УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»



А.В. Галиуллина

28 апреля 2025 года

ОТЧЕТ

№ 3322-25

об оценке рыночной стоимости объекта оценки: Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, местоположение: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13, на земельном участке по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92

Дата оценки: 28 апреля 2025 г.

Срок проведения оценки: 28 апреля 2025 г. – 28 апреля 2025 г.

Дата составления отчета: 28 апреля 2025 г.

г. Волгоград, 2025 г.

Главе администрации городского округа
«Поселок Агинское»
Дашину А.С.

28 апреля 2025 г.

Уважаемый Андрей Сергеевич!

В соответствии с Договором № 15/25 на оказание услуги для нужд Заказчиков от 28 апреля 2025 г. оценщиком ООО «Центр оценки и экспертизы Метод» произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки***: Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, местоположение: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13, на земельном участке по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92*** (далее – Объект оценки)

Дата, по состоянию на которую определена Рыночная стоимость Объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – ***28 апреля 2025 г.***

Итоговая величина Рыночная стоимость без учета НДС 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:

Наименование объекта имущества	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13	1 221 600,00	1 018 000,00
Земельный участок, по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92	497 000,00,00	
ИТОГО	**1 718 600,00**	**1 515 000,00**

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 5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. 11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 14
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 17
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 18
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 25
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 38
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 39
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 46
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 47
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 54
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 64
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 66

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 является договор № 15/25 на оказание услуги для нужд Заказчиков от 28 апреля 2025 года, заключенный между Администрацией городского округа «Поселок Агинское», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Глава ГО «Поселок Агинское» Дашина Андрея Сергеевича, действующего на основании Положения – 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

Объект оценки	Здание.
Адрес (местонахождение) объекта	Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13
Назначение	Нежилое
Площадь, кв.м.	223,4
Количество этажей (в том числе подземных)	1, в том числе подземных 0
Кадастровый номер объекта	80:01:180141:192
Вид права на Объект оценки	Право собственности
Субъект права	Городской округ «Поселок Агинское»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 80:01:180141:192
Объект оценки	Земельный участок.
Адрес (местонахождение) объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13
Категория земель	Земли населенных пунктов.
Виды разрешенного использования	Для размещения учебной площадки патриотического (военно-патриотического) воспитания граждан.
Площадь, кв.м.	1 770,00 кв.м.
Кадастровый номер объекта	80:01:180141:192
Вид права на Объект оценки	80:01:180141:92
Субъект права	Городской округ «Поселок Агинское»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 80:01:180141:92

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 без учета НДС:

Таблица 1.5 – Подходы к оценке при расчете рыночной стоимости

Наименование объекта оценки	Подходы к оценке		
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13	1 018 000,00	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92	497 000,00,00	Не применялся	Не применялся

1.4. Итоговая величина Рыночная стоимость Объекта оценки

Итоговая величина Рыночная стоимость 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:

Наименование объекта имущества	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13	1 221 600,00	1 018 000,00
Земельный участок, по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92	497 000,00,00	
ИТОГО	**1 718 600,00**	**1 515 000,00**

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 Договором 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

Объект оценки	Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, местоположение: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13, на земельном участке по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, местоположение: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13, на земельном участке по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: *(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).*	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.02.2025г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Цель оценки *(необходимость проведения оценки)*[1]	Оказание Услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке *(помимо заказчика оценки)*	Оценщику не известны
Вид стоимости *(предпосылки стоимости)*[2]	Рыночная стоимость исходя из следующих предпосылок: - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетическими участниками); - дата оценки 18 февраля 2025г.; - предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; - характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки[3]	28 апреля 2025 г.
Дата осмотра[4]	28 апреля 2025 г.
Срок проведения оценки	28 апреля 2025 г. – 28 апреля 2025 г.
Дата составления отчета	28 апреля 2025 г.

[1] *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).*

[2] *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).*

[3] *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).*

[4] *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).*

Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки[5]	28 апреля 2025 г. – 28 октября 2025 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

[5] *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[6]

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, установленными 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.

[6] *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.*

3.2. Заявление о соблюдении [7]

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и 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: **28 апреля 2025 г.**

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика[8]

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.raoyufo@gmail.com

[7] *Каждый отчет об оценке должен включить 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.*

[8] *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 и об оценщике

Полное наименование	Администрация городского округа «Поселок Агинское»
Банковские реквизиты	л/с 03913205920 р/с получателя 03231643767020009100 в Отделении Чита Банка России // УФК по Забайкальскому краю г. Чита БИК 017601329 Единый казначейский счет, открытый в Отделении Чита банка России 40102810945370000063
ИНН	8001015685
КПП	800101001
Адрес заказчика	687000 п. Агинское ул. Ленина,43

5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	***Галиуллина Анастасия Владимировна***
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	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.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 622414093435, выданный Автономной некоммерческой организацией «Современный институт дополнительного профессионального образования» г. Рязань, выданный 24.05.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/50256/25 от 10.04.2025 г., срок действия с 21.04.2025 г. по 20.04.2026 г., страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Информация о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 046998-1 от 28.02.2025 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 28.02.2028 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более года
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Номер контактного телефона	+79996255716
Почтовый адрес	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50
Адрес электронной почты	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

Исполнитель	ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1223400005762
Дата выдачи ОГРН	22.06.2022 г.
ИНН	3444277948
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20309/24 от 22.07.2024 г., срок действия с 01.08.2024 г. по 31.07.2025 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Юридический адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Почтовый адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50
Фактический адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Электронный адрес исполнителя	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 *Договором* 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 неправомочных 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 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 80:01:180141:192
2	Технические характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 80:01:180141:192
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. Ардзинов 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 здания – Право собственности, субъект права – Городской округ «Поселок Агинское»*

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 80:01:180141:192

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.

Существующие ограничения (обременения) права: На здания – Не зарегистрировано; На земельный участок – Не зарегистрировано.*

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

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. Описание Объекта оценки

Объект оценки	Здание.
Адрес (местонахождение) объекта	Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13
Назначение	Нежилое
Площадь, кв.м.	223,4
Количество этажей (в том числе подземных)	1, в том числе подземных 0
Кадастровый номер объекта	80:01:180141:192
Вид права на Объект оценки	Право собственности
Субъект права	Городской округ «Поселок Агинское»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 80:01:180141:192
Объект оценки	Земельный участок.
Адрес (местонахождение) объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13
Категория земель	Земли населенных пунктов.
Виды разрешенного использования	Для размещения учебной площадки патриотического (военно-патриотического) воспитания граждан.
Площадь, кв.м.	1 770,00 кв.м.
Кадастровый номер объекта	80:01:180141:192
Вид права на Объект оценки	80:01:180141:92
Субъект права	Городской округ «Поселок Агинское»
Существующие ограничения	Не зарегистрировано

(обременения) права	
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 80:01:180141:92

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 здания – Право собственности, субъект права – Городской округ «Поселок Агинское». Имущественные права на земельный участок – Право собственности, субъект права – Городской округ «Поселок Агинское».

