



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 № 001-11-2023-455/1

ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 9,0 кв. м.,
кадастровый номер: 74:10:0303001:43, с расположенной на нем водозаборной
скважиной, кадастровый номер: 74:10:0302003:81, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул
Гончарова, №13

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Снабсервис»

Адрес объекта оценки:

Российская Федерация, 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.....	9
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.....	16
2.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1.1 Местоположение.....	16
2.1.2 Описание земельного участка.....	17
2.1.3 Описание улучшений.....	18
2.1.4 Сведения о физическом износе и устареваниях объекта оценки.....	20
2.2 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	20
3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
3.5 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	25
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
4.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29
4.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....	29
4.3 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА В РАСЧЕТАХ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	33
4.4 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА С ЭЛЕМЕНТАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА (МЕТОДА ОСТАТКА).....	33
4.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	33
ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОДОЗАБОРНОЙ СКВАЖИНЫ.....	56
4.6.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	67
4.6.6 РАСЧЕТ ИЗНОСА МЕТОДОМ РАЗБИЕНИЯ НА ВИДЫ ИЗНОСА.....	69
4.7. Функциональный износ.....	70
4.8. Внешний износ.....	72
4.9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	73
4.10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	80
Приложение 1. Фрагменты карты.....	87
Приложение 2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы. Документы технической инвентаризации и заключения специальных экспертиз (отсутствуют).....	90
Приложение 3. Копии страниц объектов-аналогов.....	98
Приложение 4. Документы оценочной организации и оценщиков.....	102

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки, состав объекта оценки:	Право аренды земельного участка с расположенной на нем водозаборной скважиной, кадастровый номер: 74:10:0302003:81. Площадь: 9,0 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13. Кадастровый (или условный) номер: 74:10:0303001:43
Описание земельного участка:	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – вид разрешенного использования – для эксплуатации открытой площадки складирования. Площадь: 9,0 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13
Описание улучшений:	Водозаборная скважина, глубина 40м., кадастровый номер: 74:10:0302003:81; Нежилое здание насосной станции, площадь 9 кв.м., кадастровый номер: 74:10:0302003:89
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.:	40 700,00		
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.:	40 700,00 (Сорок тысяч семьсот) рублей		
Суждение о возможных границах интервала искомой стоимости, руб./кв.м. в год	Возможные границы интервала искомой стоимости: от 4000,0 до 5000,0 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 с расположенной на нем водозаборной скважиной, кадастровый номер: 74:10:0302003:81. Площадь: 9,0 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13. Кадастровый (или условный) номер: 74:10:0303001:43
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	собственность

оценки	
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:	001-11-2023-455/1
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-001/2023-198766753 от 31.08.2023г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-210328572 от 15.09.2023г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-210326801 от 15.09.2023г.

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 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 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 с расположенной на нем водозаборной скважиной, кадастровый номер: 74:10:0302003:81. Площадь: 9,0 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13. Кадастровый (или условный) номер: 74:10:0303001:43
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: 74:10:0303001:43
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 74:10:0303001:43 площадью 9,0 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 74:10:0303001:43 площадью 9,0 кв.м, источник информации: публичная кадастровая карта, maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

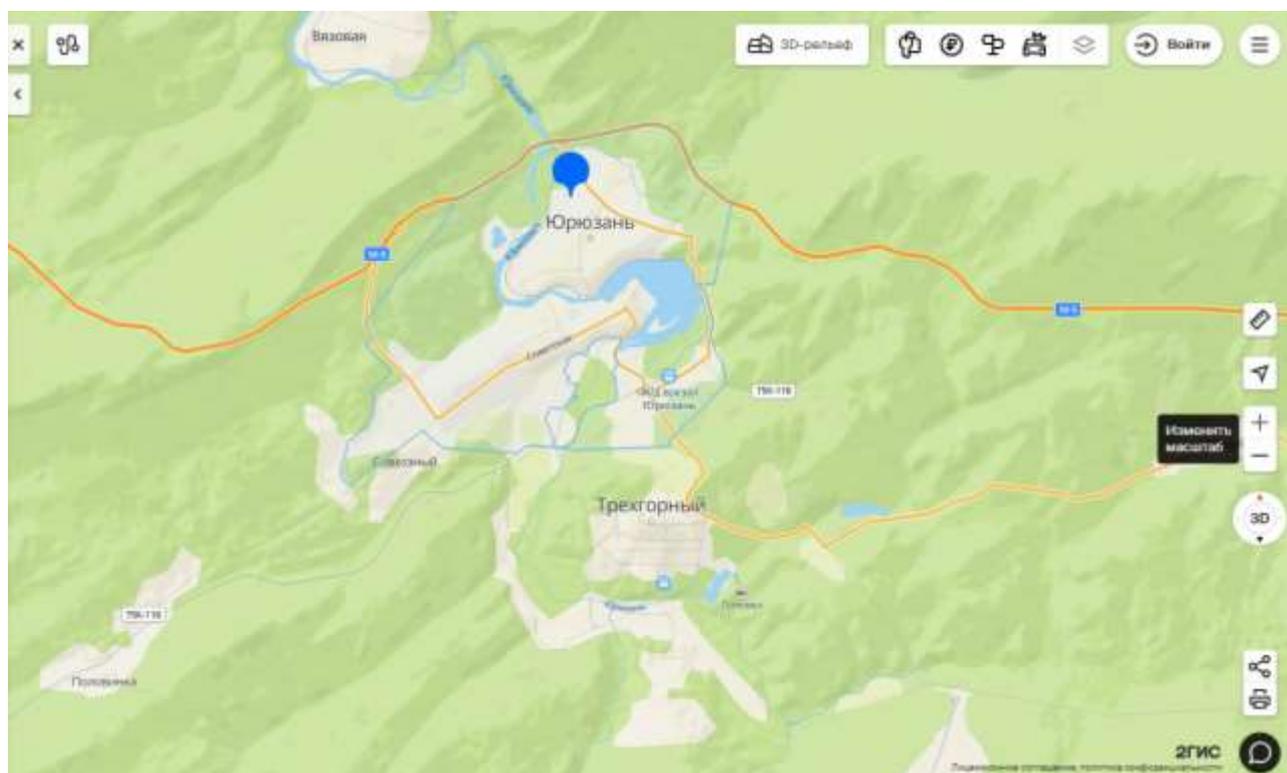


Рисунок 2.1.2. Окружение объекта оценки (см на карте границы земельного участка с кадастровым номером 74:10:0303001:43 площадью 9,0 кв.м.

2.1.3 Описание улучшений

В таблице 2.1.2 приведены технические характеристики объекта оценки, данные предоставлены Заказчиком (см. приложение 3 к Отчёту).

