ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК
ЛЕБЕДЕВ СЕРГЕЙ АЛЕКСЕЕВИЧ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2023/10-277

Об определении *рыночной стоимости*
ежегодного размера арендной платы ***земельного участка,***
кадастровый номер 74:38:0108001:54

Адрес объекта оценки:

Челябинская область, г. Чебаркуль,
ул. Станционная, земельный участок 49Ж

Заказчик:

Управление муниципальной собственности администрации
Чебаркульского городского округа

Дата оценки: 23.10.2023 г.
Дата составления отчета: 26.10.2023 г.

Россия, Челябинская область, город Чебаркуль
2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬОЕ ПИСЬМО…….... 3

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ…… 4

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ……. 5

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ…….. 7

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ…….. 10

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ…….. 12

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15

7.1 ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ И ДРУГИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ…… 15

7.2 ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ…… 16

8 АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ…… 17

8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР 17

8.2 АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 19

8.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЧЕБАРКУЛЯ 19

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)…….. 21

10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ…….. 22

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ…… 22

10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ…….. 23

11 РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ……... 25

12 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ …… 30

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ …… 32

14 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ …… 33

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ …… 34

16 ПРИЛОЖЕНИЯ …… 35

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА……..... 36

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА……... 37

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ…… 38

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА……... 40

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

«26» октября 2023 г.

Кому:

Заместителю главы по имущественным и земельным отношениям, начальнику Управления муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа

Устьянцевой
Алене Владимировне

Уважаемая Алена Владимировна!

Согласно *Контракта* № 2023/10-277/69 от 23.10.2023 г ЧПО Лебедев Сергей Алексеевич произвел определение рыночной стоимости *ежегодного размера арендной платы земельного участка* площадью 6253,0 кв. м, кадастровый номер 74:38:0108001:54, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Станционная, земельный участок 49Ж.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития Росси № 200 от 14 апреля 2022 года.

Цель оценки: определение рыночной стоимости *ежегодного размера арендной платы земельного участка*.

Дата оценки: 23 октября 2023 г.

Оценщиком не проводилась, как часть работы, юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве № 2653-10 от 07.12.2010 г., номер в реестре № 1795)**.**

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей договор (полис) № 433-747-033997/23, выдан «17» марта 2023 г..

Рыночная стоимость *ежегодного размера арендной платы* объекта оценки по состоянию на 23.10.2023 г., с учетом НДС, составляет:

Ежегодный размер арендной платы земельного участка	**106 000 (сто шесть тысяч) рублей в год**

С уважением,

Частнопрактикующий оценщик _____ С. А. Лебедев

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключение об определении рыночной стоимости *ежегодного размера арендной платы земельного участка* площадью 6253,0 кв. м, кадастровый номер 74:38:0108001:54, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Станционная, земельный участок 49Ж, составлено на основании Отчета об оценке № 2023/10-277 от 23.10.2023 г, выполненного по *Контракту* возмездного оказания оценочных услуг № 2023/10-277/69 от 23.10.2023 г. и подготовленного ЧПО Лебедевым Сергеем Алексеевичем.
Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития Росси № 200 от 14 апреля 2022 года.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является земельный участок площадью 6253,0 кв. м, кадастровый номер 74:38:0108001:54, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Станционная, земельный участок 49Ж.

Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 4 настоящего отчёта.

Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в главе 7 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки может использоваться для *определения начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка*.

Дата оценки: 23.10.2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Итоговая величина *рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы* объекта оценки рассчитана в процессе проведения оценки с применением *доходного подхода*.

Рыночная стоимость *ежегодного размера арендной платы* объекта оценки по состоянию на 23.10.2023 г., с учетом НДС, округления и указанных допущений составила:

106 000 (сто шесть тысяч) рублей в год

В соответствии с Федеральным Стандартом оценки V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты.

С уважением

Частнопрактикующий оценщик _____ С. А. Лебедев

М. П.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 74:38:0108001:54 по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Станционная, земельный участок 49Ж. Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 7 настоящего отчёта.
Имущественные права и обременения	*Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют. Сведения об обременениях отсутствуют.*
Цель оценки	Определение рыночной стоимости *ежегодного размера арендной платы* объекта оценки.
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости *ежегодного размера арендной платы* объекта оценки. Результат оценки может использоваться *для определения начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка*. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> 1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	23.10.2023 г.
Срок проведения оценки	23.10.2023 г. – 26.10.2023 г.
Допущения и ограничения, на которых должна	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u>

основываться оценка	1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право Заказчика на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 3. В рамках проведения оценки рассчитывается *рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы* земельного участка. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сведения о Заказчике	Управление муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа. Юридический адрес: 456440, Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Ленина, д. 13 А. ИНН 7420003663, КПП 741501001, ОГРН 1027401141130, БИК 017501500. ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК БАНКА РОССИИ/УФК по Челябинской области г. Челябинск (ФУ администрации Чебаркульского городского округа, л/с УМС администрации 0344700082), кор. сч. 40102810645370000062, р/с 03231643757580006900. Тел. 8-35168-2-16-44
Сведения об Оценщике	Лебедев Сергей Алексеевич Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, 107023. (Свидетельство о членстве № 2653-10 от 07.12.2010 г., номер в реестре 1795). Частнопрактикующий оценщик Уведомление ЧПО № 573922473 от 05.10.2020 г., постановка на учет в качестве ЧПО 04.08.2020 г.. Почтовый адрес оценщика: 456444, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 26, кв. 57. Место нахождения оценщика: 456444, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 26, кв. 57. Телефон: 8-912-40-66-1-44. E-mail: lebedev2608@rambler.ru.
Основание для проведения оценки	*Контракт* № 2023/10-277/69 от 23.10.2023 г возмездного оказания оценочных услуг, заключенный между ЧПО Лебедевым Сергеем Алексеевичем и Управлением муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа. Задание на оценку, составленное в соответствии с Федеральным стандартом оценки IV, «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития № 200 от 14.04.2022 г..
Объект оценки	Земельный участок площадью 6253,0 кв. м, кадастровый номер 74:38:0108001:54, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Станционная, земельный участок 49Ж. Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 7 настоящего отчёта.
Вид оцениваемого права	Оценке подлежит право собственности: – собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209); – *Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.*
Цель оценки	Определение рыночной стоимости *ежегодного размера арендной платы* объекта оценки

Предполагаемое использование результата оценки	Результат оценки может использоваться для *определения начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.*
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития Росси № 200 от 14 апреля 2022 года.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	– Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития Росси № 200 от 14 апреля 2022 года: – Федеральный стандарт оценки I, «Структура ФСО и основные понятия, используемые в ФСО (ФСО I)»; – Федеральный стандарт оценки II, «Виды стоимости (ФСО II)»; – Федеральный стандарт оценки III, «Процесс оценки (ФСО III)»; – Федеральный стандарт оценки IV, «Задание на оценку (ФСО IV)»; – Федеральный стандарт оценки V, «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; – Федеральный стандарт оценки VI, «Отчет об оценке (ФСО VI)»; – Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»; – “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
Вид оцениваемой стоимости	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 года: «**Рыночная стоимость** есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден (*передан в аренду*) на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

	– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за *передачу в аренду объекта оценки* и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за *аренду объекта оценки* выражен в денежной форме.
Дата оценки	23.10.2023 г.
Дата составления отчёта	26.10.2023 г.
Порядковый номер отчета	2023/10-277
Перечень документов заказчика: правоустанавливающих и определяющих количественные и качественные характеристики Объекта	– Выписка из ЕГРН. (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г об утверждении Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», проведение оценки включает в себя следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке. Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы: 1. Заключение *Контракта* на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки. 5. Анализ Объекта оценки. 6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке. 8. Расчет рыночной стоимости. 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов. 10. Написание отчета об оценке.

