,00
	Земли сельскохозяйственного назначения	0,38	1,00	1,15	1,54
	Земли пром-ти, спец. назначения	0,33	0,87	1,00	1,33
	Земли населенных пунктов	0,25	0,65	0,75	1,00

Корректировка не применялась.

Дополнительные улучшения.

Объект-аналог №1. На земельном участке расположено здание-склад готовой продукции площадью 1123,6 кв. м. Здание находится в собственности более 3 лет, стоит на кадастровом учете (74:10:0306003:20). Здание находится в удовлетворительном состоянии и требует ремонта (стены шлакоблок, перекрытие крыши-деревянные фермы, крыша - профнастил, пол -заливной).

Объект-аналога №2. На земельном участке расположен объект капитального строительства расположенным на нем с кадастровым номером 74:10:0305005:73 общей площадью 224 кв. м. Материалы стен смешанные. Год ввода в эксплуатацию – 1991г.

В здании отсутствуют следующие конструкции: Кровля, полы, проёмы, отделочные работы, электроосвещение, прочие работы. Общая сумма удельных весов отсутствующих конструкций составляет 60%.

В данном случае для расчёта нового строительства здания склада применялся метод сравнительной единицы.

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

В качестве источника для расчёта нового строительства использовался Справочник оценщика УПВС-69.

УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (затрат на замещение) предназначены для переоценки по состоянию на 1 января 1972 г. в современных ценах зданий и сооружений всех отраслей народного хозяйства.

Сборники укрупненных показателей для переоценки зданий и сооружений разработаны отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утверждены соответствующими министерствами и ведомствами СССР.

Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.

Укрупненные показатели затрат на замещение зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м³ фундамента и т. д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части Сборника.

В затраты на замещение указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

При определении затрат на замещение какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по соответствующему сборнику укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружений для данного территориального, пояса, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

В рамках расчета стоимости нового строительства определялась стоимость затрат на замещения. Расчет восстановительной стоимости оцениваемого объекта проводился методом сравнительной единицы. В данном методе единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности оцениваемого здания - стоимость 1 м³ строительного объема.

Затраты на замещение 1 п.м. оцениваемого объекта на дату оценки определяется по формуле:

$C = C_{в69} * K_{84} * K_{2000} * K_{23} * K_{ндс} * ПП$, где

C - затраты на замещение на момент оценки,

C_{в69} - затраты на замещение в ценах 69 года,

K₈₄ - коэффициент пересчета в цены 84 года (1,18x индекс с учетом территориального коэффициента).

Для Челябинской области - $1,18 \times 1,01 = 1,19$;

K₂₀₀₀ - коэффициент пересчета в цены 2000 года по отношению к ценам 1984 года:

K₂₃ - коэффициент пересчета в цены на 2023 года по отношению к ценам 2000 года:

K_{ндс} - коэффициент налога на добавленную стоимость.

Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках условно для II климатического района. Для определения затрат на замещение зданий и сооружений, расположенных в I, III и IV климатических районах, к укрупненным показателям соответствующего территориального пояса следует применять поправочные коэффициенты, приведенные в Технической части каждого сборника. Например, требуется определить затраты на замещение здания, строительный объем которого составляет 20 тыс. м³, расположенного во II территориальном поясе и в I климатическом районе.

В таблице соответствующего сборника укрупненных показателей находим показатель затрат на замещение аналогичного по конструктивной характеристике здания для II территориального пояса, равный 16,6 руб. за 1 м³. Данные затраты на замещение приведены для II климатического района.

Для I климатического района затраты на замещение 1 м³ здания составят: $16,6 \times 1,09 = 18$ руб., где 1,09 — поправочный коэффициент на климатический район, указанный в Технической части к данному сборнику укрупненных показателей. Затраты на замещение указанного в примере здания составит: $18 \times 20\,000 = 360$ тыс. руб.

Челябинская область по УПВС относится к I климатическому району и II территориальному поясу. Сборники УПВС разделены по территориальным поясам. Для климатического района требуется применить поправочный коэффициент.

Для пересчета цен из уровня 1969 года в уровень 1984 года используются индексы стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года). Коэффициент равен $1,18 \times 1,01 = 1,19$.

Коэффициент для пересчета цен из уровня 1984 года в уровень 2000 года используются рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на декабрь 2018 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации, ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона) (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2018 г. № КЦ/2018-12ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2018 года”).

Коэффициент для Челябинской области принят в размере **$224,16/9,58 = 23,40$**

Коэффициент для пересчета из уровня цен 2000 года в уровень цен на 1 квартал 2023 года принят в соответствии с сборником «Индексы цен в строительстве», выпуск 123, апрель 2023г. в размере 15,652

$K_{ндс}$ – коэффициент налога на добавленную стоимость (в данном случае не учитывался, так как требуется итоговую цифру права аренды получить без учёта НДС).

ПП – прибыль предпринимателя. Для получения обоснованного вывода о стоимости здания оценщик обязан учесть также величину предпринимательской прибыли, характерную для соответствующего сектора экономики. Приобретение (оформление земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения, выражающего вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика, она отражает затраты на организацию и управление строительством, расчеты за проектно-изыскательские работы, общий надзор и связанный со строительством риск.

$K_{пп}$ – коэффициент прибыли предпринимателя (обычно составляет от 5-до 25 % от стоимости строительства в зависимости от экономической выгоды объекта);

Прибыль предпринимателя в зависимости от вида объекта составляет от 5 до 25%. В данном случае принято минимальное значение в размере 5%, так как вспомогательные здания учебных заведений имеют ограниченные возможности использования и приносят минимальную прибыль.