Таблица 2.1.2 Технические характеристики водозаборной скважины

Объекты оценки	Водозаборная скважина №10-02
адрес	Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул Гончарова, д 13
Год завершения строительства	Нет данных
Кадастровый номер	74:10:0302003:81
Физический износ (расчёт оценщика)*	60%
Глубина, м.	40

Таблица 2.1.3 Технические характеристики нежилого здания насосной станции

Объекты оценки	Насосная станция
адрес	Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул Гончарова, д 13
Год завершения строительства	Нет данных
Кадастровый номер	74:10:0302003:89
Физический износ (расчёт оценщика)*	60%
Площадь, кв.м.	9
Материалы стен	Кирпич

*Физический износ Иф определяется как процентное соотношение хронологического (фактического) срока эксплуатации $T_{хр}$ 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>).

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

Таблица 2.1.4. 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 повышенный износ.	0-11
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 полугодью 2022 г.	Сравнимо 1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодью 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5 ²⁾	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.	Сравнимо 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.	Сравнимо		
		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.	Сравнимо		
		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 номинальная 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 Челябинской 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-аналогов
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-аналогов
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-аналогов

	<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 306,63 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 приведением 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 невоспроизводимых 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 аналога. 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 -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/
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 -залливной).	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 calculations 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	99,76	99,84	100,13	100,28	100,56
2018	100,31	100,21	100,29	100,38	100,38	100,48	100,27	100,01	100,16	100,33	100,5	100,84
2017	100,62	100,22	100,13	100,33	100,37	100,61	100,07	99,46	99,83	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	103,83	102,22	101,21	100,46	100,35	100,19	100,8	100,33	100,57	100,74	100,73	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	100,36	100,34	100,51	100,66	100,42	100,82	100,14	100,21	100,37	100,56	100,31
2012	100,5	100,37	100,58	100,51	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	101,98

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 в 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.

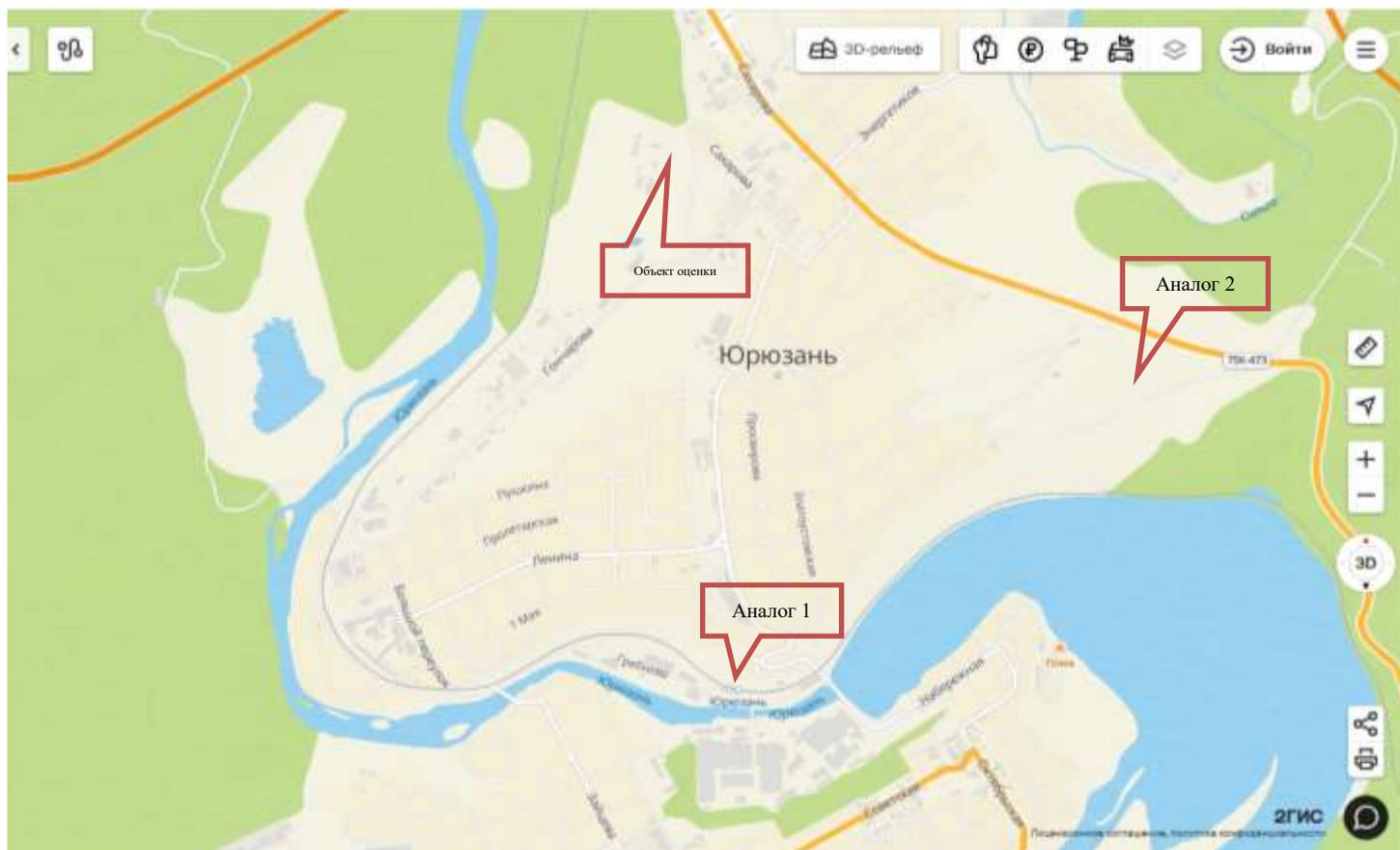


Рисунок 4.5.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1 –2

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 1,39(39%) применялась к объекту-аналогу №1.

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.

	Земельные участки под коммерческую застройку	Объект-аналог		
		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	1,57
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,53
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,86	0,88	1,00	1,10
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,80	0,81	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.

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 строительного-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 1м³ 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 пересчёта 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 2.1.4).

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 9,0 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.	9,0	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	9,0	7095	3333
Корректировка на площадь	%		39%	0%
	руб.		221,83	0,0
Скорректированная цена	руб.		790,62	251,74
Тип объекта		земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка на тип объекта	%		0%	0%
	руб.		0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		790,62	251,74
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.		790,62	251,74
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.		790,62	251,74
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.		790,62	251,74
Площадь земельного участка, кв.м.		9,0	7095	3333
Общая стоимость земельного участка,			5 609 448,90	839 049,42
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.		2 081 940,90	687 135,42
Скорректированн ая цена за 1 кв.м.			293,44	206,16
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		474,86	54,89
	%		78,93%	17,9%
Доля общей валовой коррекции	1/ОВК в % от цены продажи	0,0694	0,0127	0,0559
Весовой коэффициент	Доля от суммы долей	1,0000	0,1851	0,8149
Среднее значение	руб.		249,80	
Средневзвешенн ая стоимость 1 кв.м. объекта оценки округленно	руб.		222,32	

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

Таблица 4.5.7. Расчет стоимости земельного участка площадью 9,0 кв.м.

