

**УТВЕРЖДАЮ**

Директор  
ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»

\_\_\_\_\_ А.В. Галиуллина

24 июня 2024 года

## **ОТЧЕТ**

### **№ 2279-24**

**об оценке рыночной стоимости муниципального имущества:**

- 1) Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28; 2) Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества:
  - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956;
  - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
- 3) Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
- 4) Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилорама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
- 5) Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества:
  - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764;
  - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10

Дата оценки: 24 июня 2024 года

Срок проведения оценки: 24 июня 2024 года – 24 июня 2024 года

Дата составления отчета: 24 июня 2024 года

**г. Волгоград, 2024 г.**

24 июня 2024 года

Глава Серафимовичского муниципального района  
Ильина Т. Н.

Уважаемая Татьяна Николаевна!

В соответствии с *Муниципальным контрактом № 0829300025124000009 от «10» июня 2024 года* оценщиком ООО «Центр оценки и экспертизы Метод» произведена оценка рыночной стоимости государственного имущества: 1) Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28; 2) Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956; - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18 3) Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18 4) Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилорама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18 5) Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764; - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10 (далее – Объект оценки)

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость Объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – **24 июня 2024 года**

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость земельного участка, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, недвижимого имущества, без учета НДС, руб.	Общая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28	<b>500 000</b> <b>Пятьсот тысяч рублей</b>	<b>181 000</b> <b>Сто восемьдесят одна тысяча рублей</b>	<b>681 000</b> <b>Шестьсот восемьдесят одна тысяча рублей</b>

2	Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956; - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	<b>600 000</b> <b>Шестьсот тысяч рублей</b>	<b>151 000</b> <b>Сто пятьдесят одна тысяча рублей</b>	<b>751 000</b> <b>Семьсот пятьдесят одна тысяча рублей</b>
3	Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	<b>490 000</b> <b>Четыреста девяносто тысяч рублей</b>	<b>100 000</b> <b>Сто тысяч рублей</b>	<b>590 000</b> <b>Пятьсот девяносто тысяч рублей</b>
4	Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилорама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	<b>250 000</b> <b>Двести пятьдесят тысяч рублей</b>	<b>77 000</b> <b>Семьдесят семь тысяч рублей</b>	<b>327 000</b> <b>Триста двадцать семь тысяч рублей</b>
5	Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764; - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10	<b>220 000</b> <b>Двести двадцать тысяч рублей</b>	<b>80 000</b> <b>Восемьдесят тысяч рублей</b>	<b>300 000</b> <b>Триста тысяч рублей</b>

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);



Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,  
Директор  
ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»

А.В. Галиуллина

## Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	11
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	13
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	15
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	16
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	18
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	21
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	22
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	28
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	29
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	58
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	60
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	67
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	68
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	80
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	82
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....	87



## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Основания для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является *Муниципальным контрактом № 0829300025124000009 от «10» июня 2024 года*, заключенный между Администрацией Серафимовичского муниципального района Волгоградской области – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» – Исполнителем, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация по Объекту оценки

<b>Наименование объекта</b>	Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28
<b>Адрес (местонахождение) объекта</b>	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Под административное здание
<b>Площадь, кв. м</b>	1474
<b>Кадастровый номер объекта</b>	34:27:160102:5045
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	1 129 084
<b>Субъект права</b>	Серафимовичский муниципальный район Волгоградской области
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

Таблица 1.2. Информация по Объекту оценки

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956; - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Адрес (местонахождение) объекта</b>	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения административного здания, цеха пластмасс и здания склада
<b>Площадь, кв. м</b>	5707
<b>Кадастровый номер объекта</b>	34:27:160105:1756
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	1 127 303.71
<b>Субъект права</b>	Серафимовичский муниципальный район Волгоградской области
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

Таблица 1.3. Информация по Объекту оценки

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
----------------------	--

<b>Адрес (местонахождение) объекта</b>	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения здания столовой
<b>Площадь, кв. м</b>	3283
<b>Кадастровый номер объекта</b>	34:27:160105:1755
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	1 986 674,62
<b>Субъект права</b>	Серафимовичский муниципальный район Волгоградской области
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

Таблица 1.4. Информация по Объекту оценки

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилорама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105:958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Адрес (местонахождение) объекта</b>	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения пилорамы
<b>Площадь, кв. м</b>	1840
<b>Кадастровый номер объекта</b>	34:27:160105:1752
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	363 455,20
<b>Субъект права</b>	Серафимовичский муниципальный район Волгоградской области
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

Таблица 1.5. Информация по Объекту оценки

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764; - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10
<b>Адрес (местонахождение) объекта</b>	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, пом.9, пом.10.
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения гаража и мастерской
<b>Площадь, кв. м</b>	1685
<b>Кадастровый номер объекта</b>	34:27:160105:1754
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	440 054,60
<b>Субъект права</b>	Серафимовичский муниципальный район Волгоградской области
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

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

В соответствии с п. 2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во

всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость указана в рублях без учета НДС:

Таблица 1.3 – Подходы к оценке при расчете рыночной стоимости

Наименование объекта оценки	Подходы к оценке		
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28	Не применялся	Не применялся	681 000
Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956; - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	Не применялся	Не применялся	751 000
Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	Не применялся	Не применялся	590 000
Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилорама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	Не применялся	Не применялся	327 000
Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764; - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	Не применялся	Не применялся	300 000

#### **1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки**

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:



№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость земельного участка, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, недвижимого имущества, без учета НДС, руб.	Общая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28	<b>500 000</b> <b>Пятьсот тысяч рублей</b>	<b>181 000</b> <b>Сто восемьдесят одна тысяча рублей</b>	<b>681 000</b> <b>Шестьсот восемьдесят одна тысяча рублей</b>
2	Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956; - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	<b>600 000</b> <b>Шестьсот тысяч рублей</b>	<b>151 000</b> <b>Сто пятьдесят одна тысяча рублей</b>	<b>751 000</b> <b>Семьсот пятьдесят одна тысяча рублей</b>
3	Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	<b>490 000</b> <b>Четыреста девяносто тысяч рублей</b>	<b>100 000</b> <b>Сто тысяч рублей</b>	<b>590 000</b> <b>Пятьсот девяносто тысяч рублей</b>
4	Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилорама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	<b>250 000</b> <b>Двести пятьдесят тысяч рублей</b>	<b>77 000</b> <b>Семьдесят семь тысяч рублей</b>	<b>327 000</b> <b>Триста двадцать семь тысяч рублей</b>
5	Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764; - мастерская, общей площадью 113,1	<b>220 000</b> <b>Двести двадцать тысяч рублей</b>	<b>80 000</b> <b>Восемьдесят тысяч рублей</b>	<b>300 000</b> <b>Триста тысяч рублей</b>

	кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10			
--	---	--	--	--

### ***1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости***

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено муниципальным контрактом и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

## 2. Задание на оценку

Таблица 2.1. Определение задания на оценку

<p><b>Объект оценки</b></p>	<p>1) Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28; 2) Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956; - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18 3) Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18 4) Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилорама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18 5) Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764; - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10</p>
<p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b></p>	<p>1) Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28; 2) Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956; - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18 3) Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18 4) Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилорама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18 5) Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764; - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10</p>
<p><b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b></p>	<p>Выписка из ЕГРН</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b></p>	<p>Администрация Серафимовичского муниципального района Волгоградской области</p>

<b>Цель оценки</b> (необходимость проведения оценки) <sup>1</sup>	Определение рыночной стоимости муниципального имущества в целях реализации
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</b> (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
<b>Вид стоимости</b> (предпосылки стоимости) <sup>2</sup>	Рыночная стоимость в предпосылке о наиболее эффективном использовании объекта оценки
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Дата оценки</b> <sup>3</sup>	24 июня 2024 года
<b>Дата осмотра</b> <sup>4</sup>	24 июня 2024 года
<b>Срок проведения оценки</b>	24 июня 2024 года – 24 июня 2024 года
<b>Дата составления отчета</b>	24 июня 2024 года
<b>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</b> <sup>5</sup>	24 июня 2024 года – 24 декабря 2024 года
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется

<sup>1</sup> 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. (п. 9 ФСО I).

<sup>2</sup> 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. (п. 14 ФСО I). В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: рыночная стоимость; равновесная стоимость; инвестиционная стоимость; иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (п. 12 ФСО II).

<sup>3</sup> Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п. 5 ФСО II).

<sup>4</sup> При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).

<sup>5</sup> Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).



### **3. Заявление о соответствии**

#### **3.1. Заявление о соответствии<sup>6</sup>**

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

11. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327).

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

#### **3.2. Заявление о соблюдении<sup>7</sup>**

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и

<sup>6</sup> При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

<sup>7</sup> Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- 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. (п. 12 ФСО III).

Отчет составил оценщик:

**Галиуллина Анастасия Владимировна**

Дата составления отчета: 24 июня 2024 года

### **3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика<sup>8</sup>**

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО

350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1

Тел: 8 (800) 500 61 81

Тел: 8 (861) 201 14 04

E-mail: sro.raoufo@gmail.com

<sup>8</sup> Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

#### **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 1 ФСО III):

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, 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 (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).