Таблица №4.5.2. Расчет затрат на замещение здания

№ п/п	Наименование объекта	Количество,	Сборник №/том/отдел	Таблица №	Цена за 1 куб.м., 1 кв.м., 1 п.м. в ценах 1969 года	Корректировка	Клп.	Стоимость с поправкам	Площадь, м ² , Объем, м ³	Стоимость строения в ценах 1969 года, руб.
1	Нежилое здание склада кн: 74:10:0306003:20	1	сб. 26	1446	31,90	1	1,12	35,73	1123,6	40 146,23
2	Нежилое здание склада кн: 74:10:0305005:73	1	сб. 26	1446	31,90	0.6	1,12	21,44	224,0	4 802,56

Таблица №4.5.3. Расчет восстановительной стоимости на 2023 год

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость строения в ценах 1969 года, руб.	К84	К ₂₀₀₀	К ₂₃	Кндс	ПП	Затраты на замещение, руб.
1	Нежилое здание склада кн: 74:10:0306003:20	40 146,23	1,19	23,40	15,652	1,2	1,05	22 046 923
2	Нежилое здание склада кн: 74:10:0305005:73	4 802,56	1,19	23,40	15,652	1,2	1,05	2 637 400

Таблица №4.5.4 Определение физического износа для здания

№ п/п	Наименование объекта	Год ввода в эксплуатацию	Т нормативный (Тн), лет	Тэффективный (Тэф), лет	Физический износ, %
1	Нежилое здание склада кн: 74:10:0306003:20	Нет данных	50	-	60
2	Нежилое здание склада кн: 74:10:0305005:73	1991	50	32	64

Таблица №4.5.5 Расчет рыночной стоимости здания

№ п/п	Наименование имущества	Затраты на восстановление, руб.	К физ.	К ф.	К вн.	Рыночная стоимость имущества, руб.
1	Нежилое здание склада кн: 74:10:0306003:20	22 046 923	0,40	1	0,4	3 527 508
2	Нежилое здание склада кн: 74:10:0305005:73	2 637 400	0,36	0,4	0,4	151 914

Рыночная стоимость недвижимости без учета земельного участка рассчитывается по следующей формуле:

$$C_p = C_z \times \text{Ифиз} \times \text{Иф} \times \text{Ивн}$$

C_p – рыночная стоимость здания, руб.

Ифиз. – физический износ;

Иф – функциональный износ;

Ивн. – внешний износ;

Определение физического износа.

Физический износ – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

В данном отчете износ здания определялся методом срока жизни.

Физический износ был определен по формуле:

$$\text{И} = (\text{ЭВ}:\text{ФЖ}) \times 100 = [\text{ЭВ}:(\text{ЭВ}+\text{ОСФЖ})] \times 100, \text{ где}$$

И - износ, %

ЭВ - эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов в целом;

ФЖ - типичный срок физической жизни;

ОСФЖ - оставшийся срок физической жизни.

ЭВ можно заменить ХВ (хронологическим возрастом)

Максимальный возраст (ФЖ) составляет 50 лет с учётом систематического ремонтного обслуживания.

Физический износ был определен методом экспертизы состояния в размере 60% (таблица 2.1.2).

Определение функционального износа.

Функциональный износ определяется как потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, созданным для таких же целей. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Наличие функционального устаревания свидетельствует о том, что объект не соответствует духу времени, устарел, а его элементы обладают функциональными недостатками. Но при этом специфическим свойством функционального устаревания по сравнению с физическим износом является его наличие иногда даже у абсолютно новых объектов, рыночная стоимость которых может быть ниже, чем восстановительная, хотя физически объект может быть не изношен. Функциональное устаревание является фактором, влияющим на эффективность инвестиционных проектов по развитию недвижимости, и его определение является проблемой как оценки, так и других областей экономического анализа. Явным образом функциональное устаревание определяется в процедуре оценки на основе затратного подхода, однако он отражается на доходности объекта и его полезности и в неявном виде учитывается как в доходном, так и в сравнительном подходе.

Описание состояния	Характеристика функционального состояния	Износ, %		
		Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический прогресс	0%	9%	5%
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей.	10%	29%	20%
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей.	30%	59%	45%
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим мировым образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей.	60%	79%	70%
Безнадёжно устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках действующей технологии)	80%	100%	90%

Функциональный износ был учтен для нежилого здания склада, кн: 74:10:0305005:73, так как здание склада является незавершённым строением и по функциональному назначению не используется. Функциональный износ принят в размере 60%.

Определение внешнего износа.

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 13. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,58

Корректировка применена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Принята корректировка -60%, так как г. Юрюзань является прочим населённым пунктом относительно областного центра – г. Челябинск.

Таким образом, корректировка на дополнительные улучшения принята:

для объекта-аналога №1 – 3 527 508 руб.

для объекта-аналога №2 – 151 914 руб.

Веса объектов-аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость объектов-аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи. Рыночная стоимость объекта оценки определяется с учетом удельных весов, так как определение стоимости взвешиванием - произведением веса на откорректированное значение стоимости - учитывает степень внесенных изменений в стоимость каждого из аналогов и вес их составляющих в общей стоимости объекта оценки. То есть лучшим образом объясняет схожесть аналогов с объектом оценки и, соответственно, корректнее определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. Рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога.
2. Находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам.
3. Вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Таким образом, чем меньше общая величина корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Выбор единиц сравнения

Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину площади земельных участков, поэтому в качестве единицы сравнения Оценщик выбрал один квадратный метр общей площади, так как это традиционная единица измерения земельных участков. От выбора других единиц сравнения, таких как гектар и сотка, Оценщик отказался.

Корректность применения такой единицы сравнения оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов и общепринятым ее использованием участниками рынка недвижимости.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлены в таблице ниже.

Таблица 4.5.6. Расчет стоимости 1 м² земельного участка площадью 7957,0 кв.м. (НДС не облагается)

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги	
			№ 1	№ 2
Источник информации			ПРОДАМ земельный участок. Земельный участок площадью 7095кв.м. Ровный. Кадастровый номер 74:10:0000000:48. Категория земель-земли населенных пунктов, разрешенное использование-под промышленное производство-склад готовой продукции на территории города Юрюзань, а именно ул. Варганова, д.3, кор. 14 (территория промплощадки "Пески"). Договор аренды на 49 лет. (Арендная плата 22 000 рублей в год). На земельном участке расположено здание-склад готовой продукции площадью 1123,6кв.м. Здание находится в собственности более 3 лет, стоит на кадастровом учете (74:10:0306003:20). Здание находится в удовлетворительном состоянии и требует ремонта (стены шлакоблок, перекрытие крыши-деревянные фермы, крыша -профнастил, пол -залливной). Источник информации: https://chelyabinsk.n1.ru/view/73699008/	Продам земельный участок с кадастровым номером 74:10:0305005:413 общей площадью 3 333 кв. м., и объект капитального строительства расположенным на нем с кадастровым номером 74:10:0305005:73 общей площадью 224 кв. м. Категория земельного участка: земля населенных пунктов Вид разрешённого использования: под асфальто-бетонный завод. Источник информации: https://chelyabinsk.move.ru/objects/6894882666/
Дата публикации (выставления на торги)			11.07.2022г.	06.04.2023г.
Площадь	кв.м.	7957,0	7095	3333
Цена предложения	руб.		4 400 000	1 022 000
Цена за единицу площади	руб.		563,78	306,63
Состав передаваемых имущественных прав		Право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на состав передаваемых имущественных прав	%		17%	0%
	руб.		95,84	0,0
Скорректированная цена	руб.		659,62	306,63
Состояние рынка		04 ноября 2023 г.	11.07.2022г.	06.04.2023г.