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 80:01:180141:192

10. Описание района расположения Объекта оценки

Забайкальский край

Забайка́льский край (неофициально Забайкалье) — субъект Российской Федерации в восточной части Забайкалья, в составе Дальневосточного федерального округа. Является частью Дальневосточного экономического района. Административный центр — город Чита.

Граничит с Амурской и Иркутской областями, Республикой Бурятия и Республикой Саха (Якутия) Российской Федерации. Южная и юго-восточная границы Забайкальского края является государственной границей Российской Федерации с Монголией и Китайской Народной Республикой.

Площадь территории — 431 892 км², что составляет 2,52 % площади России. По этому показателю край занимает 12-е место в стране. Численность населения — 984 395 чел. (2024).

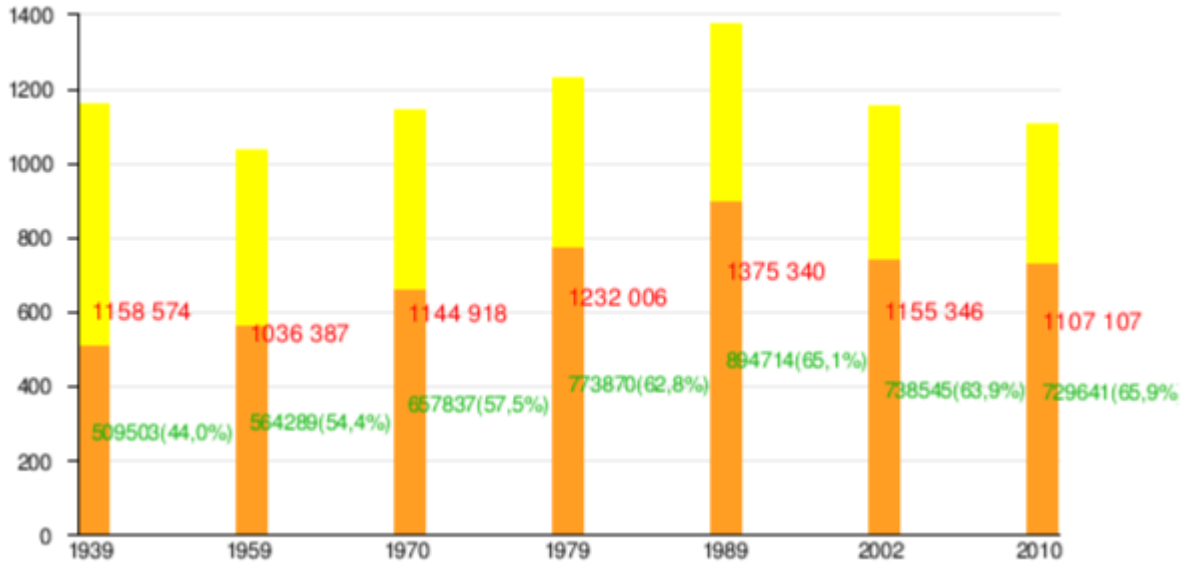
Образован 1 марта 2008 года, в результате референдума об объединении Читинской области и Агинского Бурятского автономного округа.

*Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Забайкальский_край

Географическое положение

Забайкальский край располагается в восточной половине Забайкалья. Наибольшая протяжённость края с севера (хребет Кодар) на юг (Приононская равнина) отмечается на меридиане 117°08' в. д. и достигает почти 1000 км, с запада (Яблоновый хребет) на восток (река Аргунь) по параллели 50° с. ш. протяжённость составляет немногим более 850 км. Высшей точкой на территории Забайкальского края является пик БАМ, высота которого составляет 3073 м.

Население



Численность населения края по данным Росстата составляет 984 395 чел. (2024). Плотность населения — 2,28 чел./км2 (2024). Городское население — 70,39 % (2022). Основная часть населения проживает в южных и центральных районах края, северные районы заселены слабо.

Всё население и доля городских жителей по данным всесоюзных и всероссийских переписей.



Рисунок 10.1 – Расположение на карте России
*Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Забайкальский_край

Анализ локального месторасположения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Рядом с объектами оценки расположена преимущественно жилая и общественно-деловая застройка. К объектам оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – дорога. В целом местоположение можно охарактеризовать как хорошее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – средняя, доступность до общественных транспортных средств – хорошая. Коммерческая привлекательность – средняя в пределах населенного пункта, что связано с местоположением. Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

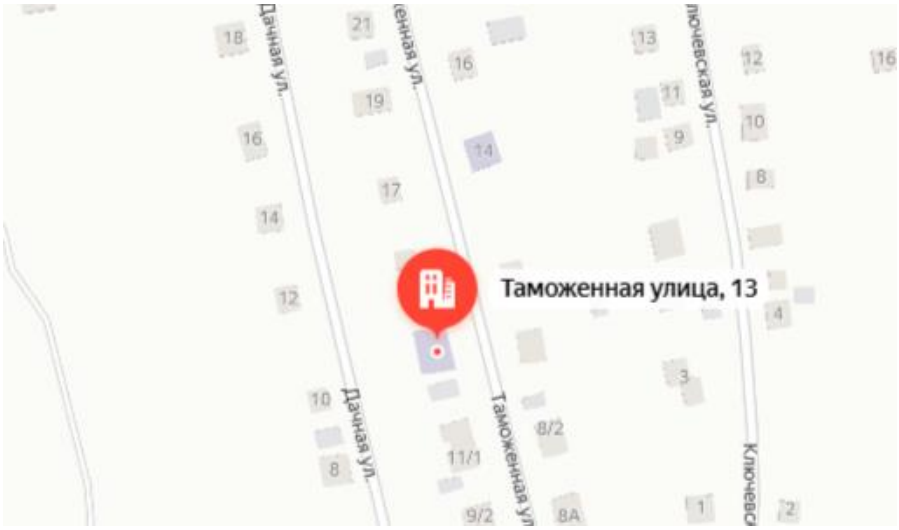


Рисунок 10.2 – Местоположение Объекта
Источник информации: https://nspd.gov.ru/

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.

Основные экономические и социальные показатели России 2024 года

	Январь-сентябрь 2024 г.	*В % к январю-сентябрю 2023 г.*	*Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.*
Валовой внутренний продукт		104,2[1)]	103,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы		108,6[2)]	105,2

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.