## 5. Сведения о Заказчике и об оценщике

### 5.1 Сведения о заказчике оценки

<b>Полное наименование</b>	Администрация Серафимовичского муниципального района Волгоградской области
<b>Реквизиты</b>	Юридический адрес/ почтовый адрес: 403441, Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Октябрьская, д. 61 Телефон: (844 64) 4-44-42 факс: (844 64) 4-33-52 E-mail: ra_seraf@volganet.ru Получатель: ФО Серафимовичского района (Администрация Серафимовичского муниципального района Волгоградской области 03572037120) ИНН 3427100644, КПП 342701001 Счет получателя: Банк./казн. счет 03231643186500002900 Счет банка получателя: Кор.счет/ЕКС 40102810445370000021 Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ/УФК по Волгоградской области г.Волгоград, БИК 011806101 Управление Федерального казначейства по Волгоградской области

### 5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	<b>Галиуллина Анастасия Владимировна</b>
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: 350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1. Регистрационный номер 01288 от 17.05.2022 г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке № 622414093435, выданный Автономной некоммерческой организацией «Современный институт дополнительного профессионального образования» г. Рязань, выданный 24.05.2021 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страховое акционерное общество «АльфаСтрахование» от 28.03.2024 г. № 0991R/776/20106/24 Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия с 21.04.2024 г. по 20.04.2025 г.
<b>Информация о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033037-1 от 04.03.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 04.03.2025 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Более года
<b>Степень участия в работе</b>	100%
<b>Место нахождения оценщика</b>	400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
<b>Номер контактного телефона</b>	+79996255716
<b>Почтовый адрес</b>	400050, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
<b>Адрес электронной почты</b>	coe-metod@yandex.ru

### 5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 5.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Исполнитель</b>	ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1223400005762
<b>Дата выдачи ОГРН</b>	22.06.2022 г.
<b>ИНН</b>	3444277948
<b>Сведения о страховании ответственности исполнителя</b>	Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20298/23 от 20.07.2023 г., срок действия с 01.08.2023 г. по 31.07.2024 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
<b>Юридический адрес исполнителя</b>	400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
<b>Почтовый адрес исполнителя</b>	400050, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
<b>Фактический адрес исполнителя</b>	400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
<b>Электронный адрес исполнителя</b>	coe-metod@yandex.ru

#### **5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### **5.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.



## **6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

### **6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

- В отчете использованы достоверные источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

### **6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения**

- Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).

Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- 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 (п. 14 ФСО I).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Государственным контрактом* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины

рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### **6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком**

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Рыночная стоимость земельного участка, определенная в настоящем отчете, не включает в себя налог на добавленную стоимость (НДС), т.к. в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

## **7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

**Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных**

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРН
2	Технические характеристики	Выписка из ЕГРН
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### **7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:**

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
6. Арdziнов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве», - СПб.: Питер, 2004.;
7. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
8. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
9. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
10. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
11. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
12. Справочник оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г..
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р
14. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.

## **8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

**8.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:**

*Федеральные законы:*

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.

*Федеральные стандарты оценки:*

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
2. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

*Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:*

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.

**8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил оценщиков Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.



## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (п. 7, пп. 10 ФСО VI).

### **9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки**

Имущественные права на земельные участки и здания здание – Право собственности.

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. 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;

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам;

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

#### **9.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки**

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым



арендодателям.

### 9.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого и движимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1. Информация по Объекту оценки

<b>Наименование объекта</b>	Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28
<b>Адрес (местонахождение) объекта</b>	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Под административное здание
<b>Площадь, кв. м</b>	1474
<b>Кадастровый номер объекта</b>	34:27:160102:5045
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	1 129 084
<b>Субъект права</b>	Серафимовичский муниципальный район Волгоградской области
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

Таблица 9.2. Информация по Объекту оценки

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956; - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Адрес (местонахождение) объекта</b>	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения административного здания, цеха пластмасс и здания склада
<b>Площадь, кв. м</b>	5707
<b>Кадастровый номер объекта</b>	34:27:160105:1756
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	1 127 303.71
<b>Субъект права</b>	Серафимовичский муниципальный район Волгоградской области
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

Таблица 9.3. Информация по Объекту оценки

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Адрес (местонахождение) объекта</b>	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения здания столовой
<b>Площадь, кв. м</b>	3283
<b>Кадастровый номер объекта</b>	34:27:160105:1755
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	1 986 674,62
<b>Субъект права</b>	Серафимовичский муниципальный район Волгоградской области
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

Таблица 9.4. Информация по Объекту оценки

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пиломатериалы, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105:958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Адрес (местонахождение) объекта</b>	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения пиломатериалов
<b>Площадь, кв. м</b>	1840
<b>Кадастровый номер объекта</b>	34:27:160105:1752
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	363 455,20
<b>Субъект права</b>	Серафимовичский муниципальный район Волгоградской области
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

Таблица 9.5. Информация по Объекту оценки

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764; - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10
<b>Адрес (местонахождение) объекта</b>	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, пом.9, пом.10.
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения гаража и мастерской
<b>Площадь, кв. м</b>	1685
<b>Кадастровый номер объекта</b>	34:27:160105:1754
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	440 054,60
<b>Субъект права</b>	Серафимовичский муниципальный район Волгоградской области
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

#### 9.1.4. Сведения об износе

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом

оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивалось экспертным путем и на основании технической документации, предоставленной Заказчиком и визуального осмотра.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель.

#### **9.1.5. Сведения об устареваниях**

*Устаревание* – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

*Функциональное устаревание (обесценение)* - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

*При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.*

*Экономическое (внешнее) устаревание* – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к Объекту оценки.

*При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.*

Земельный участок не подвержен устареваниям.

#### **9.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки**

Применительно к объекту оценки для целей оценки – отсутствуют.

#### **9.2. Информация о текущем использовании Объекта оценки**

На дату оценки в ходе визуального осмотра было установлено, что объект оценки не используется по своему функциональному назначению.

#### **9.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:**

**1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:**

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

*Движимое имущество* – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

*Недвижимое имущество* – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к *недвижимому имуществу*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а

также варианты его использования (наилучшее и наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ ННЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

#### ***9.4. Балансовая стоимость Объекта оценки***

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

#### ***9.5. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки***

Имущественные права на земельные участки и здания – Право собственности, субъект права – Администрация Серафимовичского муниципального района Волгоградской области

#### ***9.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки***

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписки из ЕГРН

## ***10. Описание района расположения Объекта оценки***

**Волгоградская область** — субъект Российской Федерации, входит в состав Южного федерального округа, является частью Поволжского экономического района.

Административный центр — город-герой Волгоград.

Волгоградская область граничит на севере с Саратовской областью, на северо-западе — с Воронежской областью, на западе, юго-западе и юге — с Ростовской областью, на юге и юго-востоке — с Астраханской областью, на юге — с Республикой Калмыкия, на востоке — с Казахстаном (Западно-Казахстанская область).

Область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, юг области расположен на скифской плите.

**Серафимовичский район** — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район) в Волгоградской области России.

Административный центр — город Серафимович.

География

На севере район граничит с Кумылженским районом; на северо-востоке — с Михайловским районом; на востоке — с Фроловским районом; на юге — с Клетским районом; на западе — с Ростовской областью.

Географическое положение

Район расположен на западе Волгоградской области, граничит с Ростовской областью. Территория района расположена по обе стороны реки Дон. Левобережную часть занимает Арчединско-Донские пески, правый берег — Донская гряда.



## 11. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость

**11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

Экономика РФ – итоги 1 квартала 2024 года и пересмотр макропрогноза

Мы пересмотрели прогноз российской экономики на текущий год с учетом динамики экономической активности в 1Q24 – оценка роста на 2024 г повышена с 1,5-1,7% до 2,3-2,8%. Новый прогноз учитывает более высокие оценки роста доходов и потребления домохозяйств в условиях стимулирующей бюджетной политики и напряженного рынка труда. На 2025 г мы ожидаем рост ВВП на 1,3-1,5%.

Мы полагаем, что до конца года часть факторов, поддерживавших сильную экономическую активность в начале года, может ослабеть. Это связано с дефицитом трудовых ресурсов, жесткой ДКП, ужесточением доступа к льготным программам кредитования, санкциями и ограничениями международных платежей российских компаний со стороны зарубежных банков, которые уже сказываются на динамике внешней торговли.