Наименование объекта	Общая площадь, м ²	Наиболее вероятная расчетная стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость земельного участка, руб. (столбец 2 x столбец 3)	Стоимость земельного участка, округленно, руб. (столбец 2 x столбец 3)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Земельный участок площадью 9,0 кв.м с кадастровым номером 74:10:0303001:43	9,0	222,32	2 000,88	2 000

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

2 000,00 (Две тысячи) рублей (НДС не облагается).

Оценка рыночной стоимости водозаборной скважины.

Выбор подходов и методов оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Другими словами, обоснованный выбор методов и подходов к оценке объектов оценки является правом оценщика.

Сравнительный подход (Отказ).

В случае настоящей оценки наличие недостаточного количества исходных данных для использования сравнительного подхода не позволяет его реализовать в целом,

Метод корреляционно-регрессионного анализа требует большого количества объектов сравнения и в данном случае не может быть применен ввиду отсутствия на рынке такого количества объектов сравнения. Метод корреляционно-регрессионного анализа требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества). Метод в данном случае не применялся.

Метод сравнения продаж. Для использования метода сравнения продаж требуются данные о цене предложения.

Доходный подход (Отказ).

Метод прямой капитализации — в данном методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации доходов активов, аналогичных оцениваемому.

В виду того что информации необходимой для применения данного метода в открытых источниках отсутствует, данный метод не применялся.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — Метод дисконтированных денежных потоков применяется в том случае, когда объект недвижимости требует значительных и длительных по времени вложений средств в капремонт или реконструкцию, потоки доходов прогнозируются как регулярно изменяющиеся. Метод применим к

развивающимся объектам доходной недвижимости. Также надо иметь в виду, что для использования этого метода необходимо иметь достоверную и достаточную информацию о прогнозируемых потоках. У оценщика такая информация, основанная на рыночных данных, отсутствует.

Метод капитализации по расчетным моделям — Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся (поддающиеся описанию математическими выражениями) доходы, т.е. объект стабильно функционирует и его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному.

Доходный подход оценивает стоимость объекта оценки в данный момент времени как текущую стоимость будущих денежных потоков. Непосредственный доход объект оценки может приносить при сдаче ее в аренду. Так как аналогичные здания целиком не сдаются в аренду, определить доход, который принесёт аналогичная недвижимость, не представляется возможным. В связи с этим доходный подход не применялся.

Затратный подход.

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

Основные принципы затратного подхода в оценке недвижимости:

- оценка стоимости имущества (земли и возведенных на ней строений) на базе расчета стоимости, которая понадобится для создания его копии на момент проведения оценочных работ;
- учитывается износ строений оценки в ходе эксплуатации;
- правило «замещения»;

Важное условие возможности применения затратного метода при оценке недвижимости – возможность тщательного анализа цен для возведения аналогичного строения оцениваемого недвижимого имущества (с поправкой на износ).

В соответствии с пунктом 24.в ФСО 7 затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка недвижимости, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного или доходного подходов, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае применим затратный подход.

4.6. Расчет рыночной стоимости затратным подходом.

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

Основные принципы затратного подхода в оценке недвижимости:

- оценка стоимости имущества (земли и возведенных на ней строений) на базе расчета стоимости, которая понадобится для создания его копии на момент проведения оценочных работ;
- учитывается износ строений оценки в ходе эксплуатации;
- правило «замещения»;

Важное условие возможности применения затратного метода при оценке недвижимости – возможность тщательного анализа цен для возведения аналогичного строения оцениваемого недвижимого имущества (с поправкой на износ).

Кроме того, в соответствии с пунктом 24.в ФСО 7 затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка недвижимости, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного или доходного подходов, а также для оценки

недвижимости специального назначения и использования. В настоящем случае на дату оценки рынок коммерческой недвижимости информации для применения сравнительного подхода достаточно для его применения.

Так как здание склада является недвижимостью специального назначения, для определения рыночной стоимости был использован затратный подход.

В соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта. Типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности в существующем состоянии.

Необходимое условие для использования затратного подхода – точная детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается прежде всего объектов доходной недвижимости.

Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые, по мнению оценщика, наиболее логичны и приемлемы в каждом конкретном случае.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;
- когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли;
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;
- для оценки объектов незавершенного строительства;
- для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- для оценки в целях страхования;
- для итогового согласования стоимости.

Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид:

$$C_{он} = C_{зу} + СВ \text{ или } C_{он} = C_{зу} + СЗ,$$

где

$C_{он}$ – стоимость объекта недвижимости; $C_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$СВ$ – затраты на воспроизводство улучшений земельного участка; $СЗ$ – затраты на замещение улучшений земельного участка.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Поскольку затраты на воспроизводство или затраты на замещение определяются с учетом износа, то базовая формула затратного подхода может быть трансформирована:

$$C_{он} = C_{зу} + ПСВ - И \text{ или } C_{он} = C_{зу} + ПСЗ - И,$$

где

$C_{он}$ – стоимость объекта недвижимости; $C_{зу}$ – стоимость земельного участка;

ПСВ – полная стоимость затрат на воспроизводство улучшений земельного участка; ПСЗ – полная стоимость затрат на замещение улучшений земельного участка;

И – износ объекта оценки.

Полная стоимость затрат на замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки как нового, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки, с добавлением предпринимательской прибыли.

Полная стоимость затрат на воспроизводство - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки как нового, с применением идентичных материалов и технологий, без учета износа объекта оценки, с добавлением предпринимательской прибыли.

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости, вызванная любой причиной.

Алгоритм затратного подхода:

- 1) определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого здания или сооружения;
- 2) расчет износа;
- 3) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 4) расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке.

Расчет полной стоимости затрат на воспроизводство (полной стоимости затрат на замещение) методом сравнительной единицы

Выбор метода расчета полной стоимости затрат на воспроизводство или полной стоимости затрат на замещение требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д.

Более предпочтительным является расчет полной стоимости затрат на воспроизводство, поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания или сооружения, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий или сооружений носит весьма субъективный характер.

Выбор расчета полной стоимости затрат на замещение является обоснованным, если у оцениваемого здания имеются признаки функционального износа, что снижает коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

В основе определения полной стоимости затрат на воспроизводство или полной стоимости затрат на замещение лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые затраты – затраты, непосредственно связанные со строительством. (Полный перечень затрат, отражаемых в себестоимости, приводится в Типовых методических рекомендациях по планированию и учету себестоимости строительных работ № БЕ-11-260/7, утвержденных постановлением Государственного комитета РФ по вопросам архитектуры и строительства от 4 декабря 1995 г.)

К прямым затратам относятся:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата рабочих;
- стоимость сопутствующего строительству сооружений и инженерных сетей;
- стоимость коммунальных услуг;
- стоимость доставки и хранения материалов и пр.