	Октябрь 2024 г.	*В % к*		*Январь-октябрь-2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.*	*Справочно*		
		октябрю 2023 г.	*сентябрю 2024 г.*		*октябрь 2023 г. в % к*		*январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.*
					октябрю 2022 г.	*сентябрю 2023 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,4	100,8	104,8	108,2	100,4	105,5
Индекс промышленного производства		104,8	106,6	104,4	106,1	105,0	104,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1 335,4	88,3	67,5	96,2	104,5	76,6	102,8
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	6,4	99,4	65,3	101,6	74,5	67,8	98,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	468,5	96,4	105,9	99,9	103,7	109,1	99,1
в том числе железнодорожного транспорта	203,7	91,4	102,2	94,4	99,7	105,3	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 824,6	104,8	99,9	107,5	113,8	101,5	107,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 481,0	102,8	99,6	103,4	107,3	99,2	106,6
Индекс потребительских цен		108,5	100,8	108,3	106,7	100,8	105,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,7	99,4	113,5	121,6	102,0	100,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	78,8	96,1	79,9	75,7[3)]	96,0	80,3[3)]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	68,5	91,1	72,2	73,8	92,9	76,0

3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВПН-2020.

	Сентябрь 2024 г.	*В % к сентябрю 2023 г.*	*Январь-сентябрь-2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.*	*Справочно*	
				сентябрь 2023 г. в % к сентябрю 2022 г.	*январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.*
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	84 324	117,8	118,0	113,6	113,2
реальная		108,4	109,0	107,2	107,4

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf

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

Основные экономические и социальные показатели Забайкальского края за 2024 года



Административно-территориальное деление Забайкальского края

(на 1 января 2024 г.)

Районы	31
Города	10
Поселки городского типа	37
Сельские населенные пункты	829

Основные социально-экономические показатели

	2020	2021	2022	2023
Численность населения (по оценке на конец года) [1], *тыс. человек*	1014.7	1000.5	992.4	984.4
Численность безработных, зарегистрированных в государственных органах службы занятости населения (на конец года), *тыс. человек*	27.8	8.0	5.6	4.1
Реальные денежные доходы [2], *в процентах к предыдущему году*	99.9	102.2	108.0	101.7
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц [2], *рублей*	27048.4	29833.1	38601.3[1]	42399.9[1]
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций				
номинальная, *рублей*	47171.7	52216.0	59412.9	69830.3
реальная, *в процентах к предыдущему году*	102.9	103.4	99.2	109.6

Источник информации: file:///C:/Users/finbuh104/Downloads/Забайкальский%20край%20в%20цифрах.%202023.pdf

Вывод: Социально-экономические показатели Воронежской 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.

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.

Оценщиком было проанализированы крупные сайты недвижимости, на дату оценки не были выявлены предложения по продаже зданий схожих с оцениваемым объектом, в связи с чем, можно сделать вывод, что данный сегмент на рынке не развит.

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (п. 10 ФСО № 7).

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.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	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 13. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	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 14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (МЖС)		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	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 15. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	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.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	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 выставлялись 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 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**

Издана Аленой Владимировной Выторенко 24.04.2025

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

Земельные участки под жилую 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 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	1,19	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	0,96	**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**	1,11	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**	1,18	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**

Елена Владимировна Викторенко

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 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 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 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[10].

Коммуникации		аналог											
		Отсутствуют	Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Э,К	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К
объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-15%	-17%	-28%	-28%	-29%	-27%	-29%	-30%	-49%
	Э	17%	0%	1%	-1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-18%	-40%
	Г	16%	-1%	0%	-2%	-4%	-16%	-16%	-18%	-15%	-17%	-19%	-40%
	В	18%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-15%	-16%	-14%	-16%	-17%	-39%
	К	21%	3%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-15%	-12%	-14%	-15%	-38%
	Э,Г	39%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
	Э,В	39%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
	Э,К	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%
	Г,В	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-29%
	Г,К	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%	-29%
	В,К	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%	-28%
	Э,Г,В,К	95%	66%	68%	64%	61%	40%	40%	37%	42%	39%	36%	0%

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 изъянами
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,24
	рельеф с изъянами	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

49/24 Алена Владимировна Викторен

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^2 площади (1 м^3 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[3].

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	1,78
	100-200	0,63	0,84	**1,00**	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47	1,51
	200-300	0,56	0,75	0,89	**1,00**	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31	1,34
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	**1,00**	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	**1,00**	1,04	1,09	1,11	1,14	1,17
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	**1,00**	1,04	1,07	1,09	1,12
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	**1,00**	1,02	1,05	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	**1,00**	1,02	1,05
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	**1,00**	1,02
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98	**1,00**

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	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	**1,00**	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	**1,00**	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	**1,00**

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	1,85
	100-200	0,65	0,84	**1,00**	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,52	1,57
	200-300	0,57	0,75	0,88	**1,00**	1,09	1,15	1,21	1,26	1,31	1,35	1,38
	300-400	0,53	0,69	0,81	0,92	**1,00**	1,06	1,12	1,16	1,20	1,24	1,27
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	**1,00**	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20
	500-600		0,62	0,73	0,83	0,90	0,95	**1,00**	1,04	1,08	1,11	1,14
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	**1,00**	1,04	1,07	1,10
	700-800		0,57	0,68	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	**1,00**	1,03	1,06
	800-900		0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	**1,00**	1,03
	>900		0,54	0,64	0,72	0,78	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97	**1,00**

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	1,99
	10-30	0,77	**1,00**	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	**1,00**	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	**1,00**	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	**1,00**	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	**1,00**	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	**1,00**	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	**1,00**	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	**1,00**	1,03
	>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	**1,00**

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).

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 Складская база «Горплодоовощ».

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.

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 предпосылках 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 оценки 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. Затратный подход для целей настоящей оценки является.

Таким образом, оценка земельного участка выполняется с применением сравнительного подхода, а здания с применением затратного 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 размещении 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 (ст. 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 земельного участка

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

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

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.

Оценщиков 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 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.

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.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту

Согласно п. 20 ФСО 7 «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.». Следовательно, объект-оценки принимаем как условно-свободный.