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. **Общие понятия оценки**	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	1. Работы по оценке включают: – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги

	ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оцениваемых прав	1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые имеют место в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности, поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. 6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
Допущения в отношении используемых методов расчета	1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

	2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ И ДРУГИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика и параметры объекта оценки - земельного участка

Объект оценки – земельный участок площадью 6253,0 кв. м. Земельный участок расположен по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Станционная, земельный участок 49Ж.

Осмотр объекта оценки был проведен Оценщиком лично 23 октября 2023 года. Результаты фотофиксации представлены в приложении 1. Фотографии объекта.

Таблица 1 Техническая характеристика земельного участка

(Согласно выписке из ЕГРН – см. в Приложении 3).

Кадастровый номер	74:38:0108001:54
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	под проектирование и строительство производственно-складских помещений
Площадь	6253 кв. м

Ниже представлено извлечение из плана земельного участка:

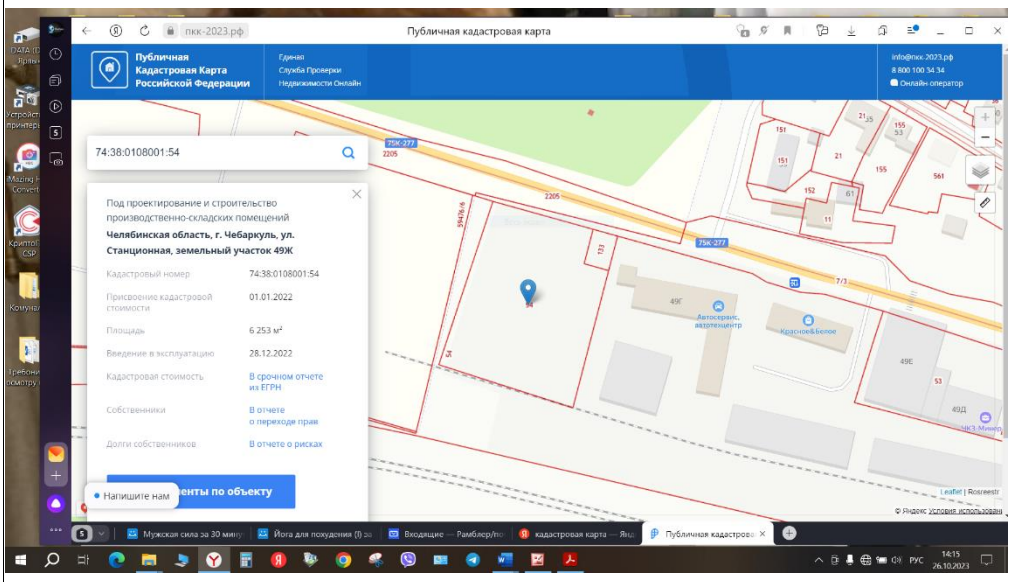


Рисунок 1 Земельный участок.

Качественные характеристики объекта оценки

Состояние земельного участка

На участке имеется электроснабжение (возможность подключения). По форме имеет форму многоугольника. Расстояние до оз. Мисяш около 500 м. По своим размерам, форме, местоположению и рельефу имеет невысокую коммерческую привлекательность. Плодородно почвенный имеется, не обрабатывался. Подъездные пути грунтовые, круглогодичные.

Определялось экспертно (см. Приложение 1)

7.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и характеристика локального расположения объекта

Объект находится в городе Чебаркуле Челябинской области. По отношению к Челябинску – в **78 км.**

Доехать а/транспортом из Челябинска можно доехать по трассе М5.

Расстояние до ж/д вокзала ст. Чебаркуль и автовокзала: около 8 км.

Проезд общественным транспортом из Челябинска: от станции Челябинск электропоездом до ст. Чебаркуль или ст. Мисяш в направлении населенных пунктов Кисегач, Миасс, Златоуст, либо многочисленными автобусными маршрутами до населенных пунктов Уфимского направления. Дорога в среднем занимает 1,5-2 часа, и зависит от загруженности дорог.

Подъезд автотранспортом непосредственно к объекту оценки по ул. Станционной.

Ближайшая окружающая застройка – жилая, частный сектор д. Мисяш и производственная.

Инфраструктура – магазины.

Экологическая обстановка района – обусловлена расположением участка в д. Мисяш.

Ниже представлена схема подъезда к объекту оценки. https://egrp365.org/map/?kadnum=74:38:0108001:54.

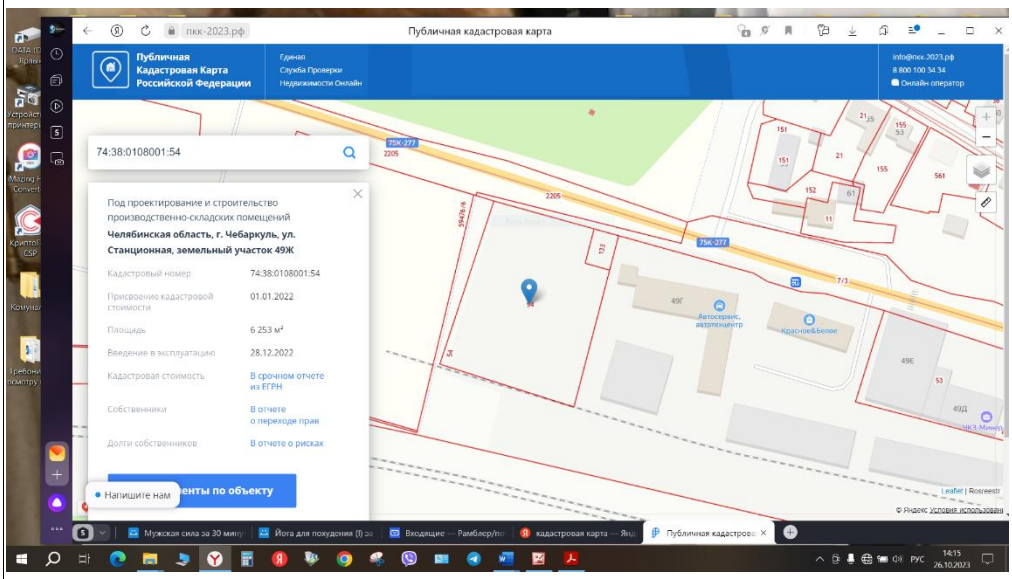


Рисунок 4. Схема подъезда.

8. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

8.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

От сокрушения к истощению. Итоги 2022 года на экономическом фронте СВО

31 декабря 2022

Главным опасением конца февраля–начала марта 2022 года было состояние российской экономики. Многие, особенно в среде политизированного меньшинства вне зависимости от его идеологического окраса, считали, что Россию ждёт экономический коллапс. И основания для такой уверенности были: санкции со стороны коллективного Запада были беспрецедентно жёсткими, а доллар преодолел отметку в 100 рублей. Однако уже к осени оказалось, что самым слабым звеном была вовсе не экономика.

За 10 месяцев, минувших с начала СВО, сама спецоперация успела серьёзно трансформироваться, равно как и экономические санкции, введённые против России.

Основной удар первых четырёх санкционных пакетов (первый был введён за признание Россией ЛНР и ДНР) пришёлся по банковской системе, включая золотовалютные резервы Центробанка — это должно было дезорганизовать финансовую систему, а паника среди инвесторов должна была уничтожить фондовый рынок. Заодно был нанесен удар по металлургии (запрет на поставки металла в ЕС), авиаперевозкам (закрытие неба, расторжение лизинговых соглашений). Москва купировала удары просто изящно: добровольно провела операцию по деглобализации:

- Центробанк ограничил вывод капиталов из России на сумму эквивалентную украденным ЗВР;
- Мосбиржа на время прекратила торги и отделилась от мировой финансовой системы, заморозив активы нерезидентов из недружественных стран;
- Авиакомпаниям запретили возвращать лизинговые самолёты, а в ответ на закрытие неба ЕС Россия закрыла своё небо для европейцев.
- Газ стали продавать за рубли, позволив «Газпромбанку» решать, когда переходит право собственности на топливо.
- Бизнес перестал выплачивать дивиденды и публиковать отчёты по международным стандартам.

С апреля по начало июля Россия постепенно утрачивала наступательный импульс первого месяца СВО, а сопротивление со стороны Украины становилось ожесточённее: Мариуполь, Попасная и Рубежное уже лежали в руинах, а освобождение крупных городов закончилось на Северодонецке и Лисичанске.

В это время у Евросоюза изменился подход к санкциям: там утратили надежды на сокрушение России, а заодно осознали, что санкции наносят ущерб и европейской экономике. ЕС приступил к удушению России. В начале апреля был согласован пятый пакет санкций, который заработал с июля в части транспортных ограничений (запрет на въезд в ЕС фурам и заход в европейские порты российским судам) и с 10 августа в части экспорта угля. Заодно Запад попрощался с иллюзиями о бунте «хороших» русских против их «плохой» власти: визовыми ограничениями были наказаны «хорошие» русские за их неспособность этот самый бунт организовать.

Июль-август — период странного затишья: минимум санкций и позиционная война. В это время Запад продавливал «зерновую сделку», которая позволяла Украине зарабатывать хотя бы на экспорте зерна, а Киев готовил контрнаступление. Параллельно с трудом был согласован шестой санкционный пакет с эмбарго на российскую нефть, а также седьмой с запретом на операции с российским золотом. Стало очевидно, что удушение России займёт куда больше времени, чем на то рассчитывали её враги. В это же время Европу накрывает инфляция, а цены на газ улетают в стратосферу.

Москва в этот период:

1. Окончательно стабилизировала финансовую систему
2. Перестроила логистику и запустила параллельный импорт, спасая потребительский рынок от дефицита из-за повальных корпоративных бойкотов со стороны западных ТНК.
3. Позволила западным компаниям уйти из России, продав бизнес за полцены и с частым отказом в выведении денег из России.
4. Частично перекрыла газовый вентиль и «попросила» из страны западные нефтяные ТНК.
5. Ввела свои санкции, затронувшие эмбарго на поставку леса и лесоматериалов, а также инертных газов.
6. Приняла решение об изъятии сверхприбыли «Газпрома» в размере 1,5 трлн рублей.
7. Начала формировать теневой флот танкеров под грядущее нефтяное эмбарго и повернула потоки нефти из Европы в Азию.
8. До последнего поставляла в ЕС уголь, максимально зарабатывая перед грядущим эмбарго.

Фронт стабилизируется, а для ободрения граждан и гашения «примиренческих» настроений среди части элит в состав России включаются четыре новых субъекта.
Европейские санкции выдыхаются. Седьмой санкционный пакет с запретом на обслуживание криптокошельков согласовали лишь 6 октября с ещё большим скрипом, чем предыдущий шестой пакет. На расширение России ЕС отвечает восьмым санкционным пакетом с «потолком цен на нефть». Санкционная логика, уже перешедшая от сокрушения к удушению, приходит к логике экономической изоляции. Украина скатывается во второй за 8 лет (первый был в 2015 году) дефолт: ей разрешают не платить по долгам вплоть до 2024 года, а Запад финансовыми вливаниями стабилизирует украинскую финансовую систему.
А что же российская экономика? Она заканчивает год со следующими показателями.

- Бюджет 2022 года закрыт с небольшим дефицитом (в районе от 0,9 до 2% ВВП). Бюджетные расходы выросли на 23%, но за счёт сверхдоходов первого полугодия удалось избежать масштабных трат денег из ФНБ для покрытия дефицита бюджета (потратили 300 млрд рублей).
- Главным налогоплательщиком года стал «Газпром», который перечислил 1,5 трлн рублей за счёт налогов и внеплановых изъятий. Без него бюджет был бы дефицитным, но никакой катастрофы не произошло бы. Нефтегазовые доходы выросли на 24,5%, ненефтегазовые сократились на 6,8%.
- Падение ВВП — 2,5% при изначальных апокалиптических прогнозах в десятки процентов. Для сравнения, ВВП Германии по итогам года сократится на 1,8%.
- Уровень инфляции апрельского пика в 17,83% год к году к ноябрю упал до 11,98%. Как итог — инфляция в России в годовом измерении будет на уровне с ЕС, где она достигла рекордных за многие десятилетия значений (в Германии за 50 лет) и значительно ниже, чем в ряде стран, вводивших против России санкции (17,2% в Польше к октябрю или 22,4% в Литве к августу).
- Рубль стал самой сильной валютой мира, коллапса на потребительском рынке удалось избежать.

В 2023 году «Газпром» наверняка не сможет продемонстрировать такие же финансовые успехи, но ТЭК не только продолжит быть основным налогоплательщиком страны, но и перечислит в бюджет дополнительно порядка 1 трлн рублей за счёт новых налогов. В качестве «страховки» остаётся «кубышка» в виде ФНБ: при общем объёме в 11,4 трлн рублей к 1 декабря 2022 года, его ликвидная часть составляет порядка 7,6 трлн рублей или 5,7% от ВВП России. Прогнозный дефицит бюджета в 2% от ВВП гарантирует, что деньги у России в 2023 году точно не закончатся.
Если Запад весь 2022 год пытался добиться экономического истощения России, но не добился успехов, то Россия с середины октября пытается добиться политического истощения Запада, чтобы тот прекратил финансировать Украину в силу бессмысленности этого занятия.