Косвенные затраты – затраты, не относящиеся непосредственно к строительству:

- стоимость инвестиций в землю;
- гонорары проектно-сметным организациям;
- маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты.

К косвенным расходам относят и накладные расходы.

Накладные расходы – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Рассмотрим общую структуру затрат при расчете полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения)

1. Строительно-монтажные работы.

1.1. Стоимость строительных материалов, изделий и конструкций.

1.2. Заработная плата основных рабочих.

1.3. Эксплуатационные затраты (стоимость коммунальных услуг, эксплуатация машин и механизмов, доставка и хранение материалов и пр.).

1.4. Стоимость сопутствующего строительству временных сооружений и инженерных сетей.

ПРЯМЫЕ ЗАТРАТЫ.

1.5. Накладные
расходы. ЗАТРАТЫ
ПОДРЯДЧИКА.

1.6. Прибыль подрядчика.

ЦЕНА ПОДРЯДЧИКА (стоимость затрат на восстановление строительно-монтажных работ)

Стоимость инженерного оборудования.

2. Косвенные затраты инвестора.

2.1. Инвестиции в землю.

2.2. Оплата услуг проектно-сметных организаций.

2.3. Маркетинговые, рекламные, страховые затраты.

2.4. Текущие расходы в период между окончанием строительства и продажей объекта.

- 2.5. Прочие затраты.
 - 2.6. Налоги.
- ЗАТРАТЫ ИНВЕСТОРА – ВСЕГО.

Прибыль инвестора.

ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО.(ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ).

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения полной стоимости затрат на воспроизводство (полной стоимости затрат на замещение):

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Рассмотрим методы расчета стоимости затрат на воспроизводство (стоимости затрат на замещение).

Расчет полной стоимости затрат на воспроизводство(замещение) методом сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы предполагает расчет полной стоимости затрат на воспроизводство или замещение на основе стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³, п.м.) аналогичного здания или сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

В качестве примера рассмотрим расчет стоимости объекта недвижимости, когда в качестве сравнительной единицы выбрана стоимость 1 м² типичного сооружения.

$$ПЗ = C_1 \text{ м}^2 \cdot S_o \cdot K_{п} \cdot K_{н} \cdot K_{м} \cdot K_{в} \cdot K_{пз} \cdot K_{ндс} ,$$

где ПЗ – полная стоимость затрат на замещение оцениваемого объекта; $C_1 \text{ м}^2$ – стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;

S_o – площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

$K_{п}$ – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации), и строительной площади ($K_{п} = 1,1 - 1,2$) (Может указываться площадь, рассчитанная исходя из замеров по внутреннему периметру здания, в то время как строительная площадь рассчитывается исходя из замеров по внешнему периметру объекта);

$K_{н}$ – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным объектом (для идентичного объекта $K_{н} = 1$);

$K_{м}$ – коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

$K_{в}$ – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%); $K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;

- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;
- другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является полной стоимостью затрат на замещение.

Информационной базой для приведенной методики расчета могут служить Укрупненные показатели стоимости строительства. Укрупненные показатели стоимости строительства издаются консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ», имеются выпуски

«Промышленные здания», «Жилые здания», «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Магистральные сети», «Сооружения городской инфраструктуры» и ежеквартальное издание «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительные-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России) или УПВС.

Публикуемые стоимостные показатели стоимости выпусков КО-ИНВЕСТ основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ на протяжении пятнадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом, а также данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004) с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в текущие цены на 01.01.2005 г. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом качества оцениваемого здания. Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания. Описание признаков класса качества для зданий различного назначения, приводятся в таблицах, предшествующих стоимостным показателям, соответствующих разделов

В качестве информационного обеспечения метода сравнительной единицы могут выступать Региональные справочники стоимости строительства (РСС-2004, РСС-2005, РСС-2006). Региональный справочник стоимости строительства "РСС-2006" подготовлен специалистами Московского центра ценообразования в строительстве (МЦЦС) "Мосстройцены" и Научно-производственной фирмы (НПФ) "Центр информационных технологий в строительстве".

"РСС" – это современная справочная система стоимостных показателей для регионального строительства. Справочник выпускается в электронном виде (для всех регионов на одном CD-диске).

В 2004 году ЦНИИЭУС Госстроя России рецензировал РСС-2004 и дал ему положительную оценку для применения широким кругом пользователей.

Показатели стоимости, размещенные в Справочнике, включают в себя все затраты по использованным в процессе строительства материальным ресурсам, механизмам, оплате труда рабочих, учитывают накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты, связанные с производством работ в зимнее время.

РСС-2006 позволяет пользователю в автоматизированном режиме, без обращения к другим программным сметным комплексам, быстро и просто составить смету затрат на любой календарный срок строительства объекта по видам или комплексам работ.

Показатели стоимости строительства, размещенные в РСС-2006, рассчитаны по состоянию на 1 января 2006 года и предназначены для составления сметной документации на строительные, монтажные и пусконаладочные работы, а также для определения стоимости строительства зданий, сооружений, инженерных коммуникаций на стадии "проект".

С помощью специального прикладного программного продукта "Экспресс-смета", которым оснащена электронная версия "РСС-2006", любой пользователь сможет самостоятельно составить смету затрат с учетом календарных сроков производства работ, применив приведенные в "РСС-2006" прогнозные индексы инфляции Минрегионразвития.

"РСС-2006" в электронном виде – это 89 систем стоимостных показателей на одном CD-диске в составе программы "Экспресс-смета", рассчитанных индивидуально и привязанных для каждого региона России.

В Справочнике учтен статистический уровень заработной платы по каждому региону соответственно. Цены и тарифы на материально-технические ресурсы и услуги по регионам приняты на основании региональных статистических данных текущего мониторинга цен и их прогнозного уровня по состоянию на 1 января 2006 года.

В расчетах показателей стоимости строительства учтен полный комплекс операций, необходимых для выполнения определенного вида работ в нормальных условиях, не осложненных внешними факторами.

Справочник предусматривает для пользователя расширение возможности учета конкретных условий производства работ (стесненность, загазованность, работу вблизи действующего оборудования и т.д.).

Настоящий Справочник – аналог существующих западных вариантов в США и Великобритании, таких как справочники R.S.Means, Wessex, Laxstons, UK Building Costs Blackbook и др.

Для иностранных инвесторов или для оценки объектов зарубежом оценка стоимости воспроизводства производится по зарубежным справочникам (R.S.Means, Marshall and Swift «Marshall Valuation Service: Building Cost People» и др.), которые дают представление о ценах на строительные работы и на недвижимость в соответствующей стране в единицах конкретной национальной валюты.

Специальное издание КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» – «Паритеты Покупательной Способности Валют на национальных строительных рынках» – дает возможность пересчета стоимости строительства в долларах США, рассчитанной на основе справочников американских фирм R.S. Means Co, Marshall & Swift и др., в текущий уровень цен в рублях в рассматриваемом регионе Российской Федерации.