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 веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком была найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны земельные участки – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 15.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025

ид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населенных пунктов.	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью **1 770,00** кв.м. кадастровый номер **80:01:180141:92**	Забайкальский край, г.о. Агинское, пгт. Агинское, ул. Чайковского, 4	Забайкальский край, г.о. Агинское, пгт. Агинское	Забайкальский край, Агинский р-н, с. Амитхаша (Агинский Дацан), Солнечный пер., 5
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Наличие улучшений	Согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м.	**1 770,00**	1 180,00	1 200,00	1 350,00
Цена, руб.		300 000	350 000	400 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	254	292	296
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_118_sot._izhs_7225969825?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkM4OEdScW9lQzVSUHNqMzIiO30aGDclJgAAAA	https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3937141797?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkM4OEdScW9lQzVSUHNqMzIiO30aGDclJgAAAA	https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._izhs_4606384282?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkM4OEdScW9lQzVSUHNqMzIiO30aGDclJgAAAA

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 помещений.

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 составляет 19,5%. (см. Анализ рынка).

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 выставлялись на продажу раньше даты оценки объекта, в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась. Корректировка не требуется.

Поправка на вид использования/зонирование

Корректировка не требуется.

Местоположение.

Объект оценки и объекты аналоги располагаются в сопоставимых районах р-н Лискинский, сопоставимых по основным социально-экономическим признакам, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в непосредственной близости от крупных дорог, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие свободного подъезда к участку.

Объект оценки и объекты аналоги имеют свободный подъезд к участку, 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, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Вводится корректировки 1,15; 1,37; 0,74.

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;

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

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

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	**1 770,00**	11,80	12,00	13,50
Стоимость 1 кв.м.		254	292	296
Корректировка на уторгование		1	1	1
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,0	1,0	1,00
Цена после корректировки, рублей		254	292	296
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a^n		0,9991	0,9989	0,9990

А	2,9970			
Весовые коэффициенты		0,3334	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость		85	97	99
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м., рублей	281			
Итого рыночная стоимость за объект оценки (НДС не облагается), рублей	497 370,00			
Итого рыночная стоимость за объект оценки (НДС не облагается), рублей, с учетом округления	497 000,00			
Среднее значение	280,67			
Среднее квадратическое отклонение	23,18			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	8,26			

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 (υ) производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{ср}} \times 100\%$$

где: $\boldsymbol{\sigma}$ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$\mathbf{P_{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\boldsymbol{\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{a} (Pi - P_{ср})^2}{n-1}}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

Pi– 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 8,26%, 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.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, (НДС не облагается) составляет:

РСср.	Объект оценки – земельный участок, площадью **1 770,00** кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, кадастровый номер **80:01:180141:92**	497 000,00 рублей

.

16. Определение стоимости Объекта оценки затратным подходом

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 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.

Определение затрат на замещение/воспроизводство

Расчет затрат на замещение/воспроизводство базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Существует четыре основных метода определения затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости:

– *Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости).* По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м., 1 место и пр.;

– *Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты).* Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат;

– *Сметный метод.* Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам;

– *Индексный метод.* Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

В процессе настоящей Оценки стоимость строительства определяется методом сравнительной единицы и методом сметного расчета. За основу берутся сборники укрупненных показателей восстановительной и сметной стоимости (УПВС и УПСС), а также индексы изменения стоимости по соответствующим отраслям промышленности.

$$ПВС = С_{69} \times К_{клим.} \times К_{кап.} \times К_{конс..} \times V \times К_{девелопера} \times И,$$ где:

$С_{69}$ – стоимость 1 м^3 объема (1 м^2 площади или 1 м длины или другой единицы измерения) объекта-аналога, принимаемая по соответствующему сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) в ценах 1969 г;

$К_{клим.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога на климатический район, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений.

$К_{кап\ .}$ – корректировка стоимости объекта-аналога при различиях в группе капитальности зданий, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений;

$К_{конс.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога при различиях конструктивных систем, систем инженерного оборудования и пр., принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений;

V – строительный объем (характерный размер) объекта;

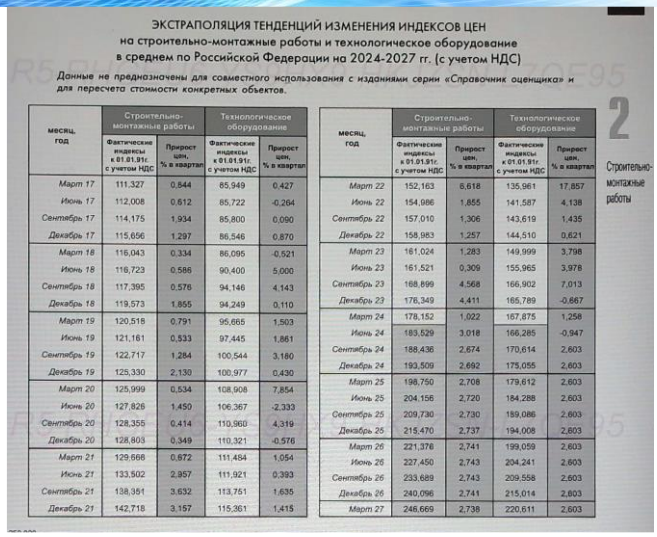
$И_{69\text{-}84}$ – Индекс пересчета от цен 1969 года к ценам 1984 года (Приложение N 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94) 1,18*0,99

Читинская область	0,99	ДРУГИЕ МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА, НЕ ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ ОТРАСЛИ	1,18	1,20

$И_{84\text{-}91}$ – Индекс пересчета от цен 1984 года к ценам 1991 года (Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 13 сентября 1990 г. N НА-4/230) 1,59*1,02.

Читинская область	1,06	прочие подотрасли	1,59

$И_{91\text{-}24}$ – Индекс пересчета от цен 1991 года к ценам на дату оценки (КО-Инвест "Индексы цен в строительстве" №127 апрель 2024 года), декабрь 2024 года – 193,509.



ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

2

Строительно-монтажные работы

Месяц, год	Строительно-монтажные работы: Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Строительно-монтажные работы: Прирост цен, % в квартал	Технологическое оборудование: Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Технологическое оборудование: Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,544	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,968	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,666	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 24	183,529	3,018	166,285	-0,947
Сентябрь 24	188,436	2,674	170,614	2,603
Декабрь 24	193,509	2,692	175,055	2,603
Март 25	198,750	2,708	179,612	2,603
Июнь 25	204,156	2,720	184,288	2,603
Сентябрь 25	209,730	2,730	189,086	2,603
Декабрь 25	215,470	2,737	194,008	2,603
Март 26	221,376	2,741	199,059	2,603
Июнь 26	227,450	2,743	204,241	2,603
Сентябрь 26	233,689	2,743	209,558	2,603
Декабрь 26	240,096	2,741	215,014	2,603
Март 27	246,669	2,738	220,611	2,603

$К_{девелопера}$ – Это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Для определения затрат на замещение Объекта оценки (СТвоспр.) прибавляем к стоимости строительства (СС) предпринимательский доход (прибыль инвестора). Этот доход выражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемым объектом.