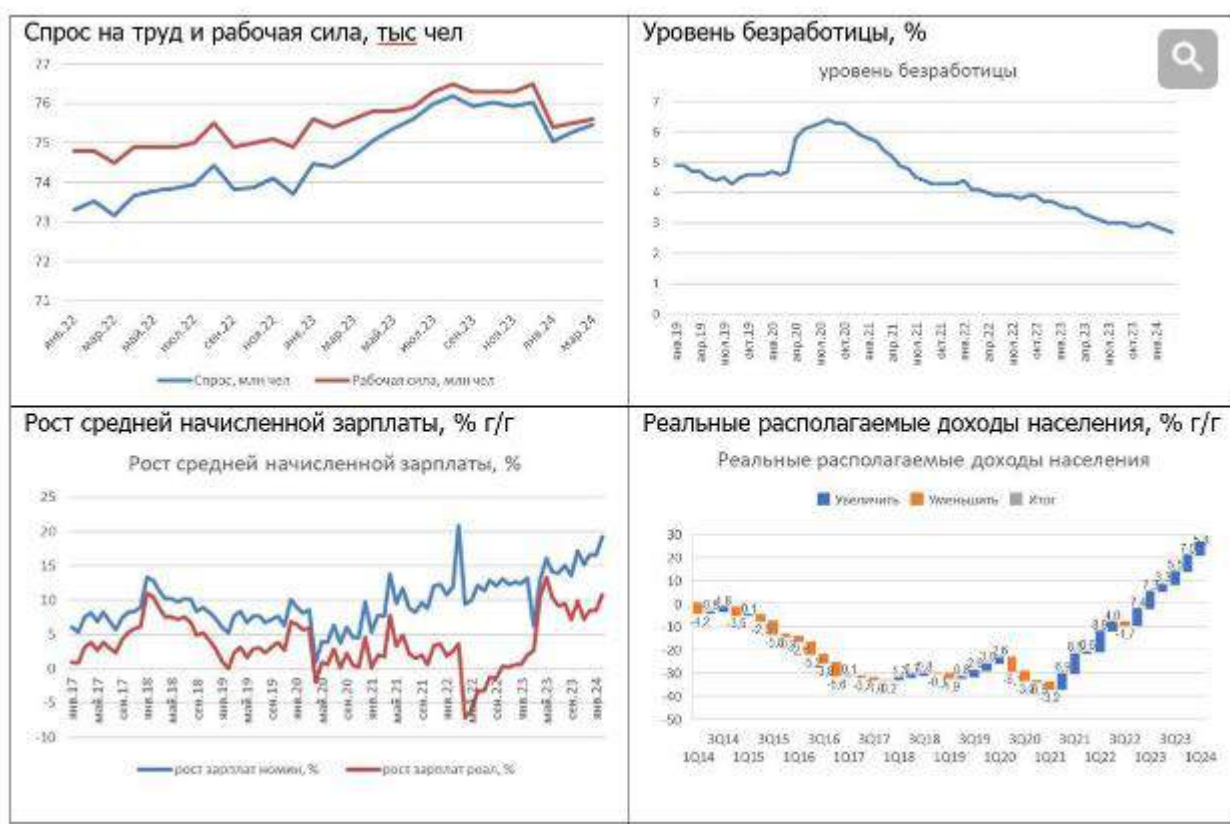
В 1кв24 российская экономика росла с опережением большинства прогнозов. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП составил 5,4% г/г, замедлившись в марте до 4,2% г/г против 7,6% г/г в феврале (на замедление роста в марте повлиял календарный фактор – дополнительный день в феврале из-за високосного года и меньшее число рабочих дней в марте, чем в марте 2023 г). В лидерах роста – розничная и оптовая торговля, обрабатывающая промышленность. Относительно высокие годовые темпы роста еще держатся в общественном питании и платных услугах населению, хотя они замедляются на фоне высокой базы, достигнутой в результате бурного роста прошлого года (Росстат пересмотрел данные по розничной торговле и общепиту за 2023 г в сторону повышения в среднем на 1,2-1,4 пп). В других основных отраслях экономики динамика выглядит достаточно скромно. Так, в добывающей промышленности отмечается стагнация в связи как с возможным влиянием санкций, так и решений российского правительства по добровольному сокращению добычи нефти в координации с ОПЕК+. В строительстве темпы роста замедлились.

Показатель, измен-е, %/период	Март 2024 /Март 2023	1кв 24 / 1кв 23
Промпроизводство	4,0	5,6
• добывающая промышленность	0,4	1,1
- обрабатывающая промышленность	6,0	8,8
Розничная торговля	11,1	10,5
- продовольственные товары	7,8	7,7
- непродовольственные товары	14,4	13,2
Оптовая торговля	9,4	11,7
Общественное питание	4,1	4,6
Платные услуги населению	4,0	5,8
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8
С/х	2,5	1,2
Строительство	1,9	3,5
Реальная зарплата (фев 24, 2М24)	10,8	10,0
Реальные располагаемые доходы (1кв)		5,8
Безработица (уровень, %)	2,7	

Рост потребления оставался очень сильным благодаря растущим доходам населения (по данным Росстата, реальные располагаемые доходы в 1кв увеличились на 5,8% г/г, при этом оценка за 2023 г пересмотрена с 5,4%

до 5,8%, а за 2022 г с -1% до 4,5%). Основной вклад в рост доходов населения в 1кв24 внесли увеличение доходов от трудовой деятельности (а также доходы от социальных выплат и предпринимательства). Этому способствует усиливающаяся напряженность на рынке труда (в марте безработица обновила очередной исторический минимум 2,7%), поддерживающая высокие темпы роста зарплат. По данным мониторинга предприятий (ЦБ), обеспеченность предприятий кадрами в I квартале 2024 г. снизилась до минимума за всю историю наблюдений, планы компаний по найму на II квартал 2024 г. – на максимуме. «Зазор» между численностью рабочей силы и спросом на нее минимален, как и уровень безработицы, что ограничивает возможность увеличить предложение рабочей силы при дальнейшем увеличении спроса на нее и приводит к продолжающемуся увеличению стоимости труда.

По последним данным Росстата, в феврале рост средней начисленной зарплаты в номинальном выражении ускорился до 19,3% г/г (декабрь и январь 16,6% г/г), а в реальном выражении до 10,8% г/г (после 8,5% г/г в декабре и январе). Это максимальные темпы роста реальных зарплат с весны прошлого года и они соответствуют многолетним максимумам. Между тем, пенсии в реальном выражении сократились на 0,2% г/г в марте и на 0,1% в 1кв24.



Высокая ключевая ставка ЦБ (транслирующаяся в привлекательные ставки банков по депозитам) способствуют приросту сбережений – в 1кв24 доля доходов, направляемых на потребление, сократилась до 83,1% по сравнению с 84,8% в 1кв23, а доля доходов, направляемых на прирост сбережений, увеличилась до 4,1% с 2,2% годом ранее. Но, как полагает ЦБ, «рост доходов, в том числе зарплат, позволяет гражданам одновременно больше сберегать и больше тратить. В результате даже при увеличении нормы сбережения потребление продолжает быстро расти». Кроме того, потребление поддерживалось и ускорившимся ростом потребительского кредитования.

В обрабатывающей промышленности лидерами роста остаются отрасли, часто ассоциируемые с военными заказами и отчасти связанные с импортозамещением. Здесь поддержку оказал рост бюджетных расходов в 1кв24 на 20,1% г/г (как поясняет Минфин, «несколько более ускоренное финансирование расходов в феврале-марте 2024 года в том числе связано с оперативным заключением контрактов и авансированием финансирования по отдельным контрактным расходам»). Рост в районе 30% г/г и более показали производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования), производство компьютеров, электронных и оптических изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования. Среди потребительских отраслей производство автотранспортных средств показывает высокие темпы роста на фоне

низкой базы прошлого года, но до восстановления к уровню 2021 г еще далеко, растет выпуск в пищевой промышленности, производстве напитков.

Производство нефтепродуктов в марте резко сократилось (бензин автомобильный -7,9% г/г, дизтопливо -5,7% г/г, мазут -22,2% г/г) на фоне временного выхода из строя части нефтеперерабатывающих мощностей после атак на НПЗ. Минэнерго сообщило, что Россия смогла в середине апреля восстановить объемы производства бензина после локального снижения из-за незапланированных ремонтов на НПЗ.



## Динамика производства по основным видам добывающих и обрабатывающих производств

	Март 2024/ Март 2023, % изм	1Q24 / 1Q23, % изм
Добыча полезных ископаемых		
добыча угля	5,3	4,8
добыча металлических руд	2,0	1,8
добыча прочих полезных ископаемых	-4,7	4,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,6	6,5
Обрабатывающие производства		
производство пищевых продуктов	4,1	7,0
производство напитков	<b>14,0</b>	<b>15,9</b>
производство табачных изделий	-11,1	-6,4
производство текстильных изделий	5,8	7,8
производство одежды	-1,6	4,9
производство кожи и изделий из кожи	4,9	16,6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	3,5	8,0
производство бумаги и бумажных изделий	6,8	8,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,2	14,4
производство кокса и нефтепродуктов	<b>-6,4</b>	<b>-3,8</b>
производство химических веществ и химических продуктов	7,1	7,6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	-0,8	9,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	4,3	6,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,9	6,1
производство металлургическое	<b>-5,7</b>	<b>-0,4</b>
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	<b>33,4</b>	<b>35,2</b>
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	<b>31,9</b>	<b>42,4</b>
производство электрического оборудования	7,9	12,6
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	-2,5	2,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	<b>25,0</b>	<b>35,7</b>
производство прочих транспортных средств и оборудования	<b>32,9</b>	<b>29,2</b>
производство мебели	9,3	20,0
производство прочих готовых изделий	11,0	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,9	5,3



В структуре производства в обрабатывающей промышленности с большим отрывом идет выпуск в инвестиционных отраслях экономики с учетом волатильных компонент, к которым аналитики ЦБ относят производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования и прочих транспортных средств и оборудования.

