**Частнопрактикующий оценщик Игошев Андрей Николаевич**
**456320, г. Миасс, Ильмен-Тау, д.5, Тел.: (902)-602-26-02, (3513) 59-26-02,**
**e-mail: Ocenkamiass@bk.ru, сайт: www.OcenkaMiass.ru**
**р/с 40802810109100000683 в филиале «Золотая долина» ОАО «Челиндбанк»**
**к/с 30101810400000000711 БИК 047501711**

Утверждаю
Частнопрактикующий оценщик
Действительный Член Русского Общества Оценщиков
_____ А.Н. Игошев
«08» июня 2023 г.

# Отчет

## Об оценке рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок, общей площадью 588 кв.м с кадастровым номером 74:38:0140001:262, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1

| | |
|---|---|
| **Порядковый номер отчета** | *44/06/2023* |
| **Дата составления отчёта** | *08.06.2023 г.* |
| **Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки** | *Муниципальный контракт № 34 от 01.06.2023 г.* |
| **Дата оценки** | *01.06.2023 г.* |
| **Заказчик** | *Управление муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа* |
| **Исполнитель** | *ЧПО Игошев Андрей Николаевич* |

**Чебаркуль 2023 г.**

**Об оценке рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок, общей площадью 588 кв.м с кадастровым номером 74:38:0140001:262, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1**
**Дата оценки: 01.06.2023 г.**
**Дата составления отчета: 08.06.2023 г.**

В соответствии с Муниципальным контрактом № 34 от 01.06.2023г. нами произведена оценка рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок**, общей площадью 588 кв.м с кадастровым номером 74:38:0140001:262, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1**

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Задача оценки – Определение ежегодного размера арендной платы за земельный участок. Отчет об оценке подготовлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3, №4, №5, №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития от 14 апреля 2022 года N 200, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» — СПОД РОО 2020, утверждённые Советом РОО решением от 29 декабря 2020 года (протокол № 29).

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Дата осмотра объекта: 01.06.2023 г

Дата оценки объекта: 01.06.2023 г.

Дата составления отчета: 08.06.2023 г.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок оцениваемого объекта оценки по состоянию на 01.06.2023 г. составляет:

**ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ**

**19 910 (Девятнадцать тысяч девятьсот десять) рублей**

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (НК РФ), раздел VIII, глава № 21 «Налог на добавленную стоимость», статья № 149 «Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения)», пункты №№ 22, 23 не подлежит налогообложению (освобождаются от налогообложения) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них; передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир.

**ОЦЕНЩИК** **_____ / А.Н. ИГОШЕВ /**

# Оглавление

1. Основные факты и выводы 5

2. Задание на оценку 7

3. Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 9

4. Ограничения оценки в соответствии с разделом III Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 11

5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку 11

6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 12

7. Источники информации, используемые при определении рыночной стоимости 13

8. Основные термины и определения 14

9. Последовательность определения рыночной стоимости 16

10. Стандарты, используемые при определении рыночной стоимости и обоснование их использования 16

**11. Точное описание объекта оценки** 17

*11.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики 17*
*11.2 Имущественные права 17*
*11.3. Анализ достаточности и достоверности информации 17*
*11.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 18*
*11.5. Сведения об объекте оценки 19*
*11.6. Описание объекта оценки 20*

12. Фотоотчет по объекту оценки 22

13. Анализ рынка Объекта оценки 23

*13.1. Экономическая ситуация в России. 23*
*13.2. Описание местоположения - 25 -*
*13.3. Определение сегмента рынка - 27 -*
*13.4. Обзор рынка вторичного жилья Челябинской области - 27 -*
*13.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов. - 28 -*

14. Наиболее эффективное использование, определяемое с точки зрения участников рынка - 30 -

15. Подходы оценки и их выбор при определении рыночной стоимости - 31 -

16. Определение рыночной стоимости - 36 -

*16.1 Определение рыночной стоимости земельного участка - 36 -*
*16.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода - 48 -*
*16.3 Обоснование отказа от использования затратного подхода - 48 -*