В США фирма R.S. Means проводит мониторинг цен в строительстве и промышленности, анализирует и публикует данные о затратах на строительство зданий и их конструктивных элементов. КО-ИНВЕСТ на основе всемирно известного справочника Means Building Construction Cost Data подготовлено русское издание – «Сборник расценок на строительство зданий».

Расчет полной стоимости воспроизводства (замещения) методом разбивки по компонентам

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = [\sum V_j \cdot C_j] \cdot K_n$$

Где $C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным объектом (для идентичного объекта).

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен методу субподряда и основан на расчете затрат на наём отдельных специалистов (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.

4.6.4 Расчет полной стоимости затрат на воспроизводство (замещение) методом количественного обследования

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования дает более точные результаты, вместе с тем он является более трудоемким методом, вследствие чего оценщик должен иметь определенную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

Полная стоимость затрат на воспроизводство или полная стоимость затрат на замещение рассчитываются как сметная стоимость строительства с учетом, всех накладных расходов, косвенных расходов и прибыли предпринимателя. Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений – это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирована свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

База для расчета сметной стоимости строительства:

- проект и рабочая документация;
- действующие сметные (в том числе, ресурсные) нормативы, а также отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь;
- отдельные относящиеся к соответствующей стройке решения центральных и других органов государственного управления.

Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно-информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Для определения сметной стоимости строительства составляется сметная документация, состоящая из локальных смет и локальных сметных расчетов, объектных смет и объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и других документов.

Локальные сметы – первичные сметные документы, которые составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям, а также по общеплощадочным работам на основе разработанной рабочей документации.

Объектные сметы аккумулируют данные локальных смет и позволяют формировать сводные (договорные) цены на строительную продукцию.

Сводные сметные расчеты стоимости строительства составляются на основе объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат и состоят из 12 глав:

- 1) подготовка территории строительства;
- 2) основные объекты строительства;
- 3) объекты подсобного и обслуживающего назначения;
- 4) объекты транспортного хозяйства и связи;
- 5) объекты энергетического хозяйства;
- 6) наружные сети и сооружения;
- 7) благоустройство территории строительства;
- 8) временные здания и сооружения;
- 9) прочие работы и затраты;
- 10) содержание структуры дирекции (технический надзор);
- 11) подготовка эксплуатационных кадров;
- 12) проектные и изыскательские работы.

Нормативно-информационная база в системе ценообразования и сметного нормирования в строительстве включает строительные нормы, правила (часть 4 СНИП) и другие сметные нормативные документы. Главное назначение сметных норм состоит в определении нормативного количества ресурсов, требующихся для выполнения определенного вида работ, и, как следствие, их стоимостных показателей.

Методы определения полных затрат при составлении смет.

Сметы (расчеты) инвестора и подрядчика могут составляться различными методами в зависимости от договорных условий и общей экономической ситуации. Стоимость строительства в сметной документации инвестора следуя приводить в двухуровнях цен:

- в базисном (постоянном) уровне – на основе действующих на момент разработки сметных норм и цен;
- в текущем или прогнозном уровне – на основе цен, сложившихся ко времени составления смет или прогнозируемых к периоду осуществления строительства.

Для определения стоимости строительства на различных стадиях инвестиционного процесса, исходя из текущего (прогнозного) уровня цен, следует использовать систему текущих и прогнозных индексов, дифференцированную по элементам технологической структуры капитальных вложений и по уровню укрупнения строительной продукции.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Рассмотрим подробнее данные методы.

Ресурсный метод – расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Рассмотрим расчет полной стоимости затрат на воспроизводство или полной стоимости затрат на замещение ресурсным методом.

Строительно-монтажные работы

1.1. Стоимость строительных материалов, изделий и конструкций рассчитывается в соответствии с расходом по проектной документации, нормативными материалами и на основе данных предприятий оптовой торговли соответствующего региона на дату проведения оценки

+ 1.2. Заработная плата основных рабочих – рассчитывается обычно в процентном отношении к стоимости строительных материалов с учетом среднестатистических данных по строительству аналогичных объектов в данном регионе

+ 1.3. Эксплуатационные затраты – стоимость коммунальных услуг, эксплуатация машин и механизмов, доставка и хранение материалов и пр.

+ 1.4. Стоимость сопутствующих строительству временных сооружений и инженерных сетей

= ПРЯМЫЕ ЗАТРАТЫ

+ 1.5. Накладные расходы

= ЗАТРАТЫ ПОДРЯДЧИКА

+ 1.6. Прибыль подрядчика

= ЦЕНА ПОДРЯДЧИКА (восстановительная стоимость строительно-монтажных работ)

+ 2. Стоимость инженерного оборудования

3. Косвенные затраты инвестора

+ 3.1. Инвестиции в землю

+ 3.2. Оплата услуг проектно-сметных организаций

- + 3.3. Маркетинговые, рекламные, страховые затраты
 - + 3.4. Текущие расходы в период между окончанием строительства и продажей объекта
 - + 3.5. Прочие затраты
 - + 3.6. Налоги
- = ЗАТРАТЫ ИНВЕСТОРА

+ 4. Прибыль инвестора
 = **ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО(ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ).**

Ресурсно-индексный метод – это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) – относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод – перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод – суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Определение износа необходимо для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.

Износ в оценке означает потерю полезности, а значит и стоимости объектом оценки по любой причине.

Выделяют два способа расчета износа:

- метод срока жизни;
- метод разбиения на виды износа.

Расчет износа методом срока жизни

Совокупный накопленный износ является функцией времени объекта.

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни. Рассмотрим периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели (см. рис. 4.6.5.1.)

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от

хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни

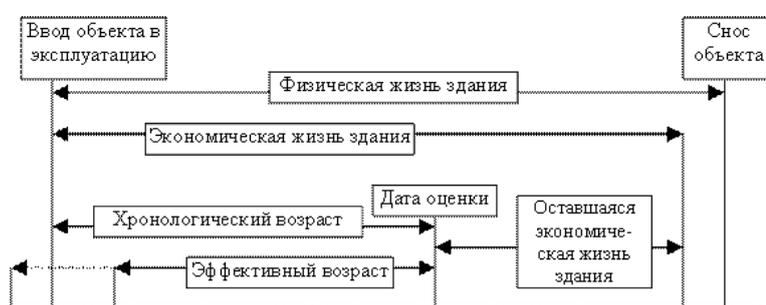


Рис. 4.6.5.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Определение износа зданий и сооружений методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой

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

где И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу

$$И = (\text{ХВ} : \text{ФЖ}) \cdot 100\%,$$

где И – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

Применение формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов для определения показателей, используемых в формуле.

Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = СВ \cdot (И : 100),$$

где И – износ, %;

СВ – стоимость затрат на воспроизводство (стоимость затрат на замещение).

Срок службы зданий и сооружений, аналогичных оцениваемому, составляет 50 лет.

Физический износ был определен методом экспертизы состояния в размере 60% (таблица 2.1.4).