Выпуск по группам обрабатывающей промышленности, сезонно-сглаженный, 100% - январь 2014 г.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Источник информации: <https://www.finam.ru/publications/item/ekonomika-rossii-v-2024-godu-vyrastet-na-23-28-no-zamedlitsya-na-13-15-v-2025-om-20240502-1140/>

## Основные экономические и социальные показатели Волгоградской области за июнь 2024 г.

	Декабрь 2022 г.	Декабрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г.	2022 г.	2022 г. в % к 2021 г.	Справочно: 2021 г. в % к 2020 г.
Индекс промышленного производства <sup>(1) (2)</sup>		105,8		103,8	
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	- <sup>(3)</sup>	- <sup>(3)</sup>	251512,1 <sup>(2)</sup>	116,6 <sup>(2)(4)</sup>	97,3 <sup>(4)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	13150,8 <sup>(2)</sup>	70,8 <sup>(2)(4)</sup>	106243,9 <sup>(2)</sup>	118,2 <sup>(2)(4)</sup>	102,1 <sup>(4)</sup>
Ввод в действие жилых домов <sup>(5)</sup> , тыс. м <sup>2</sup>	85,5 <sup>(2)</sup>	61,8 <sup>(2)</sup>	798,5 <sup>(2)</sup>	100,2 <sup>(2)</sup>	103,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	56511,6 <sup>(2)</sup>	106,0 <sup>(2)(4)</sup>	536132,9 <sup>(2)</sup>	97,7 <sup>(2)(4)</sup>	107,2 <sup>(4)</sup>
Индекс потребительских цен	100,9 <sup>(6)</sup>	111,4	111,4 <sup>(7)</sup>	112,8	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>(8)</sup>	97,2 <sup>(6)</sup>	95,0	95,0 <sup>(7)</sup>	112,9	126,6
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей <sup>(9)</sup>	42229,4	111,0	41140,9	111,0	106,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>(10)</sup>	4,5	60,8			26,3

Источник информации: <https://34.rosstat.gov.ru>

Вывод: Социально-экономические показатели Волгоградской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

### 11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские 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.)

По данной классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости.

В соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению

подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объект оценки относится к землям населенных пунктов.  
Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов  Земли промышленности	<div> Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки. </div> <div> Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов. </div> <div> Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности. </div>	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2).	
			Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10. Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен) Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2



Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения  Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	<p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли с/х назначения</p>	<p>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.</p>	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок; площадок для отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;</p> <p>производство сельскохозяйственной продукции;</p> <p>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных.</p>	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5.	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1
		Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных.	
			Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.	

Таблица 5. Окончание.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Санаторная деятельность - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.	
			Историко-культурная деятельность - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.	

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, оцениваемый земельный участок относится к земельным участкам под коммерческую застройку.



### **11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

#### ***Рынок Земельных участков.***

К земельным участкам, как правило, не применимы основные критерии и параметры, применяемые для объектов строительства. Учитывая специфику объектов подобного рода, определяющим параметром всегда является НЭИ (наиболее эффективное использование). Назначение земельного участка, указываемое в предложении, или даже в самих правоустанавливающих документах, чаще всего не отражает реальную характеристику ценности соответствующего земельного участка. К примеру, в случае собственности, указанное в свидетельстве разрешенное использование является всего лишь атавизмом российской бюрократической системы, само же разрешенное использование будет намного шире, исходя из градостроительной зоны, в которой расположен данный участок. В случае с арендой, указанное в договоре разрешенное использование более соответствует текущей ценности участка, но только не реальной. Во-первых, назначение зачастую указывается слишком конкретно, и возможность его уточнения или даже изменения в определенных пределах все равно остается возможным при минимальных градостроительных рисках, во-вторых, при возможности выкупа участка в собственность, его потенциальная ценность также увеличивается.

Таким образом, говоря о структуре предложения земельных участков, следует выделять наиболее глобальные и общие разрешенные использования, отражающие больше наиболее эффективное из возможных вариантов использования соответствующего участка. В целях анализа структуры, таким образом, предложение земельных участков может быть структурировано по назначению следующим образом:

Участки коммерческого использования – офисное, торговое назначения или общественное питание;

Участки производственно-складского использования – производство, промышленное складирование, логистические центры.

Участки жилого назначения – индивидуальное жилищное строительство, комплексная или точечная жилая застройка.

#### ***Ценовое зонирование.***

Традиционное зонирование по районам города в отношении рынка земельных участков не будет отражать реальную картину. Традиционно Центральные районы несколько дороже остальных, хотя, к примеру, в случае с территориями для торговых центров, данный факт может не играть никакой роли. Наиболее ценными будут общие ресурсные и градостроительные характеристики участка. Однако с точки зрения ликвидности, принадлежность к району может иметь важное значение.

В целом, структура предложения по районам выглядит следующим образом:

Реальное, и самое значительное влияние на стоимость предложения оказывает принадлежность участка к наиболее востребованным зонам, которые неравномерно распределены по районам города. Основным параметр этих зон – расположение в непосредственной близости от так называемых коридоров – в случае с коммерческими участками или участками для жилья – и расположение в приоритетных промышленных зонах – для земель производственно-складского назначения.

#### ***Физические характеристики.***

Основные физические параметры, влияющие на ценность земельного участка: площадь и форма. С данной точки зрения наиболее предпочтительными будут являться участки, имеющие правильную прямоугольную форму, однако итогового существенного влияния на стоимость участка, на сегодняшний день форма и границы участка не оказывают. Скорее всего, данный показатель влияет на ликвидность участка.

Что же касается площади участка, то имеет место некоторое различие в ценах предложения в зависимости от площади участков. Данное различие выражается в следующем:

Прямое влияние на стоимость одного квадратного метра не всегда будет пропорционально разнице в площади. То есть, участки меньшей площади не обязательно будут иметь большую стоимость одного квадратного метра. Однако максимум стоимости одного квадратного метра будет именно на участках меньшей стоимости, а минимум, в свою очередь, на участках с большей площадью.

Учитывая, в принципе, слабую степень формирования единых и понятных показателей ценообразования, разброс цен по всему диапазону предложения достаточно неоднороден. Однако следует учесть тот факт, что участки различной площади интересны для различных сегментов потребителей и именно с этой точки прослеживается некоторое, хотя и весьма условное, разделение для участков нежилого назначения.

Для участков коммерческого использования характерно различие в трех группах:

Участки менее 0,2-0,3 га – участки, которые будут востребованы предпринимателями для строительства точечных объектов;

Участки от 0,2-3га - как правило будут необходимы частным инвесторам или ведущим сетевым операторам для строительства супер- и гипермаркетов, либо бизнес центров, либо небольших комплексов, которые помимо прочего могут включать гостиницы и объекты сферы услуг;

Участки более 3 га - прежде всего, необходимы крупным инвесторам любого рода и ведущим сетевым операторам для строительства моллов, либо крупных коммерческих комплексов, включающих офисные центры, гостиницы и объекты торговли.

В этом сегменте структура предложения на сегодняшний день выглядит следующим образом:

Для участков производственно-складского назначения характерно различие в двух группах:

Участки менее 5 га.- представляют интерес для небольших производств и единичных терминалов среднего формата;

Участки более 5 га. - как правило, наиболее востребован в этом сегменте для строительства производственных объектов, либо крупных терминалов и комплексов, как минимум регионального масштаба.

#### ***Ценообразование.***

Основными факторам, влияющими на цену предложению являются назначение участка и его месторасположение.

Не всегда существенный, но следующий по степени влияния фактор – правовое положение. Собственность всегда является приоритетом, и стоимость участка, находящегося в собственности, скорее всего будет выше, при этом разница в стоимости может достигать 20-30% при аналогичных других показателях. Однако, к примеру, для участков под комплексную жилую застройку аренда с полученным разрешением на строительство может даже иметь большую стоимость одного квадратного метра земли.

Таким образом, на равных с правовым состоянием самого участка на его стоимость будет влиять степень проработанности градостроительных рисков. Чем она выше, тем выше и стоимость, при этом разница может достигать 100%. Во всех сегментах к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель.

Самым же влияющим на стоимость участка показателем является его ресурсные возможности. Для участков больших площадью полностью, а для коммерческих участков с небольшими форматами – довольно часто, стоимость находится в прямой зависимости от возможного итогового выхода продаваемых площадей, полученных после его освоения согласно определенному для НЭИ.

В целом, диапазоны цен предложения в зависимости от назначения и разницы в площади.

#### ***Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений***

При анализе рынка земельных участков была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации. Рынок земельных участков Волгоградской области достаточно развит.

### **11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

***Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены коммерческой недвижимости, позволил выделить следующие ценообразующие факторы:***

- местоположение объекта (территориальный пояс);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- группа капитальности
- климатический район
- конструктивные особенности объекта, в том числе:

- тип объекта
- параметры объекта
- этажность объекта
- техническое состояние объекта.

***Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков, позволил выделить следующие ценообразующие факторы:***

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
  - расположение относительно красной линии
  - наличие улучшений
  - наличие коммуникаций
  - форма и рельеф
  - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### **11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

*Обоснование значений ценообразующих факторов для земельных участков:*

**Скидка на уторгование:** Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.



Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4%	19,4%

**Передаваемые имущественные права.** Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 12. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Земельные участки под индустриальную застройку			
	Собственность	1,00	1,18	1,35
	Долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,14
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,74	0,87	1,00

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
	Собственность	1,00	1,15	1,26
	Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,91	1,00

Таблица 13. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку			
	Собственность	1,00	1,17	1,34
	Долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,14
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,75	0,88	1,00

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
	Собственность	1,00	1,15	1,27
	Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,79	0,91	1,00



Таблица 16. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Земельные участки под объекты рекреации			
	Собственность	1,00	1,18	1,31
	Долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,76	0,90	1,00

**Условия финансирования сделки.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

**Условия предложения.** Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

**Условия продажи:** Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

**Дата предложения (сделки):** Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен между земельными участками различных категорий невозможно определить адекватную динамику цен на данный тип недвижимости. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

**Вид использования/зонирование:** Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

**Местоположение:** Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде. Особенно важным этот фактор является для торгово-офисной недвижимости.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,39	1,67	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,15	1,38	1,72
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,87	1,00	1,20	1,50
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,72	0,83	1,00	1,25
	Прочие населенные пункты		0,58	0,67	0,80	1,00

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилищную застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,36	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,22	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,35	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,20	1,36	1,56	1,87
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,13	1,30	1,55
	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,89	1,00	1,15	1,37
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,77	0,87	1,00	1,20
	Прочие населенные пункты	0,54	0,64	0,73	0,84	1,00



Таблица 90. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,15	1,13	1,35	1,33	1,40
	Центры деловой активности	0,87	1,00	1,04	1,17	1,16	1,22
	Зоны автомагистралей	0,84	0,95	1,00	1,13	1,12	1,17
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	0,88	1,00	0,99	1,04
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,86	0,89	1,01	1,00	1,05
	Окраины города, промзоны	0,72	0,82	0,85	0,96	0,95	1,00

Таблица 91. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,13	1,26	1,39	1,32	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,23	1,16	1,37
	Зоны автомагистралей	0,80	0,90	1,00	1,10	1,05	1,23
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,81	0,91	1,00	0,95	1,12
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,86	0,95	1,05	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,65	0,73	0,81	0,90	0,85	1,00

Таблица 92. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,35	1,32	1,31	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,16	1,16	1,15	1,36
	Зоны автомагистралей	0,74	0,85	1,00	0,98	0,97	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,75	0,86	1,02	1,00	0,99	1,17
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,87	1,03	1,01	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,74	0,87	0,85	0,85	1,00

**Корректировка на расположение относительно автомагистралей.** Корректировка на расположение относительно автомагистралей вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 125. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно автомагистралей», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		в непосредственной близости	на удалении
объект оценки	в непосредственной близости	1,00	1,16
	на удалении	0,86	1,00

Таблица 126. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно автомагистралей», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		в непосредственной близости	на удалении
объект оценки	в непосредственной близости	1,00	1,20
	на удалении	0,83	1,00

**Корректировка на наличие улучшений:** При наличии улучшений на земельном участке



необходимо учесть их стоимость при расчете рыночной стоимости земельного участка

**Корректировка на наличие коммуникаций.** При расчете рыночной стоимости земельного участка, необходимо учитывать наличие коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 135. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

Таблица 156. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,16
	не обеспечен газоснабжением	0,86	1,00

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,18
	не обеспечен канализацией	0,85	1,00

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России<sup>10</sup>.

Коммуникации		аналог										
		Отсутствуют	Э	Г	В	К	Э.Г	Э.В	Э.К	Г.В	Г.К	В.К
объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-15%	-17%	-28%	-28%	-29%	-27%	-29%	-30%
	Э	17%	0%	1%	1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-18%
	Г	16%	-1%	0%	2%	-4%	-16%	-16%	-18%	-15%	-17%	-19%
	В	18%	1%	0%	0%	-2%	-15%	-15%	-16%	-14%	-16%	-17%
	К	21%	3%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-15%	-12%	-14%	-15%
	Э.Г	39%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%
	Э.В	38%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%
	Э.К	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%
	Г.В	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%
	Г.К	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%
	В.К	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%
	Э.Г.В.К	95%	66%	68%	64%	61%	40%	40%	37%	42%	39%	36%

**Рельеф:** Если рельеф участка-объекта оценки или участков-аналогов имеет каких-либо особенности, дающие преимущество перед другими участками или препятствующие их эффективной эксплуатации, вводится корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г..

Таблица 81. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,24
	рельеф с изъятиями	0,81	1,00

Таблица 82. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъянами
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,27
	рельеф с изъянами	0,79	1,00

Таблица 83. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъянами
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,28
	рельеф с изъянами	0,78	1,00

Таблица 84. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъянами
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,19
	рельеф с изъянами	0,84	1,00

Таблица 85. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъянами
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,23
	рельеф с изъянами	0,81	1,00

**Форма:** Если форма участка-объекта оценки или участков-аналогов имеет каких-либо особенности, дающие преимущество перед другими участками или препятствующие их эффективной эксплуатации, вводится корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 116. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,09
	неправильная форма	0,92	1,00

Таблица 117. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,01
	неправильная форма	0,99	1,00

Таблица 118. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,11
	неправильная форма	0,90	1,00



**Площадь:** Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам<sup>3</sup>.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94					
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98

Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,96
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00
	>10		0,61	0,74	0,88

Таблица 54. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,55	1,75	1,90					
	50-100	0,77	1,00	1,18	1,34	1,45	1,55	1,62	1,69	1,75	1,80
	100-200	0,65	0,84	1,00	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,52
	200-300	0,57	0,75	0,88	1,00	1,09	1,15	1,21	1,26	1,31	1,35
	300-400	0,53	0,69	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
	500-600		0,62	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,57	0,68	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,54	0,64	0,72	0,78	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00
	>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97

*Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость:* При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента универсальных производственно-складских объектов:

*Скидка на уторгование:* Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 201

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

Таблица 225

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2%	18,5%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	15,8%	14,7%	16,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	16,2%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	20,5%	22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	15,1%	17,0%

*Передаваемые имущественные права:* Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

*Условия финансирования сделки:* Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим



распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

*Условия продажи:* Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

*Дата предложения (сделки):* Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен на коммерческую недвижимость невозможно определить адекватную изменение цен в течение времени. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

*Вид использования/зонирование:*

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

*Местоположение:* На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

**Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)**

Таблица 5

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

доверительный интервал

Таблица 26

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79
Окраины города	0,74	0,72
Промзоны	0,77	0,75
Зоны автомагистралей	0,82	0,80
Удельная арендная ставка		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79
Окраины города	0,74	0,72
Промзоны	0,76	0,74
Зоны автомагистралей	0,82	0,80

Таблица 10

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,35	1,59	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,32	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,17	1,42
	IV	0,63	0,76	0,85	1,00	1,21
	V	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

Таблица 11

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,35	1,61	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,34	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,42
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,19
	V	0,52	0,63	0,70	0,84	1,00

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 28

цены		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	1,00	1,14	1,25	1,25	1,35	1,30	1,22
	II	0,88	1,00	1,10	1,10	1,19	1,14	1,07
	III	0,80	0,91	1,00	1,00	1,08	1,04	0,98
	IV	0,80	0,91	1,00	1,00	1,08	1,04	0,98
	V	0,74	0,84	0,93	0,93	1,00	0,96	0,90
	VI	0,77	0,88	0,96	0,96	1,04	1,00	0,94
	VII	0,82	0,93	1,03	1,03	1,11	1,06	1,00

Таблица 29

ставки		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,23	1,35	1,32	1,22
	II	0,88	1,00	1,09	1,09	1,19	1,16	1,07
	III	0,81	0,92	1,00	1,00	1,09	1,07	0,99
	IV	0,81	0,92	1,00	1,00	1,09	1,07	0,99
	V	0,74	0,84	0,91	0,91	1,00	0,97	0,90
	VI	0,76	0,86	0,94	0,94	1,03	1,00	0,93
	VII	0,82	0,93	1,01	1,01	1,11	1,08	1,00

**Этажность:** На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 109

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
Объект оценки	наземная часть	наземная часть	подземная часть
	подземная часть	0,87	1,00

**Тип ремонта:** Корректировка на тип ремонта влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 3 типа ремонта:

- без отделки;
- удовлетворительный;
- хороший.

Корректировка на тип ремонта вносится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 157

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,19	1,47
	удовл.	0,84	1,00	1,23
	без отделки	0,68	0,81	1,00

Таблица 158

Арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,44
	удовл.	0,85	1,00	1,22
	без отделки	0,69	0,82	1,00

**Площадь объекта:** Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 64

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

**Тип объекта:** Поправка по типу объекта определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 68

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,97

**Наличие отопления:** Поправка по типу объекта определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 220. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отопления», усредненные по городам России.

Наличие отопления		аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

**Физическое состояние:** При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:



$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где К – величина корректировки;  
 Ио – износ оцениваемого объекта;  
 Иа – износ аналога.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 11.5.2 – Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной замены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Физический износ был определен экспертным путем и на основании данных технического паспорта.

*Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость:* При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

#### **11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Самыми дорогими сегодня являются участки, предназначенные для застройки жилыми зданиями, то есть относящиеся к категории земель поселений. Поэтому так актуальна проблема перевода участков из других категорий в категорию земель поселений. Помимо высокого спроса на участки категории земель поселений, их стоимость увеличивают затраты, которые необходимы для перевода, если изначально участок относился к другой категории.