Величину прибыли предпринимателя определяем в соответствии с электронным сборником Статриэлт.



18.01.2025, 18:53 Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2025 года

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt (http://www.statrielt.ru/),на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Жилые здания	0,04	0,09	**0,06**
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,13	**0,08**
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,09	**0,05**
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	**0,07**
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,10	**0,06**
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,09	**0,05**

В соответствии с этим Кдевелопера = 0,05

Представленные выше индексы, по мнению оценщиков, наиболее приемлемы для Объекта оценки. В настоящее время существует несколько источников информации по индексам перехода стоимости строительно-монтажных работ от цен базового периода (1984г., 1991г.) к стоимости на дату проведения Оценки.

Согласно п.14 Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки.

Однако, методика выбора индексов не закреплена законодательно и не содержится в Стандартах оценки. В данной ситуации оценщики вправе выбирать самостоятельно источник информации по индексам, которые, по их мнению, наиболее приемлемы для конкретного объекта оценки.

Расчет стоимости Объекта оценки представлен в таблицах 16.1.

Таблица 16.1 – Затраты на замещение/воспроизводство объекта оценки без учета износа: Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение
1	Количество единиц измерения объекта оценки	куб.м.	998,4
2	Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	19,1
3	Обоснование стоимости		УПВС № 4 табл. 50
4	Корректировка на группу капитальности		1
5	Корректировка на климатический район		1,09
6	Корректировка на удельный вес		0,51
7	Стоимость ед. изм. объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок		10,62
8	Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	10603,01
9	Индекс перехода к ценам 1984 года		1,1682
10	Обоснование величины индекса		Индекс пересчета от цен 1969 года к ценам 1984 года (КО-Инвест "Индексы цен в строительстве" №58 июль 2007 года)
11	Индекс перехода к ценам 1991 года		1,6854
12	Обоснование величины индекса		Индекс пересчета от цен 1969 года к ценам 1984 года (КО-Инвест "Индексы цен в строительстве" №58 июль 2007 года)
13	Индекс перехода к ценам на дату оценки		193,509
14	Обоснование величины индекса		Индекс пересчета от цен 1991 года к ценам на дату оценки (КО-Инвест "Индексы цен в строительстве" №127 апрель 2024 года)
15	Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС	руб.	4 039 713,00
16	Прибыль инвестора	%	5
17	Итого с прибылью инвестора, без учета НДС	руб.	4 241 699,00

Расчет накопленного износа

После того, завершена оценка затрат на замещение/воспроизводство с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ – предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но, если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = \left[1 - \left(1 - И_{\text{ФИЗнеустр}}\right)\left(1 - И_{\text{ФИЗустр}}\right)\right] \times 100\%,$$ где:

$И_{\text{ФИЗнеустр}}$, $И_{\text{ФИЗустр}}$– соответственно неустранимый физический и устранимый физический износы в долях единицы.

Функциональный (моральный) износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия

современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального износа могут быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства "сверхдостаточности" будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспосабливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустранимы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

- с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наилучшего и наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

- с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно,

например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

- с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Экономическое устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, экономическое устаревание – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный износ и экономическое устаревание выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (экономическое устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

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». По мнению оценщика, техническое состояние объектов оценки – «ветхое», физический износ принимается максимальному значению диапазона – 80 %.

Таблица 16.4 - 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.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Таблица 16.8 - Величины физического износа

Объект оценки	Характеристика состояния	Износ, %
Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	60

Определение функционального износа

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определен нами как «потеря стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Устранимый функциональный (моральный) износ

Аналогично физическому износу, функциональный износ делят на устранимый и неустранимый.

Аналогично исправимому физическому износу, *устранимый функциональный износ* измеряется стоимостью его устранения.

Для целей анализа мы определяем стоимость устранимого функционального износа как "затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта".

Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении, и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ

Стоимость неустранимого функционального износа определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам. При этом, для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных зданий.

Функциональный износ для оцениваемых объектов определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в Методологии и руководстве по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕС России», разработанной компанией Делойт и Туш» в марте 2005 г. для определения функционального износа.

Таблица 16.9 – Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Функциональное устаревание, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс.	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5 – 10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15 – 35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40 – 70
5	Безнадежно уступает лучшим объекта по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75 – 100

Объект оценки	Характеристика состояния	Износ, %
Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое,	Не отвечает требованиям времени,	40

количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13	значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	

Экономическое устаревание

В рамках настоящего отчета экономическое устаревание было определено на основании методических материалов Кравцова П.В. «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета» с использованием способа разбивки на микро и макро-экономические составляющие.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$И_{Вн.Макро\%} = 1 - (\frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}}) * (\frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}})$$

где $И_{Вн.Макро\%}$ – макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;
$ЗП_{Страна}$ – средняя заработная плата по России, руб.;
$ЗП_{Регион}$ – средняя заработная плата в регионе, руб.;
$ЗП_{Отрасль}$ – средняя заработная плата в отрасли, руб.

Расчет общего (накопленного) износа

Проанализировав все выше сказанное, оценщик делает следующие выводы.

Общий износ ($И_{об.}$) Объекта оценки определяется по формуле:

$$И_{об.} = [1 — (1 — И_{физ.}/100) \times (1— И_{функ.}/100) \times (1 — И_{эу}/100)] \times 100\%$$

Таблица 16.10 – Расчет общего (накопленного) износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Физический износ (%)	Функциональное устаревание (%)	Экономическое устаревание (%)	Совокупный износ (%)
1	*Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13*	60	40	0	76

Расчет стоимости затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки представлен в таблице.

Таблица 16.11 – Расчет стоимости воспроизводства

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на замещение/воспроизводство, рублей	Совокупный износ (%)	Итого стоимость объекта оценки без учета НДС с учетом округления, рублей	Итого стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей

1	*Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13*	4 241 699,00	76	1 018 000,00	1 221 600,00

Вывод: Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества в рамках затратного подхода составила без учета НДС:

РСзатр.	Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13	1 018 000,00 рублей

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		
Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13	1 018 000,00	Не применялся	Не применялся	1,0	1 018 000,00
Земельный участок, по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92	497 000,00,00	Не применялся	Не применялся	1,0	497 000,00,00

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:

Наименование объекта имущества	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.

Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, расположенное по адресу: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13	1 221 600,00	1 018 000,00
Земельный участок, по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92	497 000,00,00	
ИТОГО	**1 718 600,00**	**1 515 000,00**

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 (ст. 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. (см. Приложение):

1. Объект оценки расположен в Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13, на земельном участке по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92. Объект оценки является коммерческим объектом с уникальными характеристиками, для которого характерна низкая оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).
2. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом ±30%.
3. В данном случае в расчетах использован идентичный по своим качественным и количественным характеристикам аналог согласно сборнику УПВС, максимально схожего с ним, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью.
4. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом ±30%.

Отчет составил оценщик:

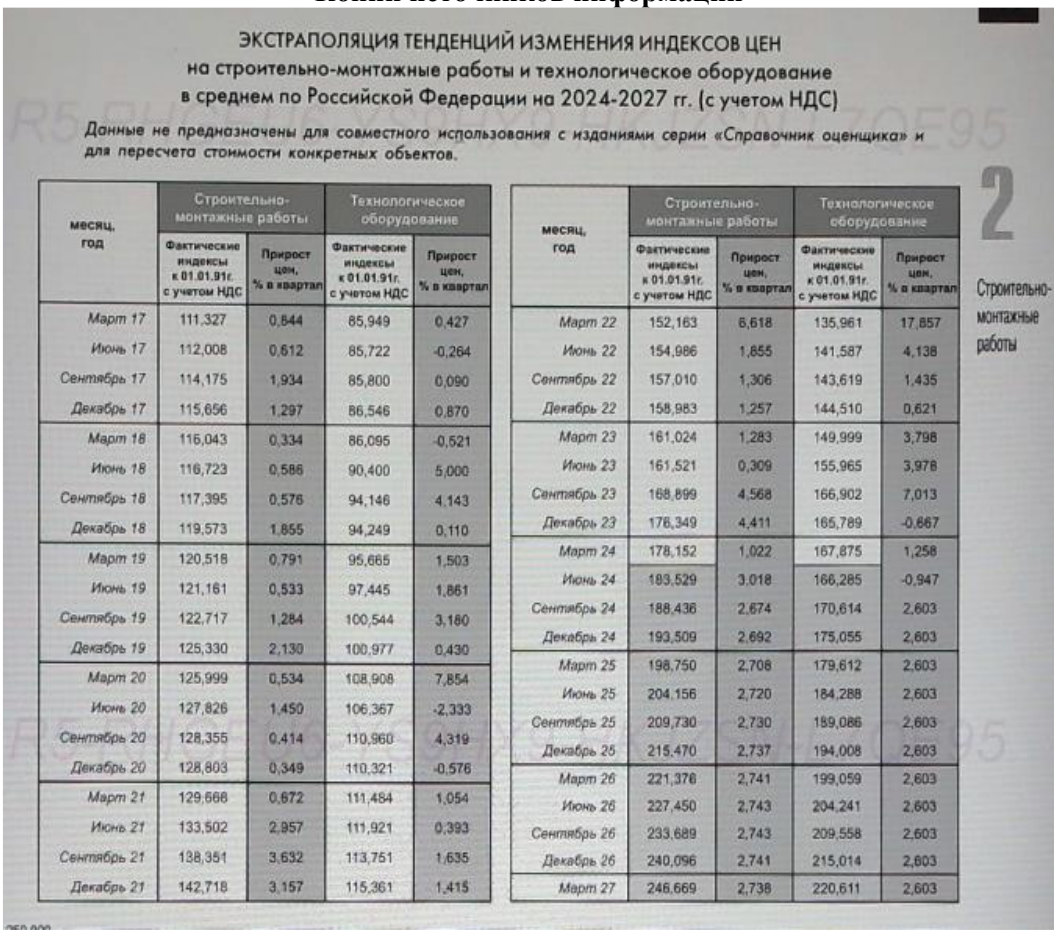
Галиуллина Анастасия Владимировна

Дата составления отчета: **28 апреля 2025 г.**

Приложения к отчету № 3322-25

об оценке рыночной стоимости муниципального имущества: Здание., общей площадью 223,4 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 80:01:180141:192, местоположение: Край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13, на земельном участке по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13, площадью 1 770,00 кв.м. кадастровый номер 80:01:180141:92

Копии источников информации



ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

2

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,644	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,666	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 24	183,529	3,018	166,285	-0,947
Сентябрь 24	188,436	2,674	170,614	2,603
Декабрь 24	193,509	2,692	175,055	2,603
Март 25	198,750	2,708	179,612	2,603
Июнь 25	204,156	2,720	184,288	2,603
Сентябрь 25	209,730	2,730	189,086	2,603
Декабрь 25	215,470	2,737	194,008	2,603
Март 26	221,376	2,741	199,059	2,603
Июнь 26	227,450	2,743	204,241	2,603
Сентябрь 26	233,689	2,743	209,558	2,603
Декабрь 26	240,096	2,741	215,014	2,603
Март 27	246,669	2,738	220,611	2,603

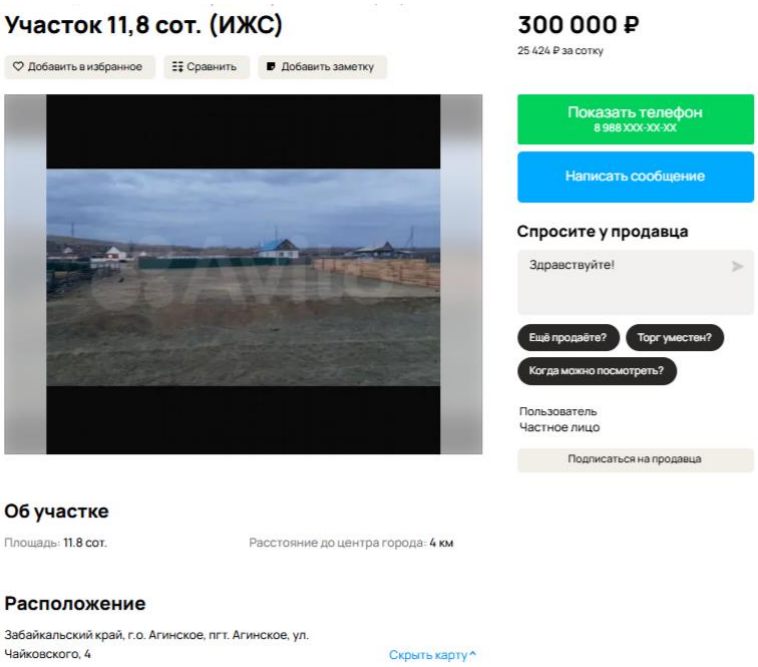
Таблица 50

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Террито-риальные пояса	Объем здания в куб. м, до 10000									
	Виды зданий									
	почта-телеграф		отделение милиции		хозяйственный корпус		отделение Госбанка и сберкасса		прочие	
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к
1	21	22,3	20,8	22,1	22,6	23,9	21,7	23	19,1	20,4
2	22,3	23,6	22	23,4	23,9	25,3	23	24,4	20,2	21,6
3	23,5	25	23,3	24,7	25,3	26,8	24,3	25,7	21,4	22,8
4	24,8	26,3	24,5	26,1	26,7	28,2	25,6	27,1	22,5	24,1
5	26,3	27,9	26	27,6	28,3	29,9	27,1	28,7	23,9	25,5
6	42	44,6	41,6	44,2	45,2	47,8	43,4	46	38,2	40,8
7	51,5	54,7	51	54,1	55,3	58,5	53,2	56,3	46,7	49,9
8	54,6	57,9	54,1	57,4	58,8	62,1	56,4	59,8	49,6	53
9	58,8	62,4	58,2	61,8	63,2	66,8	60,8	64,3	53,5	57,1