Расчет износа методом разбиения на виды износа

Наиболее распространенным является **метод разбиения на виды износа**.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический). Физический и функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Экономический износ, как правило, неустрашим.



Рис. 4.6.6.1 Классификация износа объектов недвижимости

Износ считается устранимым, если его устранение физически возможно и экономически целесообразно.

Сумма всех возможных видов износа – это накопленный износ объекта недвижимости.

4.7. **Функциональный износ.**

К **функциональному износу** относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям.

Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату проведения оценки без обновленных элементов (разница между стоимостью воспроизводства здания и его стоимостью замещения).

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов, – элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Устранимый функциональный износ рассчитывается чаще всего стоимостным методом.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, – позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как стоимость воспроизводства позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Примером сверхулучшений может служить ситуация, когда собственник дома, приспособив его «под себя», вносил какие-либо изменения для собственного удобства (инвестиционная стоимость), не адекватные с точки зрения типичного пользователя. К ним можно отнести перепланировку полезной площади помещений под конкретное использование, обусловленное увлечениями владельца или родом его занятий. Устранимый функциональный износ в подобной ситуации определяется текущей стоимостью затрат на приведение измененных элементов к их первоначальному состоянию.

Кроме того, понятие сверхулучшений тесно связано с сегментом рынка недвижимости, где одни и те же улучшения могут быть признаны как соответствующими конкретному сегменту, так и избыточными с точки зрения типичного пользователя.

Неустрашимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустрашимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату проведения оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам.

При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа. Кроме того, общий доход, приносимый имущественным комплексом в целом (зданием и землей) и выражающийся в арендной плате, необходимо соответственно разделить на две составляющие. Для выделения части дохода, приходящегося на здание или сооружение, можно использовать метод инвестиционного остатка для здания или метод анализа соотношения стоимости земельного участка и общей цены продажи имущественного комплекса.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения, (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания сооружения в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий и сооружений, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

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%

Для объекта оценки функциональный износ отсутствует

4.8. Внешний износ

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Хотя внешний износ в большинстве случаев не устраним, иногда он может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Оценка внешнего износа методом капитализации потерь в арендной платы и методом капитализации избыточных эксплуатационных потерь производится аналогично расчету данными методами функционального износа, рассмотренными выше. В случае оценки внешнего износа необходимо выявить потери в арендной плате, вызванные признаками

внешнего износа или избыточные эксплуатационные расходы, вызванные признаками внешнего износа.

Метод парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки экономическим износом.

Внешний износ в данном случае составит 60%.

4.9. Расчет рыночной стоимости затратным подходом.

В данном случае для расчёта нового строительства здания и сооружения водозаборной скважины 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.

$K_{\text{пп}}$ – 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 №4.9.1. Расчет затрат на замещение здания и сооружения

№ 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	Ккл.	Стоимость с поправкам	Объем, м ³ Глубина, м.	Стоимость строения в ценах 1969 года, руб.
1	Нежилое здание насосной станции	1	сб. 27/р.2	79	57,1	1	1,09	62,24	27	1680,45
2	Водозаборная скважина	1	сб. 27/р.2	73	50,2	1	1,09	54,72	40	2188,72

Таблица №4.9.2. Расчет восстановительной стоимости на 2023 год

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость строения в ценах 1969 года, руб.	К84	К ₂₀₀₀	К23	Кндс	ПП	Затраты на замещение, руб.
1	Нежилое здание насосной станции	1680,45	1,19	23,40	15,652	1,2	1,05	922 845
2	Водозаборная скважина	2188,72	1,19	23,40	15,652	1,2	1,05	1 201 969

Таблица №4.9.3 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 насосной станции	922 845	0,4	1	0,4	147 655
2	Водозаборная скважина	1 201 969	0,4	1	0,4	192 315
Итого (округленно), руб.						339 970

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:

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

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 2.1.4).

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%

Для объекта оценки функциональный износ отсутствует.

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.

Таблица 4.9.1 Расчёт итоговой величины рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Стоимость оцениваемого земельного участка, полученная сравнительным подходом, на дату оценки, округленно, руб.	Рыночная стоимость нежилого здания насосной станции, полученная затратным подходом, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно. (ст. 3+ст.4)
1	2	3	4	5
1	земельный участок с расположенной на нем водозаборной скважиной, кадастровый номер: 74:10:0302003:81. Площадь: 9,0 кв.м. Адрес (местоположение):	2000,00	339 970,00	341 970 (Триста сорок одна тысяча девятьсот семьдесят) рублей

Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13. Кадастровый (или условный) номер: 74:10:0303001:43			
--	--	--	--

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки, округленно, составила:

340 570 (Триста сорок тысяч девятьсот семьдесят) рублей.

4.10 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.

$$\text{Ст.итог.} = (\text{Ст.с.п.} \cdot K1) / K1,$$

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

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

K1 –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 4.10.1).

Таблица 4.10.1. 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 4.10.2).

Таблица 4.10.2. 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 двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных 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)	

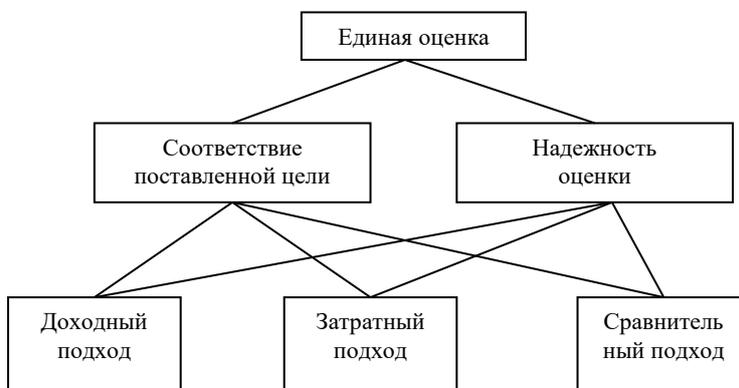
Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

- 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 4.10.1. 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 4.10.3).

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

Таблица 4.10.3. 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 4.10.4).

Таблица 4.10.4. 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 4.10.5).

Таблица 4.10.5. 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 4.10.6.

Таблица 4.10.6. 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 4.10.7.