17 Расчет рыночной стоимости права аренды - 50 -

18. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости - 51 -

19. Заявление о соблюдении требований Оценщика - 52 -

20. Список использованных источников и нормативно-методических материалов - 53 -

ПРИЛОЖЕНИЯ - 54 -

# 1. Основные факты и выводы

Таблица 1 Основные факты и выводы

| | | |
|---|---|---|
| Порядковый номер отчета об оценке: | 44/06/2023 | |
| Дата составления отчёта | 08.06.2023 | |
| Основания для проведения оценки: | Муниципальный контракт № 34 от 01.06.2023 г. | |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки: | Наименование объекта оценки: | Земельный участок, общей площадью 588 кв.м. кадастровый номер 74:38:0140001:262, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1 |
| | Площадь земельного участка, кв.м.: | 588 |
| | Текущее использование: | По назначению |
| | Объем прав на оцениваемый объект оценки: | Неразграниченная государственная собственность |
| | Ограничения (обременения) права: | Не зарегистрировано. (См. раздел 3. «Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки») |
| | Балансовая стоимость, руб.: | Нет данных |
| Сведения о Заказчике (потенциальном пользователе отчета об оценке): | Реквизиты заказчика: | Управление муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа<br>456440, Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Ленина, д. 13 А<br>ИНН 7420003663 КПП 741501001<br>ОГРН 1027401141130 БИК 017501500<br>ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК БАНКА РОСИИ/УФК по Челябинской области г. Челябинск (ФУ администрации Чебаркульского городского округа,<br>л/с УМС администрации 0344700082)<br>к.счет 40102810645370000062<br>р/с 03231643757580006900<br>Тел. 8-35168-2-16-44 |
| Сведения о Собственниках (потенциальных пользователях отчета об оценке): | Управление муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа | |
| Цель и задачи проведения оценки: | Определение ежегодного размера арендной платы за земельный участок | |
| Наиболее эффективный вариант использования | По текущему функциональному назначению – под строительство | |

| | |
|---|---|
| объекта оценки: | |
| Вид стоимости: | Рыночная стоимость в соответствии с Муниципальным контрактом № 34 от 01.06.2023г. |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): | 01.06.2023 г. |
| Дата составления отчета об оценке: | 08.06.2023 г. |
| Дата осмотра: | 01.06.2023 г |
| Срок проведения оценки: | 01.06.2023 г. – 08.06.2023 г. |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке: | |
| Затратный подход, руб.: | Не применялся |
| Сравнительный подход, руб.: | Не применялся |
| Доходный подход, руб.: | 19 910 (Девятнадцать тысяч девятьсот десять) рублей |
| Рыночная стоимость округленно, руб. (НДС не облагается): | 19 910 (Девятнадцать тысяч девятьсот десять) рублей |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете об оценке, 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[1]. | |

**ОЦЕНЩИК** **_____ / ИГОШЕВ А.Н. /**

[1] Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации», ст.12

## 2. Задание на оценку

Таблица 2 Задание на оценку

| **Объект оценки:** | |
|---|---|
| Наименование объекта оценки | Земельный участок, общей площадью 588 кв.м. кадастровый номер 74:38:0140001:262, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1 |
| Основания для проведения оценки: | Муниципальный контракт № 34 от 01.06.2023г. |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости | Неразграниченная государственная собственность |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | Объект оценки находится в хорошем состоянии. Участок земли ровный, правильной формы. |
| Состав Объекта оценки | Земельный участок, общей площадью 588 кв. м. кадастровый номер 74:38:0140001:262 Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей. |
| Кадастровый (или условный) номер земельного участка | 74:38:0140001:262 |
| Ограничения (обременения) права: | Не зарегистрировано. (См. раздел 4. «Ограничения оценки в соответствии с разделом III Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200») |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации: | Полученные результаты могут использоваться Заказчиком для принятия управленческого решения Результаты оценки не могут использоваться в иных целях. |
| Специальные допущения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки | Определение итоговой величины рыночной стоимости выполнить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться.<br>Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта данные по осмотру на дату оценки.<br>См. главу 3. «Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200» |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): | 01.06.2023 г. |
| Дата составления отчета об оценке: | 08.06.2023 г. |
| Дата осмотра: | 01.06.2023 г. |
| Срок проведения оценки: | 01.06.2023 г. – 08.06.2023 г. |
| Вид стоимости: | Рыночная стоимость |
| Цель и задачи проведения оценки: | Определение ежегодного размера арендной платы за земельный участок |