Земля не имеет так называемого износа, то есть «потребительские качества» земли с течением времени не ухудшаются.

Отсутствие износа означает отсутствие оснований для снижения стоимости земельного участка.

Главным фактором, который по-настоящему влияет на стоимость земельного участка, является возможность получения прибыли от наилучшего его использования.

Объем предложения на рынке земли, как в городе, так и в районе с каждым годом растет, что приводит к замедлению темпов роста цен на участки. Несмотря на то, что уровень цен на земельные участки претерпел некоторые изменения, в общих зависимостях стоимости земельного участка от его местоположения изменений не наблюдалось. При этом разница в местоположении сильно влияет не только на стоимость земли, но и на стоимость всего объекта недвижимости.

Очевидно, что самое выгодное положение занимают участки земли в центре города. Не совсем так. Это справедливо, если участок предназначен для жилой застройки. Но как площадка под промышленный объект участок в центре вряд ли подойдет. Инвестору гораздо выгоднее разместить предприятие на окраине, сэкономив тем самым на стоимости выкупа или аренды земли в центре.

Недорогой является земля на окраинах города. Однако на окраине далеко не каждый объект коммерческой недвижимости будет успешным. Наиболее оптимальным вариантом земельный участок на выезде из города будет для складских комплексов. Возможно здесь и создание торговых объектов, но им потребуется дополнительная инфраструктура для привлечения потребителя. Строительство на окраине



офисных или бизнес-центров бессмысленно, так как одним из главных критериев успешного офисного объекта является его близость к центрам деловой активности города.

Участки под административно-коммерческое использование в окрестностях города не так экономически эффективны и востребованы, как в городе. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты недвижимости имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Рынок недвижимости сформирован так, что рынок небольших по площади земельных участков более ликвиден, их можно быстрее и легче реализовать, чем участки большой площади.

## **12. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки**

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (п. 20 ФСО № 7).

Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая разрешенное использование, согласно предоставленной Заказчиком информации – Для обслуживания здания ветучастка, рассмотрение вариантов альтернативного использования земельного участка не представляется возможным. Изменение использования участка сопряжено с правовыми ограничениями. Поэтому единственно возможное использование земельного участка на дату оценки – разрешенное, согласованное с собственником использование: Под административное здание; Для размещения административного здания, цеха пластмасс и здания склада; Для размещения здания столовой; Для размещения пилорамы; Для размещения гаража и мастерской.

Учитывая текущее использование, местоположение, конструктивные особенности, архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническое обеспечение недвижимого имущества наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объектов оценки в соответствии с их разрешенным функциональным назначением.

### **Заключение о наиболее эффективном использовании:**

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и

максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование по назначению, в качестве земельного участка Под административное здание; Для размещения административного здания, цеха пластмасс и здания склада; Для размещения здания столовой; Для размещения пилорамы; Для размещения гаража и мастерской.

Учитывая текущее использование, местоположение, конструктивные особенности, архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническое обеспечение недвижимого имущества наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объектов оценки в соответствии с их разрешенным функциональным назначением.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимого имущества

Недвижимость подразделяется на более широкий класс объектов недвижимости с выделением отдельных групп, характеризующихся своими факторами ценообразования.

К первой группе относятся коммерческие объекты свободного назначения, которые в основном остались от доперестроечных времен. Для них характерна возможность реконструкции под различные объекты, которые предназначены уже для конкретных целей.

Приведем такие объекты:

1. Низкокласные производственно-складские объекты, в т.ч.:

– Здания цехов, складов, гаражей, ангары и др. производственно-складские объекты (с участком земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием.

– Отапливаемые и не отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения небольших производственных участков, ремонтных мастерских, баз, складов и т.п.).

2. Низкокласные офисно-торговые объекты, в т.ч.:

– Небольшие здания администраций, школ, детсадов, магазинов и т.п. (с учетом земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием.

– Отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения офисов, приемных пунктов, небольших магазинов, салонов, аптек и т.п., в т.ч. переведенные из жилой недвижимости.

– Офисные объекты класса С и ниже.

3. Объекты сельскохозяйственного назначения, сходные по своим конструктивным характеристикам с низкокласными производственно-складскими объектами и которые могут быть перепрофилированы под низкокласные производственно-складские объекты.

Вторую группу объектов недвижимости образуют современные коммерческие объекты, которые в основном построены в последние 10-20 лет. В большинстве своем это объекты, которые строились под конкретное использование. Приведем один класс объектов из этой группы, который в последние годы начинает занимать значительное место на рынке недвижимости. В эту группу включены:

Бизнес – центры класса А и В, в т.ч.:

– Бизнес – центры, а также отдельно - стоящие административные здания, по своим характеристикам близкие к таким центрам;

– Отдельные помещения, находящиеся в бизнес – центрах, соответствующие по характеристикам офисным помещениям класса А и В;

– Торгово-развлекательные комплексы, построенные в последние годы;

– Современные производственные здания, а также встроенные в эти объекты помещения, участвующие в гражданском обороте.

Третью группу составляют объекты жилой недвижимости, разделенные на два класса:

- Квартыры;

- Жилые дома и коттеджи.

Исходя из проведенного визуального осмотра и анализа документации, предоставленной заказчиком, Объектом оценки является недвижимое имущество (нежилые здания), расположенное в Волгоградской области, которое по приведенной выше категории относится к объектам «производственно-складских объектов».

### **13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке**

#### **13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки**

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

#### **13.2 Основные определения**

Согласно положениям ФСО I, ФСО II, ФСО III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

*Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)* – для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

*Движимое имущество* - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся



недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

*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.

*Здания* – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

*Имущество* – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

*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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

*Пользователями результата оценки, отчета об оценке* – могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

*Метод оценки* – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

*Методические рекомендации по оценке* – представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

*Существенность* – представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

*Накопленный износ* - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

*Недвижимое имущество* (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Объект оценки* – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Отчет об оценке объекта оценки* – представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

*Оценка имущества* - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Оценочная деятельность* – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

*Подход к оценке* – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

*Право собственности* – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

*Право долевой собственности* – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

*Рыночная стоимость объекта оценки* – 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

*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, отражающая 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.

*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.

*Согласование результата оценки* - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

*Стандарты оценки* – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

*Стоимость воспроизводства 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.

*Стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту

оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

*Оценка стоимости* – представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

*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.

*Цена* – представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

*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.

*Субъекты оценочной деятельности* – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

*Арендная плата* – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

*Арендный платеж* – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

*Платежный период* – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

*Арендная ставка (ставка арендной платы)* – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

*Срок аренды* – период времени, на который заключается договор аренды.

*Срок действия арендной ставки* – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

*Единицы сравнения* – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

*Элементами сравнения (ценообразующими факторами)* – называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

*Корректировка* – представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

### **13.3 Описание применения подходов к оценке**

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСО V).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального



стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

#### ***13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов***

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. (п. 23 ФСО № 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (п. 22 ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в



отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24 ФСО № 7).

**Вывод о применимости подходов при оценке недвижимого имущества:**

Доходный подход. Оцениваемые в данном отчете объекты недвижимости сложно отнести к объектам доходной недвижимости по следующим причинам:

- Плохое санитарно-техническое и физическое состояние объекта.
- Отсутствие спроса на аренду аналогичных оцениваемому объектов недвижимости.

Проведя анализ, оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода к оценке недвижимости в данном отчете по следующим причинам:

«Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения». Для оцениваемого объекта невозможно достоверно определить период прогнозирования, т.к. отсутствует рынок аренды аналогичной недвижимости на дату оценки.

1) Наиболее точный результат при оценке доходным подходом можно получить лишь при выборе достаточно длительного расчетного периода, что возможно при условии стабильной экономики со стабильными темпами инфляции. Прогнозировать стабильные темпы роста доходов в данных условиях неверно.

2) В период кризиса наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприятия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади.

3) Отсутствие в регионе рынка аренды коммерческой недвижимости на дату оценки не позволяет определить и применить рыночные арендные ставки. Расчет рыночных арендных ставок сравнительным подходом в условиях кризиса затруднен также существенными различиями инвестиционных мотиваций арендодателей, а также формированием скидок случайным образом, отследить которое невозможно как оценщикам, так и риэлторам. Отсутствие спроса на аренду оцениваемых объектов подтверждает вывод о том, что применение для расчетов рыночных арендных ставок к данным объектам некорректно, а использование контрактных арендных ставок (существенно ниже рыночных) приведет к тому, что в результате проведенных расчетов будет получена стоимость, не соответствующая рыночной. В этом случае при согласовании результатов, полученных разными подходами, стоимость, полученная доходным подходом, не может быть принята во внимание.

4) Поскольку приобретение коммерческой недвижимости в период кризиса не обеспечивает достаточный текущий доход, и нет пока оснований ожидать, что цены начнут расти в ближайшем будущем, вложение денежных средств в приобретение недвижимости с целью извлечения дохода в этих условиях становится невыгодным. Это нашло отражение в резком падении количества сделок на рынке коммерческой недвижимости.

Учитывая все выше сказанное, Оценщик считает, что использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости в данном случае может ввести в заблуждение пользователей отчета.