Динамика основных показателей социально-экономического развития Челябинской области и Российской Федерации
(январь-сентябрь 2022 года)

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ		РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
	2022/2021	2022/2020	2022/2021	2022/2020
Индекс промышленного производства	98,5	109,3	100,4	106,2
Продукция сельского хозяйства	114,4	107,7	105,2	101,7
Инвестиции в основной капитал*	91,0	86,2	107,8	116,2
Ввод в действие жилых домов	120,9	151,4	126,5	163,7
Оборот розничной торговли	100,6	109,4	94,5	103,0
Объем платных услуг населению	100,3	115,1	103,7	122,8
Среднемесячная заработная плата**	113,0	126,2	112,7	123,1
Реальная заработная плата**	101,0	102,9	98,5	101,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	102,0	102,4	98,3	102,5

* - январь-июнь;
** - январь-август

8.2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ (Г. ЧЕБАРКУЛЬ)

Чебаркуль (башк. *Сыбаркул*) — город (с 1951) в России, административный центр Чебаркульского района Челябинской области. Находится в 78 км к западу от Челябинска.

Население 45,7 тыс. человек. (2005).

Город расположен на Южном Урале, на восточном склоне Ильменского хребта, на берегу озера Чебаркуль. Названия города и озера происходят из башкирского языка, автохтонного для Южного Урала: башк. *Сыбаркул* — «Пёстрое озеро».

Город стоит на железнодорожной магистрали Уфа — Челябинск, есть 2 железнодорожные станции и платформа. Электропоезда из Челябинска. Южнее города проходит автомагистраль М5 «Урал» (Самара—Уфа—Челябинск). Автобусным сообщением город связан с Челябинском и Миассом, а также с рядом других городов региона. Автостанция находится рядом с вокзалом.

Экономика

Градообразующим предприятием является ОАО «Уральская кузница» (бывший литейно-механический завод: производство литья, поковок, сварочных конструкций для машиностроения и авиации), теперь входит в Стальную группу «Мечел». Предприятие выпускает 77 % от всего объёма промышленной продукции в городе Чебаркуль.[4] Действуют также и другие предприятия:

- крановый завод
- завод печных конструкций (ЗАО «Союзтеплострой»)
- шлакоблочный завод (ООО «Уралстройиндустрия»)
- швейная фабрика (ОАО «Пеплос»)
- мебельная фабрика
- опытный лесхоз
- лесопункт (лесозаготовки)
- межлесхоз
- молокозавод
- кондитерская фабрика
- рыбозавод
- АО «Чебаркульская птицефабрика»
- районный узел связи
- типография, издаётся газета «Южноуралец»

Близ Чебаркуля, у озера Чебаркуль, — курортная местность. Чистота и сухость воздуха благоприятны для климатотерапии больных туберкулёзом. Санатории, дома отдыха. В 6 км от Чебаркуля — климатический и грязевой курорт Кисегач и климатическая курортная местность Еловое.

8.3. РЫНОК ГОРОДСКОЙ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧЕБАРКУЛЕ.

За последние 9 лет в городе построено и сдано в эксплуатацию нежилое здание кафе «Тройка» на слиянии улиц Октябрьской и Советской, здание с автомойкой «Перекресток», торговый дом «Алиса», магазины «Магнит», «Монетка», «Три богатыря», «Домострой», здания городского суда, прокуратуры, ОВД, ж/д вокзала, церковь и мечеть.

Рынок вторичной нежилой недвижимости представлен в основной массе переводом первых жилых этажей в нежилой фонд, а также цокольные этажи жилых домов. Реорганизовано здание колхозного рынка. Реконструирован детский сад № 25.

В зеленой зоне ситуация с полной противоположностью. В основном продаются новостройки, так как вторичная недвижимость почти вся продана. В связи с этим и высокая цена за 1 кв. м жилой недвижимости, которая составляет 100 000 и более (нежилой фонд значительно дороже).

Рынок аренды земельных участков

Рынок продаж и сдач в аренду земельных участков активен с апреля по сентябрь. Земли сельскохозяйственного назначения активно сдаются в аренду перед посевной. Земли ИЖС активны в продажах и аренде в строительный период.

Сдача в аренду земельных участков практически не практикуется. В основном сдаются участки, принадлежащие муниципальной собственности, при этом подавляющее большинство в ближайшее время выкупается собственниками. Это говорит о невыгодности долгосрочной аренды. Но имеют место ситуации о сдаче в аренду земли сроком до 50 лет.

Рынок аренды недвижимости

Рынок аренды недвижимости развит значительно слабее, нежели рынок продаж.

В основной массе сдаются квартиры и комнаты. Наибольшим спросом в этом сегменте пользуются 1-но и 2-х комнатные квартиры. Реже - комнаты и квартиры от 3-х и более комнат.
При аренде нежилой недвижимости наиболее котирующиеся помещения в центральной части города на 1-ых этажах зданий и с отдельным выходом на красную линию. Сложнее сдать в аренду помещения на 2-ом и более этажах и внутри кварталов и отдаленных районах города.
Информация предоставлена:
1. АН «Центр недвижимости». Адрес: г. Чебаркуль, ул. Карпенко, д. 16; тел: 8-902-610-61-63;
2. БН «Точка». Адрес: г. Чебаркуль, ул. 9 Мая, д. 22, оф. 18, тел. 8-902-612-26-06;
3. АН «Уралнедвижимость». Адрес: г. Чебаркуль, ул. 9 Мая, 38, оф. 1, тел.**:** +7 (3513) 56-16-44.

- **Ценообразующие факторы**

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры земельного участка: *тип, благоустройство, назначение, состояние, инженерные системы, площадь.*

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.
Анализ и выводы по анализу НЭИ	Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости – *земельного участка* - определить варианты дальнейшего её использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ. Исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – единственно возможным вариантом является использование *земельного участка для строительства нежилых зданий*.

10.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Сравнительный подход	**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. **Сравнительный подход** предполагает следующую процедуру: 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. 3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках **доходного подхода** различают два метода: *метод дисконтированных денежных потоков* и *метод прямой капитализации.* Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др. Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка

	рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д. В целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, реализация указанного подхода к оценке возможна исключительно на основании использования метода прямой капитализации дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в соответствии с его назначением, разрешенным использованием и фактическим состоянием на дату оценки.
Затратный подход	**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. **Затратный подход** определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

10.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В соответствии Федеральными стандартами оценки «Структура ФСО и основные понятия, используемые в ФСО (ФСО I)» и «Подходы и методы оценки (ФСО V)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года:

	«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов». Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость *рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы земельного участка*. Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов. **Сравнительный подход** Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка. Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества. **Доходный подход** Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся (по результатам фактического осмотра и на основании разрешенного использования) *типичными доходоприносящими* объектами. В данном случае, оцениваемым объектом является земельный участок, разрешенным использованием которого не предусмотрено извлечение прибыли. *В данном случае, оцениваемым объектом земельный участок под проектирование и строительство производственно-складских помещений, разрешенным использованием которого предусмотрено извлечение прибыли. Оценщику не известны денежные потоки от этих нежилых зданий. На этом основании, Оценщику необходимо отказаться от применения доходного подхода.* **Затратный подход** По мнению оценщиков, определение рыночной стоимости земельных участков затратным подходом неприемлемо по причине того, земля не имеет износа. Поэтому для целей настоящей оценки, затратный подход не применялся.

11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Исходная информация	Как уже было сказано, **сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги: 1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт); 2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки; 3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; 4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки; 5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки. В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из агентств недвижимости города и сети интернет. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого *земельного участка*, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как "оферта" и "публичная оферта" (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение".