Корректировка на состояние рынка	%		5,03%	0%
	руб.		33,18	0,0
Скорректированная цена	руб.		692,80	306,63
Торг		без торга	с торгом	с торгом
Корректировка на торг	%		-17,9%	-17,9%
	руб.		-124,01	-54,89
Скорректированная цена	руб.		568,79	251,74
Местоположение		Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул Гончарова, №13	Российская Федерация, Челябинская область, г. Юрюзань, ул. Варганова, д.3, кор. 14 (территория промплощадки "Пески")	Российская Федерация, Челябинская область, Катав-Ивановский р-н, г Юрюзань
Корректировка на местоположение	%		0%	0%
	руб.		0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		568,79	251,74
Физические характеристики:				
Площадь	кв.м	7957,0	7095	3333
Корректировка на площадь	%		0%	-28%
	руб.		0,0	-70,49
Скорректированная цена	руб.		568,79	181,25
Тип объекта		земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка на тип объекта	%		0%	0%
	руб.		0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		568,79	181,25
Экономические характеристики:				
Отсутствие подключенных		Коммуникации на границе участка	Коммуникации на границе участка	Коммуникации на границе участка

коммуникаций				
Корректировка на наличие подключенных коммуникаций	%		0%	0%
	руб.		0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		568,79	181,25
Использование (функциональное назначение)		Под производственно-складскую застройку	Под производственно-складскую застройку	Под производственно-складскую застройку
Корректировка на использование (функциональное назначение)	%		0%	0%
	руб.		0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		568,79	181,25
Категория земельных участков		Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку
Корректировка на категорию земельных участков	%		0%	0%
	руб.		0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		568,79	181,25
Площадь земельного участка, кв.м.		7957,0	7095	3333
Общая стоимость земельного участка,			4 035 565,05	604 115,58
Дополнительные улучшения		Участок оценивается как	На земельном участке расположено здание-склад готовой продукции площадью 1123,6кв.м. Здание находится в собственности более 3 лет, стоит на кадастровом учете (74:10:0306003:20). Здание находится в удовлетворительном	На земельном участке расположен объект капитального строительства расположенным на нем с кадастровым номером 74:10:0305005:73 общей площадью 224 кв. м.

		условно свободный	состоянии и требует ремонта (стены шлакоблок, перекрытие крыши-деревянные фермы, крыша -профнастил, пол -заливной).	
Корректировка на прочие особенности	%		-	-
	руб.		-3 527 508	-151 914
Скорректированн ая цена	руб.		508 057,05	452 192,25
Скорректированн ая цена за 1 кв.м.			71,61	135,67
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		157,19	125,38
	%		22,93%	45,9%
Доля общей валовой коррекции	1/ОВК в % от цены продажи	0,0655	0,0437	0,0218
Весовой коэффициент	Доля от суммы долей	1,0000	0,6672	0,3328
Среднее значение	руб.	103,64		
Средневзвешенн ая стоимость 1 кв.м. объекта оценки округленно	руб.	92,93		

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж приведен в таблице 4.5.7.

Таблица 4.5.7. Расчет стоимости земельного участка площадью 7957,0 кв.м.

Наименование объекта	Общая площадь, м ²	Наиболее вероятная расчетная стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость земельного участка, руб. (столбец 2 х столбец 3)	Стоимость земельного участка, округленно, руб. (столбец 2 х столбец 3)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Земельный участок площадью 7957,0 кв.м с кадастровым номером 74:10:0303001:65	7957,0	92,93	739 451,78	739 450,00

Стоимость объекта оценки, оцененная сравнительным подходом (методом сравнения продаж), округленно составляет:

739 450,00 (Семьсот тридцать девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей (НДС не облагается).

4.6 Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки

Описание процедуры согласования

При определении итоговой стоимости учитываются преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка недвижимости на дату оценки.

Обоснование выбора использованных весов

Поскольку при оценке рыночной стоимости объекта оценки, в случае наличия необходимой информации, использовался один подход определения рыночной стоимости, согласование результатов расчета носит формальный характер.

$$\text{Ст.итог.} = (\text{Ст.с.п.} \cdot \text{К1}) / \text{К1},$$

где **Ст.итог.** - итоговая стоимость объекта оценки;

Ст.с.п. - стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом;

К1 –весовой коэффициент, присвоенный подходу.

Для согласования результатов расчета, рыночной стоимости объекта оценки с использованием различных подходов использовался метод анализа иерархий (МАИ). Этот метод является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, попарным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

Пусть в конкретной задаче необходимо определить состав некоторого объекта. Причем пусть A_1, A_2, \dots, A_n основные факторы, определяющие состав объекта. Тогда для определения структуры объекта заполняется матрица парных сравнений (таблица 4.6.1).

Таблица 4.6.1. Матрица парных сравнений

	A1	A2	A3	...	An
A1	1	a_{12}	a_{13}	....	a_{1n}
A2	a_{21}	1	a_{23}	....	a_{2n}
A3	a_{31}	a_{32}	1	....	a_{3n}
...
An	a_{n1}	a_{n2}	a_{n3}	....	1

Если обозначить долю фактора A_i через w_i , то элемент матрицы

$$a_{ij} = w_i / w_j.$$

Таким образом, в предлагаемом варианте применения метода парных сравнений, определяются не величины разностей значений факторов, а их отношение. При этом очевидно $a_{ij} = 1/a_{ji}$. Следовательно, матрица парных сравнений в данном случае является положительно определенной, обратносимметричной матрицей, имеющей ранг равный 1.

Работа экспертов состоит в том, что, производя попарное сравнение факторов A_1, \dots, A_n эксперт заполняет таблицу парных сравнений. Важно понять, что если w_1, w_2, \dots, w_n неизвестны заранее, то попарные сравнения элементов производятся с использованием субъективных суждений, численно оцениваемых по шкале, а затем решается проблема нахождения компонент w .