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. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях в сегменте земельных участков. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

В соответствии с п. 24 р. VII ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда

недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае есть возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемых объектов.

*Таким образом, оценка земельного участка выполняется с применением сравнительного подхода, а здания с применением также сравнительного подхода.*

## **14. Определение стоимости Объекта оценки доходным подходом**

**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 (п. 11 ФСО V).

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимого имущества, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи недвижимого имущества в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 23 ФСО № 7):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной единицы и, когда эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных). Ввиду отсутствия истории выделенных конкретных результатов хозяйственной деятельности как самостоятельной единицы оцениваемых средств, доходный подход в настоящем отчёте не применялся.

*В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки доходным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).*



## **15. Определение стоимости Объекта оценки сравнительным подходом**

**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 (п. 4 ФСО V).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (п. 22 ФСО № 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Определение стоимости земельных участков производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

#### **Расчет стоимости земельного участка по методу сравнения продаж.**

Метод определения стоимости земельного участка по методу сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка и выбор аналогов;
- 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.

#### **Выбор элементов и единиц сравнения**

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
  2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
  3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.
- За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
  - расположение относительно автомагистралей
  - наличие свободного подъезда к участку
  - наличие улучшений
  - наличие коммуникаций
  - форма и рельеф
  - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### **Последовательность шагов**

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

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

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации информационных сайтов объявлений недвижимости позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено достаточное количество объявлений-предложений. Оценщиком были отобраны объекты – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. Согласно п. 22 ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

Оценщик произвел выбор объектов-аналогов из совокупности доступных оценщику рыночных данных об объектах сравнения, в соответствии с основными характеристиками объекта оценки,



представленными ранее. Объекты сравнения 1,2,3 являются наиболее сходными с объектом оценки по ценообразующим, экономическим, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Использование большего количества объектов сравнения в расчетах, но в меньшей степени схожих по ценообразующим факторам с объектом оценки могут повлечь за собой искажение итогового результата, вследствие чего, использовано всего 3 аналога.

Информация по объектам аналогам представлена в таблице.

**Таблица 15.1.1 Выбор объектов-аналогов и сравнение их с объектом оценки**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка
Дата предложения (сделки)	Июня 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28	Волгоградская область, Серафимович, Советская улица, 27	Волгоградская область, Серафимович, Волгоградская улица	Волгоградская область, Серафимович
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Общая площадь участка, кв. м	1474	1 600	600	1 300
Цена предложения, руб.	-	300 000	450 000	800 000
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/31280946">https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/31280946</a>	<a href="https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/69047103">https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/69047103</a>	<a href="https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/72193617">https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/72193617</a>

**Таблица 15.1.2 Выбор объектов-аналогов и сравнение их с объектом оценки**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка
Дата предложения (сделки)	Июня 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	Волгоградская область, Серафимович, улица Миронова	Волгоградская область, Серафимович, Дорожная улица	Волгоградская область, Серафимович, Нагорная улица
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Общая площадь участка, кв. м	5707;1840; 1685	700	1 500	600

Цена предложения, руб.	-	150 000	250 000	130 000
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/70347366">https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/70347366</a>	<a href="https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/3967111">https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/3967111</a>	<a href="https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/52142551">https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/52142551</a>

**Таблица 15.1.3 Выбор объектов-аналогов и сравнение их с объектом оценки**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка
Дата предложения (сделки)	Июня 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	Волгоградская область, Серафимович, Пионерская улица	Волгоградская область, Серафимович, Советская улица, 27	Волгоградская область, Серафимович, Дорожная улица
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Общая площадь участка, кв. м	3283	1 000	1 600	1 500
Цена предложения, руб.	-	250 000	300 000	250 000
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/33704868">https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/33704868</a>	<a href="https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/31280946">https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/31280946</a>	<a href="https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/3967111">https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/3967111</a>

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

### **Корректировка цен сопоставимых объектов**

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

*Скидка на уторгование.*

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование взята для активного рынка (см. Анализ рынка), для земельных участков под коммерческую застройку.

*Передаваемые имущественные права.*

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

*Условия финансирования сделки.*

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

*Условия продажи.*

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

*Дата предложения (сделки).*

Объекты аналоги представлены к продаже за последнее время, за которое не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

*Поправка на вид использования/зонирование*

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – Земли населенных пунктов. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Местоположение.*

Объект оценки и объекты аналоги находятся в одной типовой зоне (прочие населенные пункты), корректировка не требуется.

*Наличие улучшений.*

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как условно свободный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

*Наличие коммуникаций.*

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Подобранные объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

*Форма.*

Форма участка-объекта оценки и участков-аналогов не отличается, корректировку не вводим.

*Рельеф.*

Рельеф участка-объекта оценки и участков-аналогов не отличается, корректировку не вводим.

*Общая площадь участка.*

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

*Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.*

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

*Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.*

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

**Обоснование весовых коэффициентов.**

Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$



где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

**Таблица 15.1 Определение рыночной стоимости Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28**

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	1474	1600	600	1300
Цена, рублей		300000	450000	800000
Цена за 1 кв.м., рублей		187,50	750,00	615,38
Корректировка на уторгование		0,893	0,893	0,893
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		167,44	669,75	549,53
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
an		0,8930	0,8930	0,8930
A	2,6790			
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость		55,81	223,23	183,16
Средняя за 1 кв.м.	462,20			
Рыночная стоимость (НДС не облагается), рублей	681 283			
Рыночная стоимость с учетом	681 000	Из них 500 000 зу+		

округления (НДС не облагается), рублей		181 000 недвиж.имущ.		
Среднее значение	462,24			
Среднее квадратическое отклонение	262,29			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	6,74			

**Таблица 15.2 Определение рыночной стоимости Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества:- административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956;- склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18**

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	5707	700	1500	600
Цена, рублей		150000	250000	130000
Цена за 1 кв.м., рублей		214,29	166,67	216,67
Корректировка на уторгование		0,893	0,893	0,893
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на площадь руб.		0,74	0,74	0,74
Цена после корректировки, рублей		141,61	110,14	143,18
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		141,61	110,14	143,18
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		141,61	110,14	143,18
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
ап		0,6608	0,6608	0,6608
А	1,9824			
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость		47,20	36,71	47,72
Средняя за 1 кв.м.	131,63			
Рыночная стоимость (НДС не облагается), рублей	751 212			
Рыночная стоимость с учетом	751 000	Из них 600 000 зу+		

округления (НДС не облагается), рублей		151 000 недвиж.имущ.		
Среднее значение	131,64			
Среднее квадратическое отклонение	18,64			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	14,16			

**Таблица 15.3 Определение рыночной стоимости Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18**

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	3283	1000	1600	1500
Цена, рублей		250000	300000	250000
Цена за 1 кв.м., рублей		250,00	187,50	166,67
Корректировка на уторгование		0,893	0,893	0,893
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		223,25	167,44	148,84
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
ап		0,8930	0,8930	0,8930
А	2,6790			
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость		74,41	55,81	49,61
Средняя за 1 кв.м.	179,83			
Рыночная стоимость (НДС не облагается), рублей	590 382			
Рыночная стоимость с учетом округления (НДС не облагается), рублей	590 000	Из них 490 000 зу+ 100 000 недвиж.имущ.		

Среднее значение	179,84			
Среднее квадратическое отклонение	38,72			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	21,53			

**Таблица 15.4 Определение рыночной стоимости Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилорама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18**

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	1840	700	1500	600
Цена, рублей		150000	250000	130000
Цена за 1 кв.м., рублей		214,29	166,67	216,67
Корректировка на уторгование		0,893	0,893	0,893
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
an		0,8930	0,8930	0,8930
A	2,6790			
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость		63,78	49,61	64,49
Средняя за 1 кв.м.	177,88			
Рыночная стоимость (НДС не облагается), рублей	327 299			
Рыночная стоимость с учетом округления (НДС не облагается), рублей	327 000	Из них 250 000 зу+ 77 000 недвиж.имущ.		
Среднее значение	177,90			



Среднее квадратическое отклонение	25,19			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	14,16			

**Таблица 15.5 Определение рыночной стоимости Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества:- гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764;- мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10**

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	1685	700	1500	600
Цена, рублей		150000	250000	130000
Цена за 1 кв.м., рублей		214,29	166,67	216,67
Корректировка на уторгование		0,893	0,893	0,893
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		191,36	148,84	193,49
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
ап		0,8930	0,8930	0,8930
А	2,6790			
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость		63,78	49,61	64,49
Средняя за 1 кв.м.	177,88			
Рыночная стоимость (НДС не облагается), рублей	299 728			
Рыночная стоимость с учетом округления (НДС не облагается), рублей	300 000	Из них 220 000 зу+ 80 000 недвиж.имущ.		
Среднее значение	177,90			
Среднее квадратическое отклонение	25,19			

Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	14,16			
--	-------	--	--	--

### Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (  $v$  ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

## **16. Определение стоимости Объекта оценки затратным подходом**

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1). Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 24 ФСО № 7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

*Затратный подход при согласовании результатов всеми подходами, к оценке нежилых помещений, в большинстве случаев дает такой результат, который может существенно отличаться от сравнительного и доходного подходов, в силу особенностей выделения стоимости Объекта оценки в общей стоимости нежилого здания, при котором зачастую имеют место погрешности, связанные со спецификой расчета стоимости нежилого помещения затратным подходом. При этом имеется достаточно полная и точная информация о сделках и продаже нежилых помещений, что дает основание*

*для отказа от использования затратного подхода при оценке такого рода объектов.*

*Также, так как в результате использования сравнительного подхода получены надежные и достоверные результаты (см. Раздел 15), оценщик считает возможным отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного).*



## 17. Согласование результатов оценки

**Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода**

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, в связи с чем затратный подход используется для оценки недвижимого имущества;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, т. к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

**Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода**

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества применен только один подход – сравнительный или затратный, соответственно каждому из подходов присваивается удельный вес равный 1.