Выбор объектов-аналогов	На момент проведения оценки на рынке наблюдается дефицит аналогов особенно с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. *Поэтому при подборе аналогов Оценщиком были взяты земельные участки Чебаркульского городского округа*. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже. Данные об аналогах, которые не отражены в источниках (приведены в Приложении), получены путем опроса представителей собственников и сотрудников агентств недвижимости. В качестве объектов-аналогов были взяты *земельные участки* класса, аналогичного оцениваемому Объекту. Также, внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.
Корректировки, методы определения и внесения	Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами: – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов, и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок. Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.
	В ходе анализа к ценам аналогов были привнесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости *земельного участка*. Оценщик учел следующие виды корректировок ***Корректировки 1 группы:*** – передаваемые права (право собственности); – условия финансирования;

	– условия сделки (продажи/предложения); – условия (состояние) рынка. ***Корректировки 2 группы:*** – местоположение; – физические характеристики; (см. расчетную таблицу в приложениях к отчету). Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

При расчете земельного участка принимаются нижеследующие корректировки.

Условия сделки	В числе первой группы Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения *корректировки на условия сделки*. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости обычно несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, при нестабильном рынке может быть значительно завышена на так называемый "торг". Иногда, при активном снижении цен, цена реальной сделки может быть значительно ниже цены предложения. Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлторов. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. На основании информации, полученной у агентств недвижимости: «Центр недвижимости». Адрес: г. Чебаркуль, ул. Карпенко, д. 16; тел: 8-902-610-61-63; «Точка». Адрес: г. Чебаркуль, ул. 9 Мая, д. 22, оф. 18, тел. 8-902-612-26-06; «Уралнедвижимость». Адрес: г. Чебаркуль, ул. 9 Мая, 38, оф. 1, тел.: +7 (3513) 56-16-44, Оценщиком принято среднее значение поправки (-7%).
Условия рынка (Дата предложения)	В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам приближены к дате оценки, поэтому корректировка на дату предложения составила 0%.
Площадь	Площадь оцениваемого *земельного участка* не сопоставима с площадями объектов-аналогов. В связи с этим корректировка на размер площади составила к=2.
Категория земель	Этот фактор оказывает значительное влияние на стоимость *земельного участка*. В связи с этим корректировка на категорию земель составила 0%.
Инженерные системы	Наличие (возможность подключения) инженерных систем оказывает значительное влияние на стоимость *земельного участка*. В связи с этим корректировка на наличие инженерных систем составила 0%.
Состояние участка	Состояние участка влияет на его стоимость. В связи с этим корректировка на состояние *земельного участка* составила 0%.
Транспортная доступность	Транспортная доступность является одним из ключевых показателей, влияющих на стоимость *земельного участка*. В связи с этим корректировка на транспортную доступность составила 0%.
Прочие особенности	Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки, либо не оказывают существенного влияния на стоимость объекта.

Расчет стоимости *земельного участка* приведен ниже в Таблице.

Таблица 5. Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом.

Характеристика сравнения	**ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Источник информации			https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._izhs_3326018654	https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._izhs_2845122413	https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_310281912
Описание, назначение объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес		Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Станционная, зем. уч. 49Ж	Челябинская область, Чебаркульский р-н, д. Малково, Северная ул.	Челябинская область, Чебаркульский р-н, с. Непряхино, ул. Кирова, 53	Челябинская область, Чебаркуль, микрорайон Южный, Лебяжья ул.
Цена предложения	руб.	-	2 100 000	1 690 000	750 000
Общая площадь	кв. м	6253	3600	3500	3000
Удельная цена предложения	руб./ кв. м	-	583	483	250
Процентные поправки к ед. сравнения					
Право собственности		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена	руб./ кв. м	-	583	483	250
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена	руб./ кв. м	-	583	483	250
Условия сделки (продажи/предложения)		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-7%	-7%	-7%
Скорректированная удельная цена	руб./ кв. м	-	542	449	233
Условия рынка (время продажи/предложения)		23.10.2023 г	сентябрь 23 г	октябрь 23 г	октябрь 23 г
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена	руб./ кв. м	-	542	449	233
Площадь	кв. м	6253	3600	3500	3000
Корректировка	к/2	-	2	2	2

Скорректированная удельная цена	руб./кв. м	-	271	225	117
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена	руб./кв. м	-	271	225	117
Инженерные системы		Электроэнергия	Электроэнергия	Электроэнергия	Электроэнергия
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена	руб./кв. м	-	271	225	117
Состояние земельного участка		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена	руб./кв. м	-	271	225	117
Транспортная доступность		Круглогодичная	Круглогодичная	Круглогодичная	Круглогодичная
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена	руб./кв. м	-	271	225	117
Согласование результатов					
Скорректированная удельная цена	руб./кв. м		271	225	117
Валовая корректировка	%		-7%	-7%	-7%
Весовой коэффициент			0.1	0.1	0.8
Взвешенная стоимость	**руб./кв. м**		27	23	94
Удельная стоимость объекта	**руб./кв. м**	**144**			
Стоимость объекта	**руб.**	**900 432**			

Таким образом, рыночная стоимость *земельного участка* площадью 6253,0 кв. м, определённая сравнительным подходом, с учетом округления, составила **900 000 рублей**, а с учетом местоположения, согласно данных АН города Чебаркуля:

Требуется ремонт	Корректировка			
	АН «Центр недвижимости». Адрес: г. Чебаркуль, ул. Карпенко д. 16; тел: 8-902-610-61-63	АН «Точка». Адрес: г. Чебаркуль, ул. 9 Мая, д. 22, оф. 18, тел. 8-902-612-26-06	АН «Уралнедвижимость». Адрес: г. Чебаркуль, ул. 9 Мая, 38, оф. 1, тел.: +7 (3513) 56-16-44	Среднее значение
1	3	2	1	2

900 0 : 2 = 450 000 рублей

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Рассчитываем ставку капитализации методом кумулятивного построения.
При расчете приняты следующие значения:

В качестве безрисковой ставки принимаем среднесрочную ставку ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки равную *15.0%* **(https://brobank.ru/klyuchevaya-stavka-cb-rf/).**

Премия за низкую ликвидность – поправка на длительную экспозицию при продаже объекта. Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время экспонирования объекта.

При расчетах принимается величина срока экспозиции объекта на основании стандартной методики кредитных учреждений (банков) для среднеликвидных объектов – 6 мес., соответственно, на основе реальной ставки поправка составит *= 15*6 /12 =7.5%*

Риск инвестиций в недвижимость по данному объекту рассматривается как взвешенный набор факторов риска с учетом их влияния на инвестиции в объект оценки. В число этих факторов входят:

Секторный риск. Учитывает вероятность того, что соотношение спроса и предложения может существенно повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

Инфляционный риск. Учитывается вероятность усиления инфляционного влияния на доходность объекта оценки

Законодательный риск. Учитывает вероятность принятия различных нормативных актов, которые могут деструктивно повлиять на доходность объектов недвижимости.

Риск конкуренции. Учитывается вероятность усиления конкуренции, которая приведет к снижению доходов от использования объекта оценки.