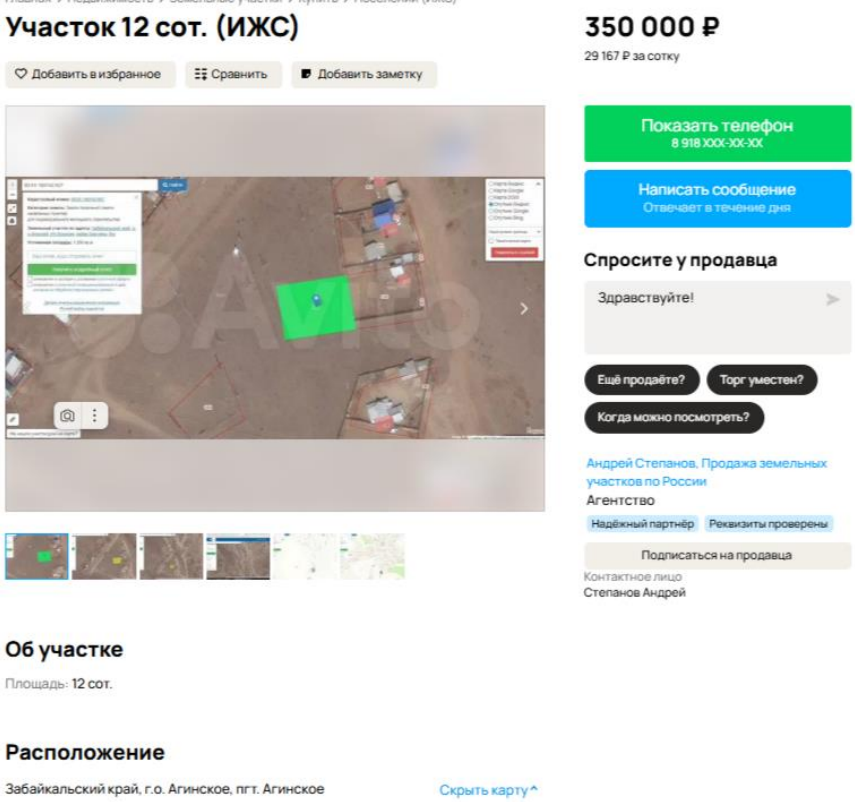
Аналог № 1

https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_118_sot._izhs_7225969825?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkM4OEdScW9lQzVSUHNqMzIiO30aGDclJgAAAA



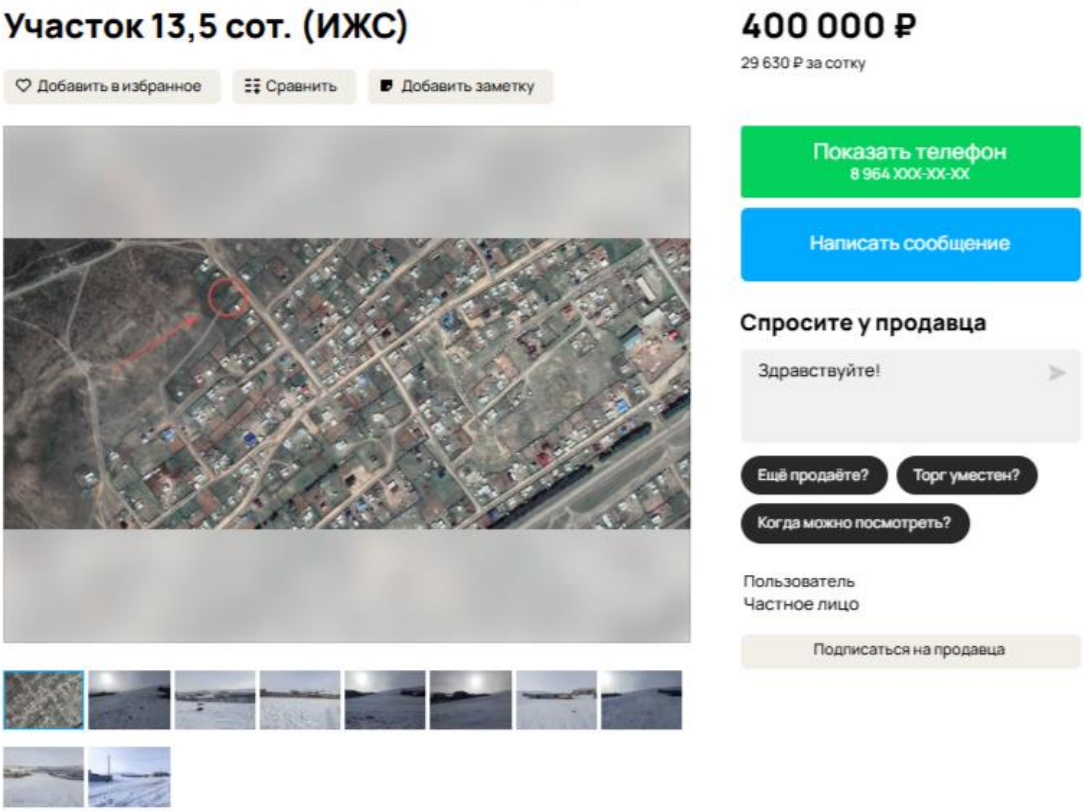
Аналог № 2

https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3937141797?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkM4OEdScW9lQzVSUHNqMzIiO30aGDclJgAAAA



Аналог № 3

https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_aginskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._izhs_4606384282?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkM4OEdScW9lQzVSUHNqMzIiO30aGDclJgAAAA



Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Забайкальскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2024, поступившего на рассмотрение 05.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-64666719	
Кадастровый номер:	80:01:180141:192