**Таблица 17.1– Рыночная стоимость объекта оценки**

Наименование объекта оценки	Подходы к оценке			Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход		
Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28	Не применялся	Не применялся	681 000	1,0	681 000
Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956; - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов,	Не применялся	Не применялся	751 000	1,0	751 000

д.18					
Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	Не применялся	Не применялся	590 000	1,0	590 000
Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилюрама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	Не применялся	Не применялся	327 000	1,0	327 000
Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764; - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10	Не применялся	Не применялся	300 000	1,0	300 000

#### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость земельного участка, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, недвижимого имущества, без учета НДС, руб.	Общая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28	500 000 Пятьсот тысяч рублей	181 000 Сто восемьдесят одна тысяча рублей	681 000 Шестьсот восемьдесят одна тысяча рублей
2	Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер			

	34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956; - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	<b>600 000</b> <b>Шестьсот тысяч рублей</b>	<b>151 000</b> <b>Сто пятьдесят одна тысяча рублей</b>	<b>751 000</b> <b>Семьсот пятьдесят одна тысяча рублей</b>
3	Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	<b>490 000</b> <b>Четыреста девяносто тысяч рублей</b>	<b>100 000</b> <b>Сто тысяч рублей</b>	<b>590 000</b> <b>Пятьсот девяносто тысяч рублей</b>
4	Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилюрама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18	<b>250 000</b> <b>Двести пятьдесят тысяч рублей</b>	<b>77 000</b> <b>Семьдесят семь тысяч рублей</b>	<b>327 000</b> <b>Триста двадцать семь тысяч рублей</b>
5	Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764; - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу:	<b>220 000</b> <b>Двести двадцать тысяч рублей</b>	<b>80 000</b> <b>Восемьдесят тысяч рублей</b>	<b>300 000</b> <b>Триста тысяч рублей</b>

	Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10			
--	---	--	--	--

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

*Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).*

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 (п. 30 ФСО № 7).

Таблица 2.

**Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)**

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.:

1. Объект оценки расположен в населенном пункте, на значительном удалении от регионального центра; в соответствии с таблицей 2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является низкой.

2. Объект оценки является коммерческим объектом среднего масштаба, для которых характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом ±20%.

4. В данном случае в расчетах использовано 3 аналога для земельного участка и 1 для здания, при этом они максимально схожи с Объектом оценки по своим качественным и количественным характеристикам, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить, как среднее, в связи с этим согласно рис. 4 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.

5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом ±20%.



Отчет составил оценщик:

**Галиуллина Анастасия Владимировна**

\_\_\_\_\_  
*Дата составления отчета: 24 июня 2024 года*

## **Приложения к отчету № 2279-24**

**об оценке рыночной стоимости муниципального имущества:**

- 1) Земельный участок площадью 1474 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:5045, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: прачечная общей площадью 56 кв.м., кадастровый номер 34:27:160102:4242, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Советская, д. 28; 2) Земельный участок, площадью 5707 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1756 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества:**
  - административное здание – цех пластмасс, общей площадью 1203,1 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 956;**
  - склад, общей площадью 40,7 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 962, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18**
- 3) Земельный участок, площадью 3283 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1755 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: столовая, общей площадью 110,8 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 961, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18**
- 4) Земельный участок, площадью 1840 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1752 с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: пилорама, общей площадью 90,3 кв.м., кадастровый номер 34:27:160105: 958, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18**
- 5) Земельный участок, площадью 1685 кв. м., кадастровый номер 34:27:160105:1754 с расположенными на нем объектами недвижимого имущества:**
  - гараж, общей площадью 175,3 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105: 1764;**
  - мастерская, общей площадью 113,1 кв.м., кадастровый номер: 34:27:160105:1763, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Серафимович, ул. Новоселов, д.18, помещение 9, помещение 10**

Копии источников информации

<https://onrealt.ru/serafimovich/kypit-uchastok/72193617>

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 13 СОТ. НА ПРОДАЖУ В СЕРАФИМОВИЧЕ

Волгоградская область, Серафимович

добавлено 9 февраля в 16:04

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

**800 000 ₽**

Рассчитать ипотеку



<https://onrealt.ru/serafimovich/kypit-uchastok/69047103>

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 6 СОТ. НА ПРОДАЖУ В СЕРАФИМОВИЧЕ, ВОЛГОГРАДСКАЯ УЛИЦА

Волгоградская область, Серафимович, Волгоградская улица

добавлено 2 ноября в 21:14

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

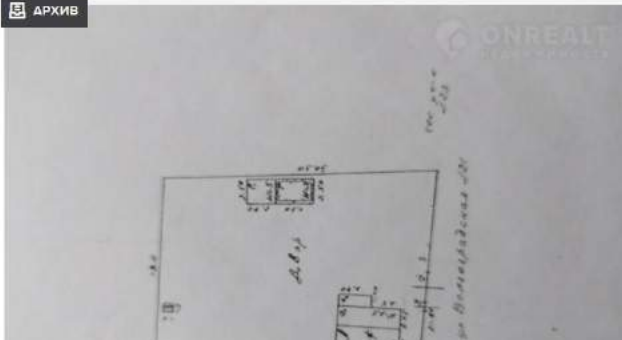
ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

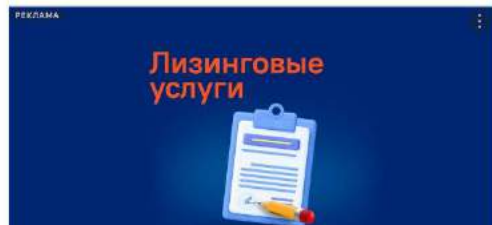
АРХИВ



ЦЕНА

**450 000 ₽**

Рассчитать ипотеку



<https://onrealt.ru/serafimovich/kypit-uchastok/3967111>

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 15 СОТ. НА ПРОДАЖУ В СЕРАФИМОВИЧЕ, ДОРОЖНАЯ УЛИЦА

Волгоградская область, Серафимович, Дорожная улица

добавлено 26 ноября в 11:54

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

**250 000 ₽**

Рассчитать ипотеку



<https://onrealt.ru/serafimovich/kypit-uchastok/70347366>

**УЧАСТОК ПОД ИЖС, 7 СОТ. НА ПРОДАЖУ В СЕРАФИМОВИЧЕ, УЛИЦА МИРОНОВА**

Волгоградская область, Серафимович, улица Миронова

добавлено 7 декабря в 20:24

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

**150 000 ₽**

Рассчитать ипотеку



<https://onrealty.ru/serafimovich/kypit-uchastok/31280946>

**УЧАСТОК ПОД ИЖС, 16 СОТ. НА ПРОДАЖУ В СЕРАФИМОВИЧЕ, СОВЕТСКАЯ УЛИЦА, 27**

Волгоградская область, Серафимович, Советская улица, 27

добавлено 29 сентября в 14:01

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

**300 000 ₽**

Рассчитать ипотеку



<https://onrealty.ru/serafimovich/kypit-uchastok/52142551>

**УЧАСТОК ПОД ИЖС, 6 СОТ. НА ПРОДАЖУ В СЕРАФИМОВИЧЕ, НАГОРНАЯ УЛИЦА**

Волгоградская область, Серафимович, Нагорная улица

добавлено 1 июня в 10:44

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА

**130 000 ₽**

Рассчитать ипотеку





<https://onreal.ru/serafimovich/kypit-uchastok/33704868>

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 10 сот. НА ПРОДАЖУ В СЕРАФИМОВИЧЕ, ПИОНЕРСКАЯ УЛИЦА

Волгоградская область, Serafimovich, Пионерская улица

🕒 добавлено 29 ноября в 19:55

[ОПИСАНИЕ](#) [НА КАРТЕ](#) [ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ](#) [СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#) [ПОЖАЛОВАТЬСЯ](#) [В ИЗБРАННОЕ](#)

📁 АРХИВ



ЦЕНА

**250 000 ₽**

[Рассчитать ипотеку](#)

РЕКЛАМА



**Иллюстрации объекта оценки**

1) г.Серафимович, ул.Советская, 28-Прачечная



2) г.Серафимович, ул.Новоселов,18 (Администр. зд. -цех пластмасс)













3) г.Серафимович, ул.Новоселов,18 (Гараж)







4) г.Серафимович, ул.Новоселов,18 (Мастерская)





5) г.Серафимович, ул.Новоселов,18 (Пилорама)







6) г.Серафимович, ул.Новоселов,18 (Склад)



7) г.Серафимович, ул.Новоселов,18 (Столовая)