Риск изменения общеэкономической ситуации. Учитывается вероятность снижения доходов от объекта оценки вследствие экономического спада в регионе.

Расчет размера риска инвестиций в оцениваемую *недвижимость* приведен в таблице («*Оценка недвижимости*» под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика» 2005 г., с.51).

Таблица 3 - Расчет инвестиционного риска, %

Наименование риска	**Баллы**									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Секторный риск	1									
Инфляционный риск	1									
Законодательный риск	1									
Риск конкуренции	1									
Риск изменения общеэкономической ситуации	1									
Количество наблюдений	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных итогов	5									
Количество рисков	5									
Средневзвешенное количество риска, %	1									

Таблица 4 - Расчет ставки капитализации (сумма величин)

Наименование	Величина
Безрисковая ставка, %	15.0
Премия за риск вложения	7.5

Премия за низкую ликвидность	1
Ставка капитализации, %	23.5

Итоговый размер годовой арендной платы за пользование *земельным участком*:

Размер годовой арендной платы = Рыночная стоимость х Ставка капитализации.

Таблица 5 – Определение рыночной стоимости объекта

Наименование	Рыночная стоимость объекта	Ставка капитализации, %	Размер ежемесячной арендной платы (с учетом НДС)
Земельный участок площадью 6253 кв. м	450 000	23.5	105 750

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и сравнительный), весовая доля доходного подхода принята за единицу.

На основании вышеизложенного, рыночная стоимость ***ежегодного размера арендной платы земельного участка площадью 6253,0 кв. м, кадастровый номер 74:38:0108001:54, по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Станционная, земельный участок 49Ж на дату оценки 23.10.2023 г. составит с учетом округления:***

106 000 рублей

На основании информации, изложенной в Отчете, принимая во внимание нестабильный потребительский спрос на *аренду* земельных участков, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в г. Чебаркуле объект оценки останется *ликвидным*.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕЖЕГОДНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил **итоговое значение рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы объекта оценки, которое по состоянию на 23 октября 2023 г. Составляет, с учетом НДС и округления:**

106 000 (сто шесть тысяч) рублей в год

Частнопрактикующий оценщик **_____/С. А. Лебедев/**

М. П.

14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

– все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;

– приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;

– в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;

– оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;

– анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.07.01 № 519.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.;
2. Федеральные стандарты оценочной деятельности (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и приказ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
3. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»;
4. “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»;
5. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005 г.;
6. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. И доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
8. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г.;
9. Гражданский кодекс Российской Федерации;
10. Данные глобальной информационной сети Интернет;
11. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости;
12. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА
2. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА
3. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ
4. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

Общий вид земельного участка – подъездные пути

Общий вид земельного участка – подъездные пути

Общий вид земельного участка

Общий вид земельного участка

Общий вид земельного участка

Общий вид земельного участка

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА (СОБСТВЕННИКА)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Кировской области
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 26.10.2023, поступившего на рассмотрение 26.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-242746351	
Кадастровый номер:	74:38:0108001:54

Номер кадастрового квартала:	74:38:0108001
Дата присвоения кадастрового номера:	17.08.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Станционная, земельный участок 49Ж.
Площадь, м2:	6253 +/- 28
Кадастровая стоимость, руб:	1274986.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под проектирование и строительство производственно-складских помещений
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Устьянцева Алена Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ ЧЕБАРКУЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0468B7401CB3B2D2B576ACD2C842510B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 2

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: 2	Всего листов выписки: 2

26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-242746351	
Кадастровый номер:	74:38:0108001:54

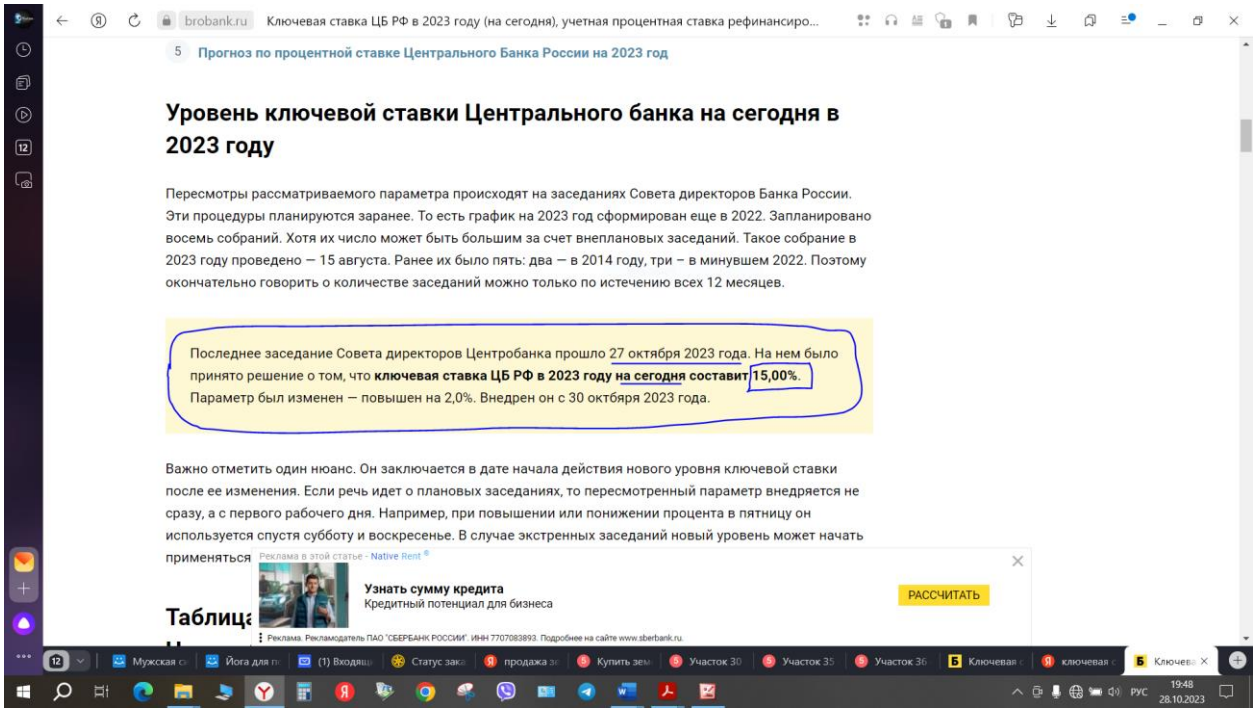
План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