Таблица 4.10.7 Согласование результатов оценки

Подход	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент
Затратный:	не применялся	-
Сравнительный:	341 970,00	1,000
Доходный:	не применялся	-
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.:	341 970,00	

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость земельного участка площадью 9,0 кв.м с расположенной на нём водозаборной скважиной, кадастровый номер 74:10:0303001:43, адрес (местоположение): Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13, составляет:

341 970 (Триста сорок одна тысяча девятьсот семьдесят) 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. НижнийНовгород, 2022 г.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 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 $АС = ПВД / S$, где АС - арендная ставка; П - 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.	341 970	таблица 4.9.1
2	Коэффициент дисконтирования	11,9	
3	Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год	40 694	
4	Текущие операционные расходы (ТОР)	0,0	0 %
5	Резерв на замещение (РЗ). (ТОР + РЗ = ОР - операционные расходы)	40 694	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.	40 694	
10	Поправка на уровень загрузки и потери при сборе платежей	0	0%
11	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	40 694	
12	Площадь объекта, S	9,0	
13	Ставка арендной платы (АС = ПВД / S), руб./м ² в год	4 522	
14	Годовая ставка арендной платы, руб.	40 700	

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: 74:10:0303001:43, площадью: 9,0 кв.м., с расположенной на нем водозаборной скважиной, кадастровый номер: 74:10:0302003:81, по адресу: Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13, составит **40 700,00 (Сорок тысяч семьсот) рублей.**

Отчет составил:



Н.В. Киррик

ФОТОТАБЛИЦА

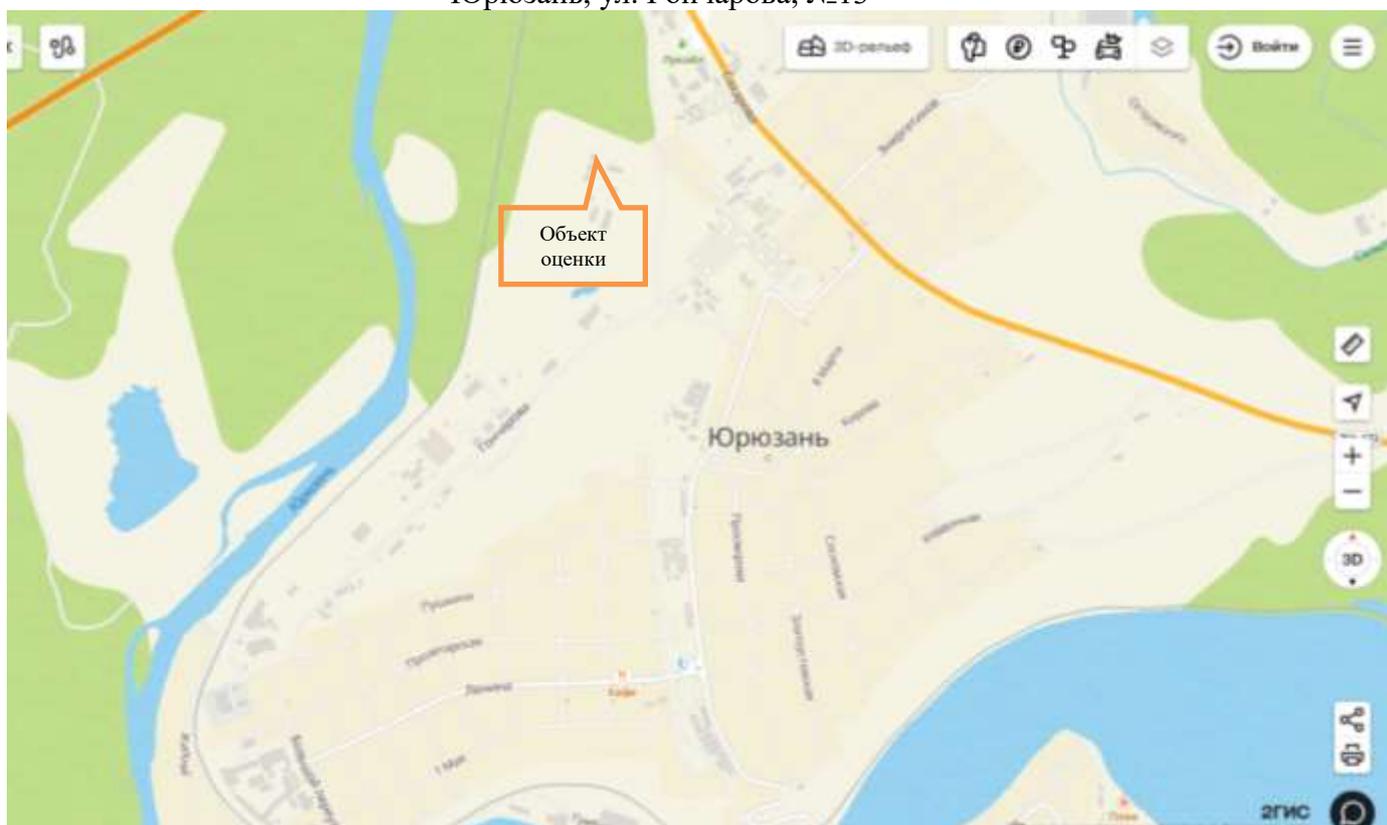




Приложение 1. Фрагменты карты

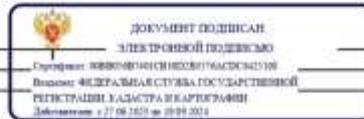
Расположение объекта оценки

74:10:0303001:43, Российская Федерация, Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г Юрюзань, ул. Гончарова, №13



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
15.09.2023г. № КУВИ-001/2023-210326801			
Кадастровый номер:		74:10:0302003-81	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Природные ресурсы", ИНН: 7447263860, ОГРН: 1167456101372
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:10:0302003-81-74/010/2018-2 02.08.2018 13:42:08
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Приложение 3. Копии страниц объектов-аналогов

Объект-аналог № 1 (земельный участок).

<https://chelyabinsk.n1.ru/view/7369008/>

Объявление №73690008 - продажа земли в Юрюзани - N1.RU Катав-Ивановский...

Добавьте на эту землю сайт, чтобы вы могли продавать. [Пополнить заявку](#)

N1 Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал Еда - [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Юрюзани - Продажа - Земля - Коммерческая земля



Продам коммерческую землю, Юрюзани **4 000 000 Р**
564 Р/сотку

3 июля 2021 ⌚ Обн. 11 июля 2022 🗨 14



Контакты скрыты, объявление находится в архиве

Объявление №73690008 - продажа земли в Юрюзани - N1.RU Катав-Ивановский...

Добавьте на эту землю сайт, чтобы вы могли продавать. [Пополнить заявку](#)

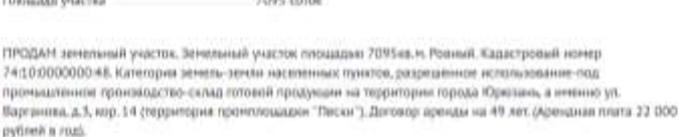
N1 Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал Еда - [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Юрюзани - Продажа - Земля - Коммерческая земля



Продам коммерческую землю, Юрюзани **4 000 000 Р**
564 Р/сотку

5 июля 2021 ⌚ Обн. 11 июля 2022 🗨 14



Контакты скрыты, объявление находится в архиве

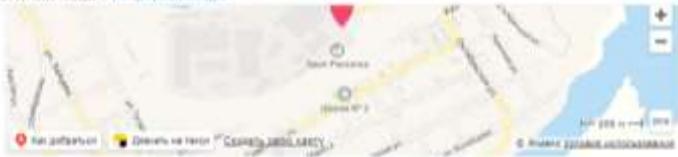
Катав-Ивановский район - Юрюзани

Параметры

Площадь участка _____ 7095 соток

ПРОДАМ земельный участок. Земельный участок площадью 7095 кв. м. Ровный. Кадастровый номер 74:10:000000048. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под промышленные производство-склад готовой продукции на территории города Юрюзани, а именно ул. Вагаринова, д.3, кор. 14 (территория промплощадки "Пески"). Договор аренды на 49 лет. (Арендная плата 22 000 рублей в год).