Определение вектора w состоит в следующем: суммируются по строкам элементы матрицы парных сравнений (для каждого значения i вычисляется сумма $a_i = a_{i1} + a_{i2} + \dots + a_{in}$). Затем все a_i нормируются так, чтобы их сумма была равна 1. В результате получаем искомый вектор w . Таким образом

$$w_i = a_i / (a_1 + a_2 + \dots + a_n).$$

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности (таблица 4.6.2).

Таблица 4.6.2. Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
0	Не сравнимы	Эксперт затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2,4,6,8	Промежуточные решения между	Применяются в компромиссном

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
	двумя соседними суждениями	случае
Обратные величины приведены выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	

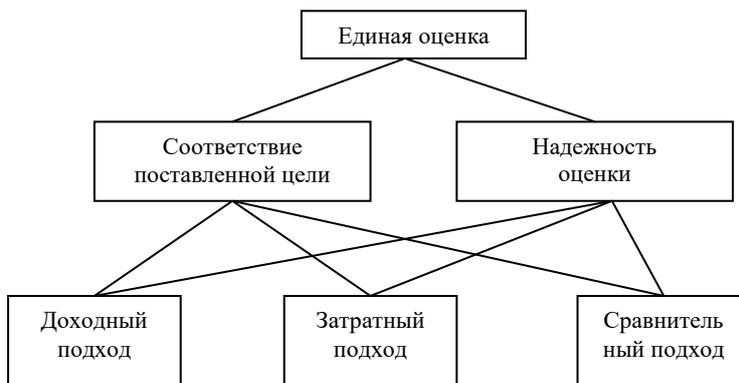
Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

- Шкала должна давать возможность улавливать разницу в чувствах людей, когда они проводят сравнения, различать как можно больше оттенков чувств, которые имеют люди.
- Эксперт должен быть уверенным во всех градациях своих суждений одновременно.

Метод парных сравнений и приведенная шкала чрезвычайно хорошо приспособлены к особенностям обработки информации человеком. Но при этом данная шкала не является обязательной.

Для рассматриваемого метода требование соответствия цели, с которой проводится оценка, является важнейшим. Кроме того, учитывается степень надежности используемой исходной информации. На рисунке ниже представлена иерархия подходов в соответствии с объединением указанных требований.

Рисунок 4.6.1. Иерархия подходов к оценке



Обоснование выбора использованных весов

Таким образом, для получения единой оценки, прежде всего, необходимо определиться в той степени, в которой характеристики «соответствие поставленной цели» и «надежность оценки» определяют единую оценку. Степень значимости двух критериев для итогового результата определяется методом попарных сравнений (таблица 4.6.3).

В данном случае, если надежности в расчетах нет, соответствие цели не имеет значения, что отражено в таблице ниже.

Таблица 4.6.3. Матрица парных сравнений важности характеристик подходов

	Вес
Соответствие	0
Надежность	1

Указанное выше задание степени предпочтения характеристики «соответствие» перед характеристикой «надежность» определяет следующие весовые коэффициенты: «соответствие» – 0 и «надежность» - 1.

На следующем этапе определяется, какой из применяемых подходов проведения оценки наиболее соответствует цели (таблица 4.6.4).

Таблица 4.6.4. Соответствие цели

	Соответствие цели	Вес
Сравнительный подход	Соответствует	1

Данная таблица показывает, что сравнительный подход соответствует цели проведения данной оценки. Соответствующий весовой коэффициент (в порядке, определяемом таблицей) равен: сравнительный подход - 1.

Аналогичная таблица для определения степени надежности имеет вид (таблица 4.6.5).

Таблица 4.6.5. Матрица парных сравнений надежности оценки

	Надежность оценки	Вес
Сравнительный подход	Высокая	1

Соответствующий весовой коэффициент для характеристики «надежность» будет равен по сравнительному подходу – 1.

В сравнительном подходе использованы достоверные и доступные данные о величинах рыночных цен. Поэтому считаем, что сравнительный подход дал корректный результат искомой стоимости.

Итоговые весовые коэффициенты определяются путем последовательного применения весовых коэффициентов важности характеристик подходов к весовым коэффициентам сравнения подходов по эти характеристикам. Расчет итогового весового коэффициента для сравнительного подхода приведен в таблице 4.6.6.

Таблица 4.6.6. Расчет итогового весового коэффициента

Подход	Соответствие		Надежность		Вес подхода (1x2+3x4)
	Вес	Значение	Вес	Значение	
Сравнительный	0	1	1	1	1

Итоговые весовые коэффициенты составляют по сравнительному подходу - 1.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки с учетом весовых коэффициентов соответствия цели и надежности оценки приведен в таблице 4.6.7.

Таблица 4.6.7. Согласование результатов оценки

Подход	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент
Затратный:	не применялся	-
Сравнительный:	739 450,00	1,000
Доходный:	не применялся	-
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.:	739 450,00	

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость земельного участка площадью 7957,0 кв.м, кадастровый номер 74:10:0303001:65, адрес (местоположение): Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13, составляет:

739 450,00 (Семьсот тридцать девять тысяч четыреста пятьдесят) рублей (НДС не облагается).

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ.

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ).

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ).

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На рынке аренды отсутствует информация о сдаче в аренду аналогичных земельных участков для индустриальной застройки. Сравнительный подход не использовался.

5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

На доходном подходе основаны: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Общая ставка дисконтирования

В расчетах использован метод дисконтирования чистого операционного дохода (ЧОД) по норме отдачи.

Коэффициент дисконтирования (капитализации для земельного участка) применен в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 92. Значения коэффициента капитализации. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,7%	16,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	7,4%	14,3%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	7,8%	16,8%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	10,9%	7,3%	14,4%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	7,0%	13,4%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	7,6%	15,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	8,0%	15,8%

Коэффициент капитализации для земельного участка под индустриальную застройку составляет 11,9%.

Определение потенциального валового дохода объекта оценки

Для определения потенциального валового дохода были произведены следующие расчеты:

1. Определение чистого операционного дохода.

ЧОД = С * R, где С - стоимость имущества, рассчитанная методом сравнительных продаж; R - ставка капитализации.

2. Определения операционных расходов:

- текущие операционные расходы (ТОР) определены только в части затрат на управление.

Данные затраты определены оценщиком экспертным путем на основе оценочной практики в размере 1 процента;

- резерв на замещение, обслуживание долга, капитальные затраты и комиссии брокера, учитывая характеристики объекта оценки и структуру собственника приравниваются к нулю.