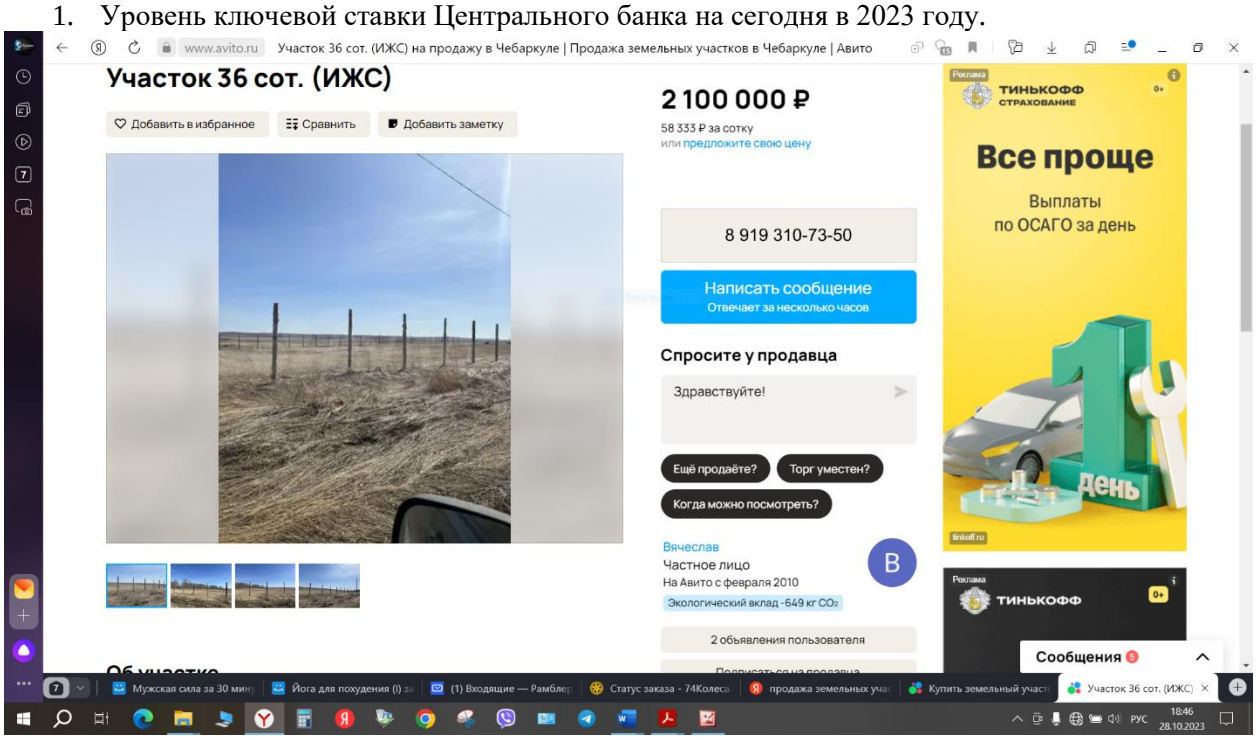
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0468B7401CB3B2D2B576ACD2C842510B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

1. Выписка из ЕГРН.

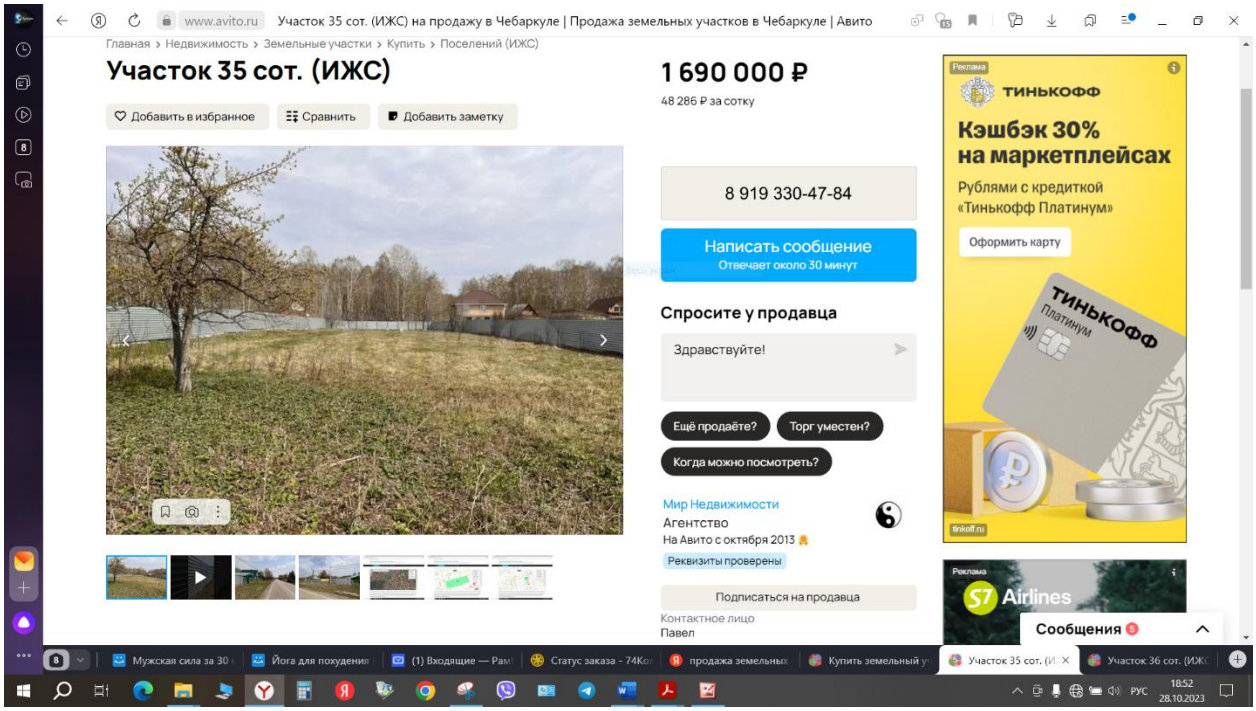
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ



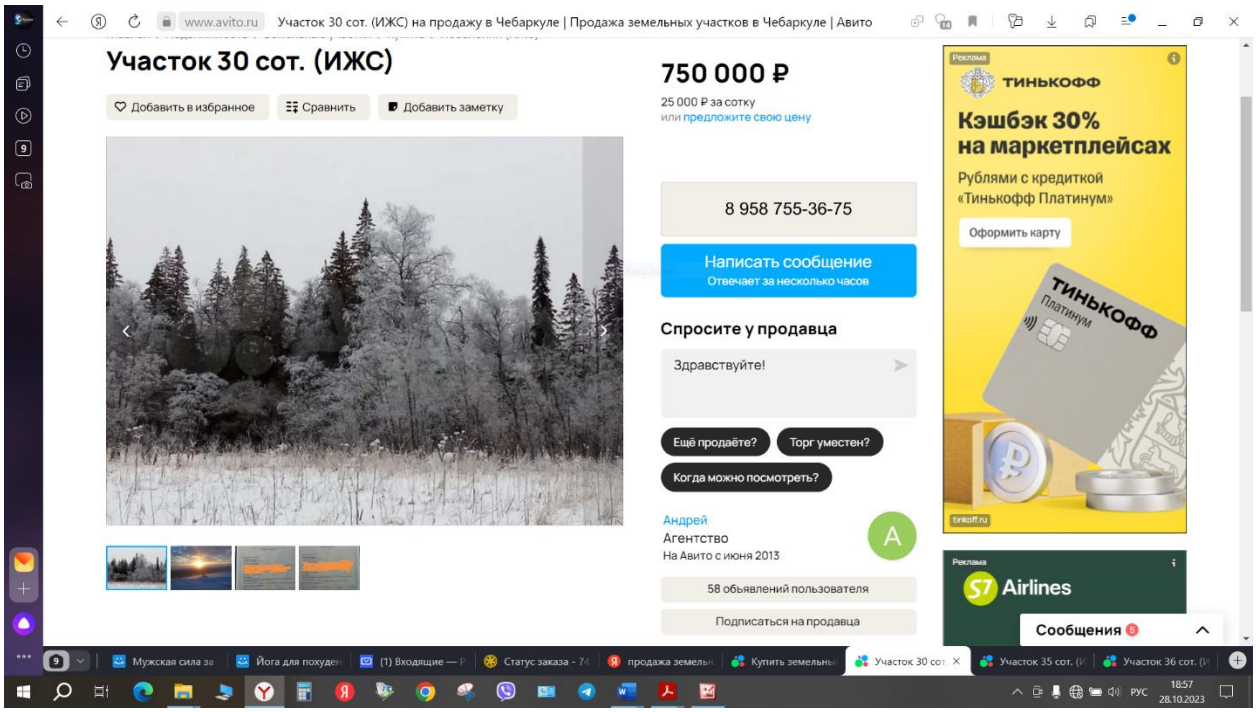
1. Уровень ключевой ставки Центрального банка на сегодня в 2023 году.