Объявление №7569008 - продажа земли в Юрюзань - Ю.У. Катая-Ивановский.



Катая-Ивановский район - Юрюзань

Параметры

Площадь участка 7095 соток

ПРОДАМ земельный участок. Земельный участок площадью 7095 кв.м. Ровный. Кадастровый номер 74:10:00000048. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под промышленное производство-склад готовой продукции на территории города Юрюзань, а именно ул. Ваганьва, д.1, корп. 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 кв.м. Здание находится в собственности более 5 лет, стоит на кадастровом учете (74:10:030600520). Здание находится в удовлетворительном состоянии и требует ремонта (стены - шлакоблок, перекрытие -крашн-деревянные фермы, крыша - профнастил, пол - бетонный).

[Подробнее](#)

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

Земля промышленного назначения, 33.33 га, купить за 1022000 руб, Юрюзань [...]

move.ru Продажа · Аренда · Инвентаризация · Коммерческая · Охрана · Ипотечка

Юридическая область: Челябинская область · Район: Катая-Ивановский · Город: Юрюзань

Продаю землю промышленного назначения, 33.33 га, Юрюзань

1 022 000 ₽ 490 000 ₽ 30 000 ₽ Добавить в избранное

33.33 га Площадь участка

1 марта Обновлено 6 апреля

Показатель	Значение
Цена	1 022 000 ₽
Цена за кв.м	30 000 ₽
Тип объекта	промышленного назначения
Тип объявления	вторичка
Площадь участка	33.33 га
Дата публикации	1 марта
Дата обновления	6 апреля
ID	689-488-266-6

ЦБ РФ

USD 82.54 ₽ -0.14 ₽ ↑

EUR 93.01 ₽ -0.01 ₽ ↓

BITCOIN

BTC 324034.4 ₽ -1300.00 ₽ ↓

Данный объект продан

Описание

Продаю земельный участок с кадастровым номером 74:10:0306005473 общей площадью 3 333 кв. м, и объект незавершенного строительства расположенный на нем с кадастровым номером 74:10:030600573 общей площадью 224 кв. м. Категория земель -земельный участок, земля населенных пунктов. Вид разрешенного использования - под асфальто-бетонный завод.

Мобилизация

Добавьте на эту панель сайта, чтобы вы могли пользоваться. Помогите нам сделать



Поиск

40427
Документов на портале

6355
Комментариев к документам

5603
Личных уведомлений пользователей

18:55:38
Понедельник, 30 октября 2018 г.

- История
- Архив документов
- Опросы экспертов и Миссии
- Сетевые работы

Каталог документов

- ГОСТы
- Документы системы нормативных документов в строительстве
- Документы Системы нормативных документов в строительстве
- 1 Организационно-методические нормативные документы
- 2 Общие технические нормативные документы
- 3 Нормативные документы по градостроительству, землеустроению и землепользованию
- 4 Нормативные документы по инженерии

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

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

Документ Дата: [14.12.2018]

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

[В СМОТРЕТЬ ДОКУМЕНТ](#)

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

1 В целях ориентации участников инвестиционно-строительного процесса в строительстве на территории Российской Федерации, обеспечения единой системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве, ценообразования в строительстве, ценообразования в строительстве...

Связанные документы

- ГОСТ Р ИСО 15704-2012 МОДЕЛИРОВАНИЕ И АРХИТЕКТУРА ПРЕДПРИЯТИЯ. ТРЕБОВАНИЯ И СТАНДАРТНЫЕ АРХИТЕКТУРЫ И МЕТОДОЛОГИИ ПРЕДПРИЯТИЯ
- ГОСТ Р 70188-2012 СЕТИ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ БОРТОВЫЕ ПЕДАЛЬНЫЕ АППАРАТЫ. ТРЕБОВАНИЯ И ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ АЛГУТАМ
- ГОСТ Р 60.0.7.8-2019 РОБОТЫ И РОБОТОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА МЕТОДЫ ПОСТРОЕНИЯ БАЗ ДАННЫХ ЭЛЕКТРОННО-ДИСКРЕТНОЙ И КОНСТРУКЦИОННЫХ МАТЕРИАЛОВ ДЛЯ МАТЕМАТИЧЕСКОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ И ВИРТУАЛИЗАЦИИ ИСПЫТАНИЙ В ОБЪЕКТАХ

Добавьте на эту панель сайта, чтобы вы могли пользоваться. Помогите нам сделать

№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п		
34	Свердловская область	812,98	298,28	197,35	252,54
35	Саратовская область	72,274	12,828	5,929	10,483
36	Самарская область	307,19	281,17	189,02	218,32
37	Ульяновская область	21,214	12,403	5,929	10,327
38	Пермский край	300,86	284,16	189,02	213,91
39	Челябинская область	23,191	12,515	5,929	11,107
40	Ханты-Мансийский автономный округ	387,58	311,40	203,56	234,30
41	Уральский федеральный округ в среднем	28,899	15,610	7,998	12,782
42	Нурманская область	387,58	311,40	203,54	235,91
43	Иркутская область	22,020	12,515	5,914	10,102
44	Бурятия	348,79	314,42	203,54	229,87
45	Средневолжская область	23,191	11,578	7,899	11,163
46	Татарстан	387,58	308,36	201,48	232,32
47	Томская область	24,861	15,405	7,205	11,207
48	Тюменская область	079,42	314,42	197,35	228,41
49	Челябинская область	23,940	11,203	7,435	10,911
50	Челябинская область	174,41	296,89	193,18	224,92
51	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	60,724	19,208	5,91	10,102
52	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	416,14	317,45	213,99	247,03
53	Ханты-Мансийский автономный округ	18,216	11,483	5,278	10,758
54	Ханты-Мансийский автономный округ	812,98	323,49	218,10	249,97
55	Сибирский федеральный округ в среднем	29,899	17,833	10,640	15,161
56	Сибирский федеральный округ	281,74	323,49	211,87	242,64
57	Ханты-Мансийский автономный округ	35,533	10,794	5,993	13,790

Новости

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

12) бес 2.2.pdf

86 / 166 - 100% +

Ленинградская 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	10,188	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
Красноярский край	11,865	15,591	11,160	10,047	15,609	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. Осуществление акцепта (оплата страховой премии) Страхователем:

- 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
АО «АльфаСтрахование»
ИНН 7707083893 ОГРН 1047700000000
г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б»
115162

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.		