Номер кадастрового квартала:	75:33:180141
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 10558; Инвентарный номер 91; Условный номер 75-75-28/025/2011-164
Адрес:	край Забайкальский, р-н Агинский, пгт. Агинское, ул. Таможенная, 13
Площадь, м2:	223.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание признано аварийным и подлежащим сносу, Постановление Администрации городского округа "Поселок Агинское" от 13.04.2022 № 174
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2007
Кадастровая стоимость, руб:	5109781.29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	80:01:180141:92
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое здание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Дашин Андрей Сергеевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ПОСЕЛОК АГИНСКОЕ"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-64666719	
Кадастровый номер:	80:01:180141:192

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Городской округ "Поселок Агинское"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 80:01:180141:192-75/116/2023-2 09.02.2023 07:44:42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

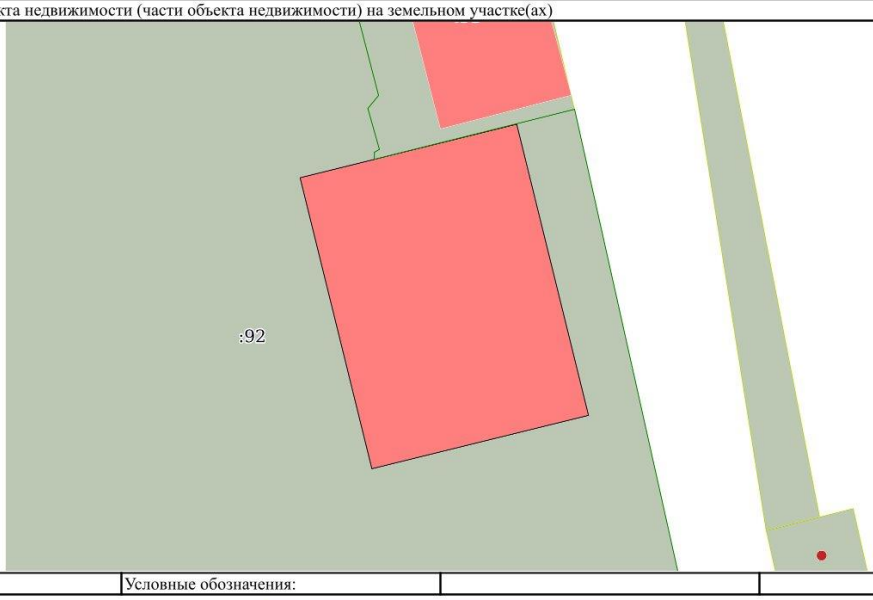
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-64666719	
Кадастровый номер:	80:01:180141:192

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Петровск-Забайкальский межмуниципальный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

18.12.2023г.	
Кадастровый номер:	80:01:180141:92

Номер кадастрового квартала:	75:33:180141
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Забайкальский, р-н Агинский, пгт Агинское, ул Таможенная, 13.
Площадь, м2:	1770 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	324264
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	80:01:180141:192
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для объектов торговли
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дашин Андрей Сергеевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ПОСЕЛОК АГИНСКОЕ"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.12.2023г.			
Кадастровый номер:	80:01:180141:92		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Городской округ "Поселок Агинское"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 80:01:180141:92-75/116/2022-3 18.11.2022 03:25:35
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

18.12.2023г.	
Кадастровый номер:	80:01:180141:92

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Иллюстрации объекта оценки











Копии документов Оценщика



Автономная некоммерческая организация
«Современный институт дополнительного профессионального образования»
Тел.: 8 962 393 94 87

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

622414093435

Документ о квалификации

Регистрационный номер
003704

Город
Рязань

Дата выдачи
24.05.2021

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Карпенко
Анастасия Владимировна
с 10.12.2020 г. по 24.05.2021 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в автономной некоммерческой организации «Современный институт дополнительного профессионального образования» по программе **«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»** в объеме 980 ак. часов.

Диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).

М.П.

Председатель комиссии *Белобородова С.В.*
Руководитель *Климова С.М.*
Секретарь *Кофанова А.А.*



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Галицкая
Ромик Русланович
Российская Федерация
Русский
• 5 • августа 1996 г.
Благодарная область, Вольский район, р.п. Быково
Киреева
Анастасия Владимировна
Российская Федерация
Русская
• 17 • августа 1996 г.
Благодарная область, г. Вольский
13 августа 2022 г.
13 августа 2022
Галицкая
Галицкая
Благодарная область, г. Вольский
13 • августа 2022 г.
Е.М. Алексеева



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0003 в ЕГР СРО от 30.12.2009г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» сентября 2022 г. — дата выдачи свидетельства
№ 01368 — номер свидетельства

Галиуллина Анастасия Владимировна

ИНН 343529352500

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар, 1-й проезд Восточно, д.2/1

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www. srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Галиуллиной Анастасии Владимировны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Галиуллина Анастасия Владимировна**
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «**17» мая 2022** года за регистрационным номером **№ 01288.**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:
- «оценка недвижимости» № 033037-1 от 04.03.2022, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".
- «оценка движимого имущества» № 033038-2 от 04.03.2022, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".
- «оценка бизнеса» № 034845-3 от 10.03.2023, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» марта 2023г.

Дата составления выписки «31» марта 2023г.

Президент СРО РАО К. Ю. Кулаков

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

28711705

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50256/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «10» апреля 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Галиуллина Анастасия Владимировна Дата рождения 17.08.1996 ИНН: 343529352500 Паспорт серия 1822 номер 898730 Выдан ГУ МВД России по Волгоградской области 23.08.2022

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9e8be2f6edd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считаются оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «21» апреля 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «20» апреля 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**13 500,00 (Тринадцать тысяч пятьсот и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «21» апреля 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков

ПОЛИС № 0991R/776/20309/24
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 22 июля 2024 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20309/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**ООО "ЦОЭ Метод"** 400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 ИНН 3444277948 / КПП 344401001
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 августа 2024 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 июля 2025 г.** включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 августа 2024 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет:100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 августа 2024 г. по 31 июля 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 августа 2024 г. по 31 июля 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО "ЦОЭ Метод"**	**СТРАХОВЩИК:** **АО "АльфаСтрахование"**
в лице Галиуллиной Анастасии, действующего на основании Устава	Для документов Директора Дирекции по корпоративному страхованию (Департамент страхования ответственности) Бузиевского Ивана Владимировича, уполномоченного на основании доверенности № 6483/22П от 28 июля 2022г.

Договор (Пролонгация) - 0991R/776/20298/23
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5455, kushnirov@alfastrah.ru

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ МЕТОД



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046998-1 « 28 » февраля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Галиуллиной Анастасии Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » февраля 20 25 г. № 393

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 28 » февраля 20 28 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2024 г., «Б», ТЗ № 608