2. Рассчитывается действительный валовой доход, как сумма чистого валового дохода и операционных расходов объекта:

ДВД = ЧВД + ОР, где ДВД - действительный валовой доход; ОР - операционные расходы.

3. Определяется потенциальный валовой доход, как сумма действительного валового дохода и ожидаемых потерь:

ПВД = ДВД / (1 - П), где ПВД - потенциальный валовой доход; П - коэффициент потерь, %.

Учитывая нахождение на территории объекта оценки ОКС потенциального арендатора, процент приравнивается к нулю.

4. Определяется арендная ставка $AC = ПВД / S$, где AC - арендная ставка; S - площадь объекта.

Таблица 5.3.4 Расчет стоимости права аренды в рамках метода капитализации дохода

№ п/п	Наименование	Расчетное значение для объекта	Примечание
1	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	739 450	таблица 4.9.1
2	Коэффициент дисконтирования	11,9	
3	Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год	87 995	
4	Текущие операционные расходы (ТОР)	0,0	0 %
5	Резерв на замещение (РЗ). (ТОР + РЗ = ОР - операционные расходы)	87 995	0%
6	Обслуживание долга (Од) - выплата процента и погашение основной суммы	0	0%
7	Капитальные затраты (Кз) (капитальный ремонт + капитальные резервы)	0	0%
8	Комиссионные брокерам за аренду	0	0%
9	Действительный эффективный валовой доход (ДВД), руб.	87 995	
10	Поправка на уровень загрузки и потери при сборе платежей	0	0%
11	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	87 995	
12	Площадь объекта, S	7957,0	
13	Ставка арендной платы (АС = ПВД / S), руб./м ² в год	11,06	
14	Годовая ставка арендной платы, руб.	88 000	

В соответствии с пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ, арендная плата за право пользования земельным участком освобождена от налогообложения НДС.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, кн: 74:10:0303001:65, площадью: 7957,0 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13, составит **88 000,00 (Восемьдесят восемь тысяч) рублей.**

Отчет составил:

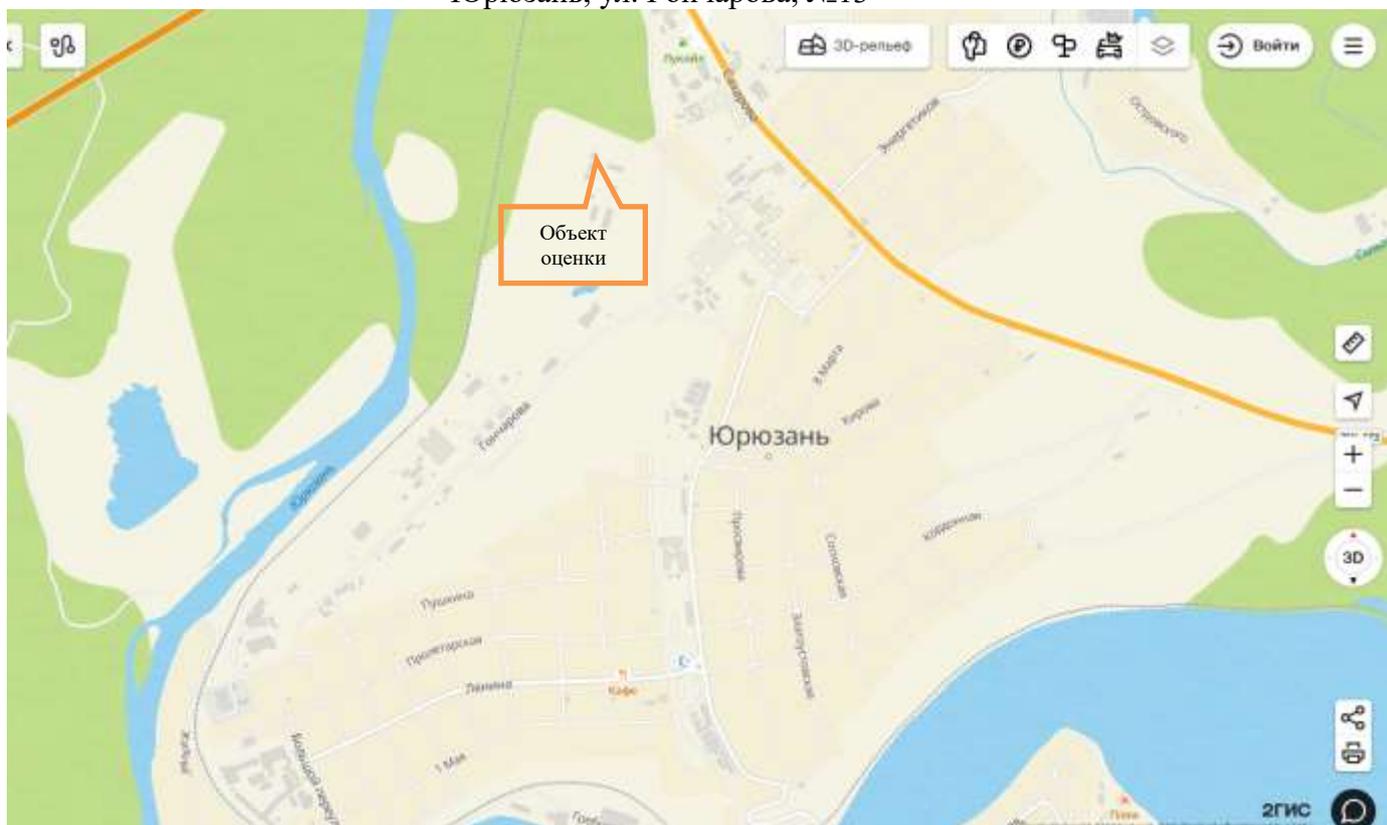


Н.В. Куприк

Приложение 1. Фрагменты карты

Расположение объекта оценки

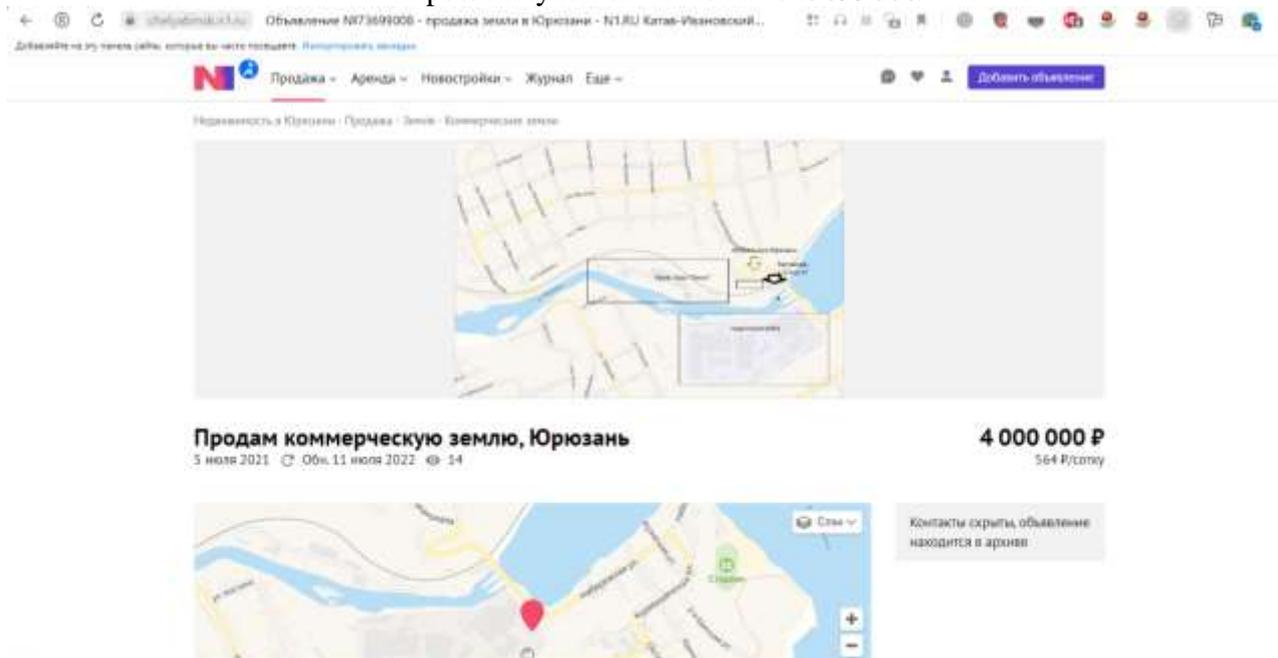
74:10:0303001:63, Российская Федерация, Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13



Приложение 3. Копии страниц объектов-аналогов

Объект-аналог № 1 (земельный участок).

<https://chelyabinsk.n1.ru/view/73699008/>



Объявление №73699008 - продажа земли в Юрюзань - N1.RU Катав-Ивановский...

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -

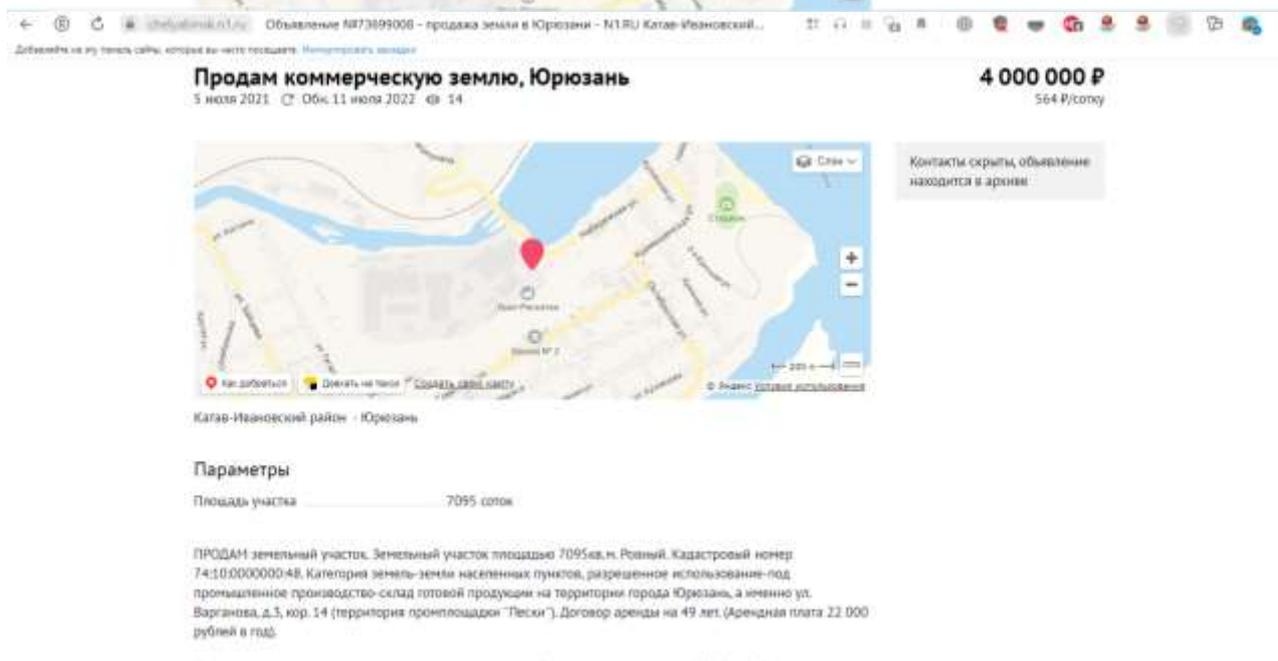
Недвижимость в Юрюзань - Продажа - Земля - Коммерческая земля

Продам коммерческую землю, Юрюзань

5 июля 2021 06ч. 11 июля 2022 14

4 000 000 Р
564 Р/сотку

Контакты скрыты, объявление находится в архиве



Объявление №73699008 - продажа земли в Юрюзань - N1.RU Катав-Ивановский...

Продам коммерческую землю, Юрюзань

5 июля 2021 06ч. 11 июля 2022 14

4 000 000 Р
564 Р/сотку

Контакты скрыты, объявление находится в архиве

Катав-Ивановский район - Юрюзань

Параметры

Площадь участка 7095 соток

ПРОДАМ земельный участок. Земельный участок площадью 7095 кв. м. Ровный. Кадастровый номер 74:10:0000000:48. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под промышленное производство-склад готовой продукции на территории города Юрюзань, а именно ул. Вязганова, д.3, кор. 14 (территория промплощадки 'Пески'). Договор аренды на 49 лет (Арендная плата 22 000 рублей в год.

Добавьте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Изменить панель](#)



Контакты скрыты, объявление находится в архиве

Катав-Ивановский район - Юрюзань

Параметры

Площадь участка 7095 соток

ПРОДАН земельный участок, Земельный участок площадью 7095 кв. м. Ровный. Кадастровый номер 74:10:0000000:48. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под промышленное производство-склад готовой продукции на территории города Юрюзань, а именно ул. Варганова, д.3, кор. 14 (территория промплощадки "Лески"). Договор аренды на 49 лет. (Арендная плата 22 000 рублей в год).