2. Аналог 1.

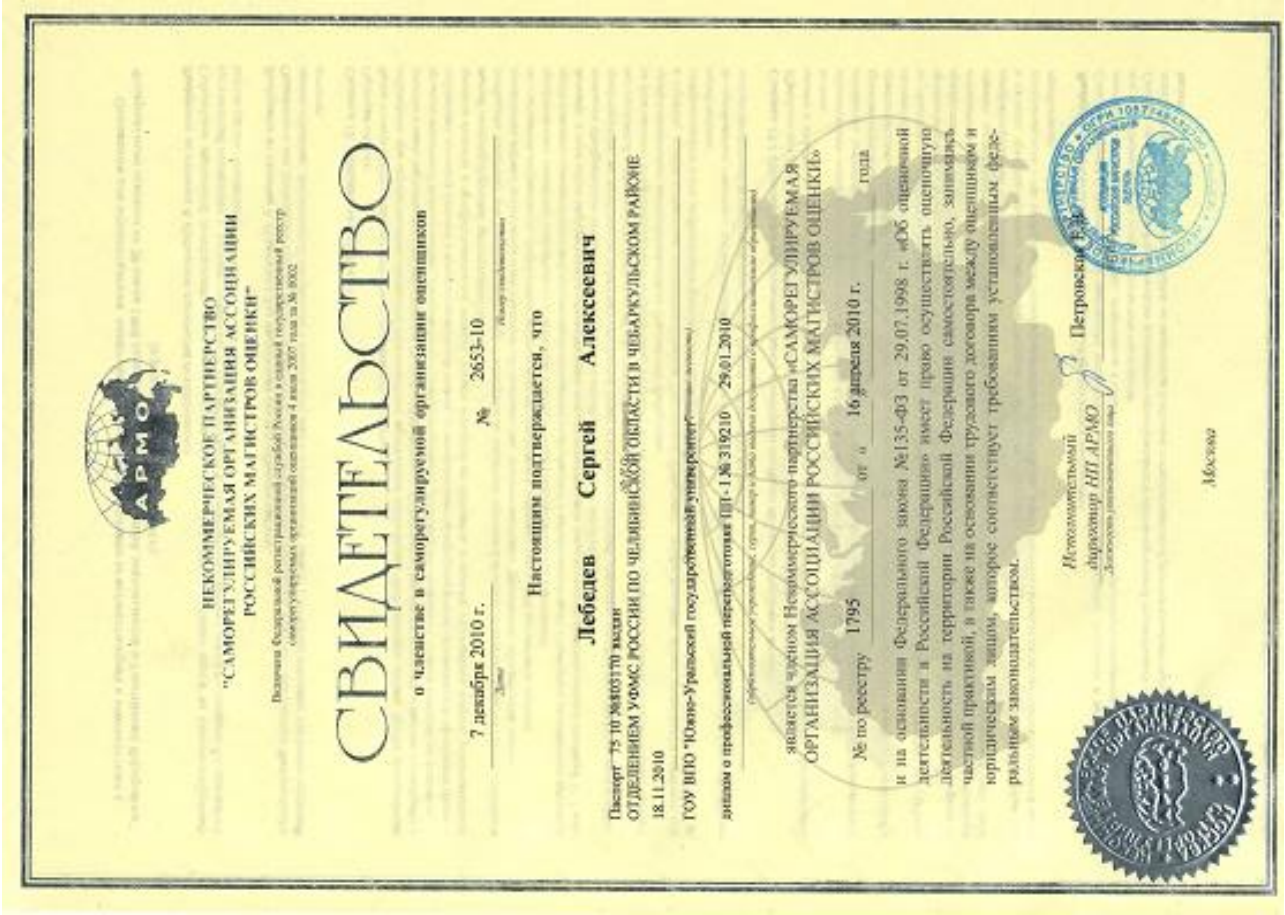


3. Аналог 2.



4. Аналог 3.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

7 декабря 2010 г. № 2653-10

Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Лебедев Сергей Алексеевич

Паспорт 75 10 №803170 выдан
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ В ЧЕБАРКУЛЬСКОМ РАЙОНЕ
18.11.2010

ГОУ ВПО "Южно-Уральский государственный университет"

диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 319210 29.01.2010

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1795 от 16 апреля 2010 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО Петровский Е.В.

Москва

1. Свидетельство о членстве НП СРО «АРМО».

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10-120-96

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 319210

Настоящий диплом выдан Лебедеву Сергею Алексеевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 05 марта 2009 г. по 29 января 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО „Южно-Уральский государственный университет" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 января 2010

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лебедева Сергея Алексеевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Челябинск 2 Год 2010

МПФ Гознака, 1996.

2. Диплом об образовании.

3. Полис оценщика.

ЭКЗЕМПЛЯР СРО

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-747-033997/23

«17» марта 2023 г. *г. Челябинск*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Лебедев Сергей Алексеевич** Паспортные данные: **Паспорт Гражданина РФ серии 75 10 №803170 выдан Отделением УФМС России по Челябинской области в Чебаркульском районе 18.11.2010 г.** Адрес регистрации: **456444 Челябинская обл., г.Чебаркуль, ул.Каширина, д.26, кв.57**
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал СПАО "Ингосстрах" в Челябинской области 454090 г.Челябинск, ул.Труда, д.78
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С **«23» марта 2023 г.** по **«22» марта 2024 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей).** 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей)**. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **4 500,00 (четыре тысячи пятьсот рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«06» апреля 2023 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в в.1.1. и п.2.1 настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице.

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	lebedev2608@rambler.ru	Irina.Ermolina@ingos.ru, ingos@chel.ingos.ru
телефонная связь.	79124066144	73517555691

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лебедев Сергей Алексеевич

От Страхователя: _____ *Лебедев С.А.*

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ *Сазыкина М.В.*
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области, действующий на основании Доверенности № 9852345-747/22 от 28.12.2022 г.

ИНГОССТРАХ №3

4. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости».

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032266-1 «10» декабря 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лебедеву Сергею Алексеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «10» декабря 2021 г. № 230

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» декабря 2024 г.