На земельном участке расположено здание-склад готовой продукции площадью 1123,6 кв. м. Здание находится в собственности более 3 лет, стоит на кадастровом учете (74:10:0306003:20). Здание находится в удовлетворительном состоянии и требует ремонта (стены - шлакоблок, перекрытие крыши - деревянные фермы, крыша - профнастил, пол - цементный).

[Подробнее](#)

Объект-аналог № 2 (земельные участки).
<https://chelyabinsk.move.ru/objects/6894882666/>

Добавьте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Изменить панель](#)



Продажи - Аренда - Новостройки - Коммерческая - Сервисы - Ипотека

Недвижимость на Юрмале - Челябинская область - р-н Катав-Ивановский - Юрюзань

Продаю землю промышленного назначения, 33.33 га, Юрюзань

1 022 000 ₽

цена за га
30 663 ₽

[Сайт застройщика](#) - С.Октябрьский

[Добавить в избранное](#)

руб. 1000 10000

1 марта Обновлено 6 апреля

Промышленного назначения в продажу

Цена	1 022 000 ₽	Площадь участка	33,33 га
Цена за га	30 663 ₽	Дата публикации	7 марта
Тип объекта	промышленного назначения	Дата обновления	6 апреля
Тип объявления	отдельное	ID	6894882666

USD RUB	
USD	81,04 ₽ -0,14 ₽
EUR	89,21 ₽ -0,01 ₽
BITCOIN	
BTC	324,524 ₽ -0,001 ₽

Данный объект продан

Описание

Продан земельный участок с кадастровым номером 74:10:0306003:413 общей площадью 333 кв. м, и объект капитального строительства расположенный на нем с кадастровым номером 74:10:0306003:73 общей площадью 328 кв. м. Категория земельного участка - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - под асфальто-бетонный завод.



Поиск

40427
Документов на портале

6355
Комментариев к документам

5603
Зарегистрированных пользователей

18:55:38
Понедельник, 30 октября 2023 г.

Исходя

- Архив документов
- Оценка качества в блогах
- Сетевые работы

Категории документов

- ГОСТы
- Дорожные правила, нормативы, рекомендации и др.
- Документы Системы нормативных документов в строительстве
 - 1 Организационно-методические нормативные документы
 - 2 Общие технические нормативные документы
 - 3 Нормативные документы по градостроительству, озеленки и оздоровления
 - 4 Проектные документы на строительство

« — Все документы — Документы Системы нормативных документов в строительстве — 3 Нормативные документы по законоданию — 4 81 Ценообразование и сметы — Письмо от 14.12.2018 г. № КЦ/2018-12тн ОБ ИНДЕКСАХ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ И РЕГИОНАМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ДЕКАБРЬ 2018 года

Письмо от 14.12.2018 г. № КЦ/2018-12тн ОБ ИНДЕКСАХ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ И РЕГИОНАМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ДЕКАБРЬ 2018 года

Добавить Дата: [16.01.2018]

Письмо от 14.12.2018 г. № КЦ/2018-12тн ОБ ИНДЕКСАХ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ И РЕГИОНАМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ДЕКАБРЬ 2018 года

[В СМЕТНОМ ДОКУМЕНТЕ](#)

Письмо Координационного центра по ценообразованию к сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2018 г. № КЦ/2018-12тн "ОБ ИНДЕКСАХ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ И РЕГИОНАМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ДЕКАБРЬ 2018 года"

Самые популярные документы

- ГОСТ Р ИСО 15704-2022 МОДЕЛИРОВАНИЕ И АРХИТЕКТУРА ПРЕДПРИЯТИЯ. ТРЕБОВАНИЯ К СТАНДАРТИМ АРХИТЕКТУРЫ И МЕТОДОЛОГИИ ПРЕДПРИЯТИЯ
- ГОСТ Р 70188-2022 СЕТИ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ БОРТОВЫЕ ПЕДАЛЬНЫХ АППАРАТОВ. ТРЕБОВАНИЯ К ЭЛЕКТРИЧЕСКИМ КИТУМ
- ГОСТ Р 60.9.7.5-2020 РОБОТЫ И РОБОТОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА. МЕТОДЫ ПОСТРОЕНИЯ БАЗ ДАННЫХ ЭЛЕКТРОРАДИОИЗДЕЛИЙ И КОНСТРУКЦИОННЫХ МАТЕРИАЛОВ ДЛЯ МАТЕМАТИЧЕСКОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ И ДИЯТРА ПИТАНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Новости

№ п/п	№ документа	№ документа	№ документа	№ документа		
54	Свердловская область	412,96	296,28	197,35	232,34	
55	Саратовская область	22,274	12,326	6,909	10,483	
56	Ульяновская область	21,214	13,450	6,909	10,327	
	Туркменский край	302,86	204,19	189,00	215,91	
	Туркменский край	25,191	12,510	8,090	11,007	
57	Ханты-Мансийский автономный округ	387,58	311,40	202,56	234,30	
У	Уральский федеральный округ в среднем	29,899	13,610	7,960	12,702	
	Уральский федеральный округ в среднем	307,58	311,40	205,64	235,91	
58	Чувашская область	22,809	12,515	6,514	10,102	
	Чувашская область	346,78	314,42	203,64	229,87	
59	Свердловская область	25,191	11,076	7,699	11,060	
	Свердловская область	387,58	308,58	201,46	232,92	
60	Тамбовская область	24,861	13,450	7,305	11,207	
	Тамбовская область	379,42	314,42	197,35	226,41	
61	Челябинская область	21,070	11,263	7,405	10,919	
	Челябинская область	179,43	296,28	197,35	234,34	
62	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	60,724	19,396	3,67	5,67	Найти в базе | Копировать
	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	416,14	317,46	213,95	247,09	
63	Ямало-Ненецкий автономный округ	36,216	13,450	9,276	18,738	
	Ямало-Ненецкий автономный округ	412,96	323,49	216,10	249,97	
У	Сибирский федеральный округ в среднем	29,899	17,455	10,660	15,161	
	Сибирский федеральный округ в среднем	383,74	323,46	211,87	242,66	

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Западно-Сибирский район						
	Челябинская область	Республика Алтай	Алтайский край	Кемеровская область	Новосибирская область	Омская область	Томская область
01.01.1984	0,06528	0,08357	0,07439	0,06018	0,07244	0,06290	0,06399
01.01.1991	0,10552	0,13572	0,12120	0,09740	0,11768	0,10252	0,10350
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,100	1,144	1,260	1,096	1,117	1,157	1,139
2001 г.	1,334	1,461	1,453	1,345	1,390	1,471	1,582
2002 г.	1,673	1,876	1,693	1,622	1,869	1,722	1,906
2003 г.	1,948	2,236	1,976	1,885	2,240	2,024	2,226
2004 г.	2,215	2,589	2,274	2,141	2,615	2,350	2,584
2005 г.	2,617	3,081	2,720	2,558	3,094	2,732	3,051
2006 г.	3,251	3,850	3,414	3,209	3,854	3,388	3,746
2007 г.	3,851	4,547	4,039	3,824	4,529	4,025	4,312
2008 г.	4,589	5,408	4,807	4,552	5,387	4,791	5,111
2009 г.	4,973	5,753	5,011	4,775	5,746	5,180	5,455
2010 г.	5,532	6,609	4,946	4,983	6,058	5,056	5,587
2011 г.	5,780	6,588	5,239	5,184	6,004	6,673	7,016
2012 г.	7,154	7,467	6,265	6,136	6,807	8,134	7,648
2013 г.	8,467	8,075	7,215	6,991	8,178	8,994	8,019
2014 г.	8,843	8,061	7,534	7,161	8,350	9,303	8,460
2015 г.	9,584	8,130	7,816	7,390	8,501	9,195	8,708
2016 г.	10,111	8,616	8,272	7,723	8,917	9,624	8,978
2017 г.	9,977	9,108	8,693	8,321	9,139	10,154	9,603
1-й кв.	10,191	9,014	8,682	7,968	9,045	10,036	9,145
2-й кв.	9,963	8,991	8,678	8,171	8,844	9,822	9,399
3-й кв.	9,893	9,121	8,690	8,448	9,191	10,235	9,792
4-й кв.	9,862	9,305	8,724	8,696	9,476	10,523	10,076
2018 г.							
1-й кв.	9,793	9,313	8,672	8,722	9,560	10,602	10,089
2-й кв.	9,930	9,395	8,742	8,768	9,626	10,683	10,157
3-й кв.	10,267	9,538	8,877	8,995	9,862	10,917	10,272
октябрь	10,321	9,570	8,904	9,042	9,919	10,973	10,302
ноябрь	10,337	9,581	8,912	9,057	9,934	10,983	10,307
декабрь	10,356	9,591	8,923	9,072	9,950	10,997	10,318
4-й кв.	10,338	9,580	8,913	9,057	9,934	10,984	10,309
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	10,385	9,602	8,933	9,096	9,976	11,022	10,338
февраль	10,414	9,614	8,944	9,120	10,002	11,046	10,359
март	10,442	9,626	8,954	9,145	10,027	11,071	10,379

Дата введения сметных цен, период	Восточно-Сибирский район						
	Томская область	Республика Бурятия	Республика Тыва	Республика Хакасия	Красноярский край	Иркутская область	Забайкальский край
01.01.1984	0,04871	0,07222	0,07274	0,05643	0,05863	0,05749	0,06287

123 без 2.2.pdf

85 / 156 - 100% +

Пензенская область	11,762	16,017	12,159	11,636	13,631	11,914	13,561
Пермский край	11,573	15,782	12,499	11,762	13,911	13,108	13,093
Республика Башкортостан	11,729	15,339	11,355	9,373	12,698	11,344	11,837
Республика Марий Эл	12,254	15,649	12,510	14,012	14,283	12,953	14,229
Республика Мордовия	13,086	14,477	11,864	11,991	13,597	12,379	13,809
Республика Татарстан (Татарстан)	11,722	14,160	10,838	9,884	12,519	11,660	11,926
Самарская область	12,265	15,077	12,379	13,571	13,057	12,257	13,313
Саратовская область	9,670	9,009	9,496	11,912	10,116	9,801	9,673
Удмуртская Республика	11,286	14,716	12,113	12,903	13,663	12,497	14,024
Ульяновская область	10,283	10,151	9,903	10,380	11,021	10,392	9,598
Чувашская Республика - Чувашия	13,755	15,207	12,399	11,052	14,164	12,420	14,806
Уральский федеральный округ							
Курганская область	10,186	11,759	10,077	9,777	11,661	10,738	11,376
Свердловская область	11,502	11,154	10,955	11,897	12,094	11,504	12,053
Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО)	8,426	13,626	10,106	9,569	11,269	10,745	11,248
Челябинская область	11,999	15,652	13,053	12,985	14,415	13,472	13,881
Сибирский федеральный округ							
Алтайский край	12,853	15,645	11,896	11,041	12,908	12,078	13,001
Забайкальский край	11,792	14,512	12,422	11,620	13,237	12,940	11,168
Иркутская область	11,622	15,074	11,959	11,175	13,039	12,305	12,623
Кокшетауская область - Кокшетау	11,865	15,231	11,160	10,047	12,604	11,763	10,700

2

Строительно-монтажные работы

Приложение 4. Документы оценочной организации и оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 14.07.2015



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Киприк Нина Владимировна

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер	<u>1237</u>
дата включения в реестр	<u>20 декабря 2007</u>

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  **А.И. Виселева**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



г. Москва, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «05» июня 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/20195/23**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «БИЗНЕС ЦЕНТР АКЦЕНТ-ОЦЕНКА»
656037, Алтайский край, г. БАРНАУЛ, ПР-КТ ЛЕНИНА, Д. 126, КВ. 38
ИНН: 2221248290 КПП: 222101001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр «Б»
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alpharub.ru/upload/iblock/30f/30f48bc19ff1c1c9a6be256dd66a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставки на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается приемом от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекнет. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплатившая страховую премию) Страхователь:

- а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получены, ознакомлены и согласны с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте, Страховщик разъяснил условия страхования;
- б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователя;

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «08» июня 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «08» июня 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей

7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «08» июня 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте, Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна
И.О. Аллатова

ПОЛИС №0991R/776/40896/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
г. Москва		19 декабря 2022 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40896/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Киприк Нина Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 222502455489		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 9 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 8 января 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 9 января 2023 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 500 000.00 руб. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 9 января 2023 г. по 8 января 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»		
 Киприк Нина Владимировна	 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.		