| | |
|---|---|
| Предполагаемое использование результатов оценки и ограничения: | Полученные результаты могут использоваться Заказчиком для принятия управленческого решения. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях. |
| Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость | Определение границ интервалов не предусмотрено. |
| Срок экспозиции объекта оценки (ликвидационный период), мес. | 3 |
| Продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов | 6 |

| | | |
|---|---|---|
| Предполагается сделка с объектом оценки | | Да |
| Использование объекта оценки без совершения сделки с ним | | Нет |
| Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами | | Нет |
| Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) | | Да |
| Предполагаемое использование объекта | наиболее эффективное использование | Да |
| | текущее использование | Да |
| | Ликвидация | Нет |
| | иное конкретное использование | - |
| Характер сделки | добровольная сделка в типичных условиях | Да |
| | сделка в условиях вынужденной продажи | Нет |
| Отчет составлен на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор | | Нет |
| Отчет составлен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации | | Да |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки | | См. раздел 11 |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | | Нет |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | | Полученные результаты могут использоваться Заказчиком для принятия управленческого решения Результаты оценки не могут использоваться в иных целях. |
| Форма представления итоговой стоимости (в виде интервалов значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость и др.) | | Стоимость определяется в руб., без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться |
| Специфические требования к отчету об оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет | | Нет |

| | |
|---|---|
| об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 | |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки | Нет |

## 3. Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая Собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра (с момента визуального осмотра не каких работ на объекте оценки не проводилось).
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).

11. Согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» п. 12, «документы, предоставленные заказчиком…должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке». В данном случае Заказчиком выступает физические лица, копии документов были получены в присутствии Оценщика, но не заверены Заказчиком. В архиве Оценщика будут храниться заверенные в установленном порядке копии документов, полученные в момент передачи настоящего Отчета об оценке.

12. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

13. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

14. Заказчиком не предоставлена выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При составлении отчета об оценке сделано допущение, что ограничения (обременения) права собственности на оцениваемый объект отсутствуют.

15. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

17. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

18. Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

19. Согласно Муниципальному контракту № 34 от 01.06.2023г. г. целью проведения оценки является определение итоговой величины рыночной стоимости без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться.

## 4. Ограничения оценки в соответствии с разделом III Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

Ограничения оценки в соответствии с разделом III Федерального стандарта оценки нет.

## 5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

Дополнительные допущения не применялись.

# 6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

| Сведения о Заказчике | |
|---|---|
| **Заказчик** | Управление муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа<br>456440, Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Ленина, д. 13 А<br>ИНН 7420003663 КПП 741501001<br>ОГРН 1027401141130 БИК 017501500<br>ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК БАНКА РОСИИ/УФК по Челябинской области<br>г. Челябинск (ФУ администрации Чебаркульского городского округа, л/с УМС администрации 0344700082)<br>к.счет 40102810645370000062<br>р/с 03231643757580006900<br>Тел. 8-35168-2-16-44 |
| **Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона** | **Независимость от заказчика и от третьих лиц.**<br>Мы не проводим оценку, если оценщик является учредителем, собственником, участником (членом, акционером), кредитором, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;<br>**Независимость от объекта оценки.**<br>Мы не проводим оценку, если в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора. Мы не имеем какого-либо интереса в объекте оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;<br>**Независимость от оплаты оценщику за проведение оценки.**<br>Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, как не связано и с достижением заранее оговоренного результата. |
| Сведения об Оценщике, работающем как частнопрактикующий оценщик | |
| **Организация:**<br>Банковские реквизиты:<br><br>Местонахождение юридического лица: | **ЧПО Игошев Андрей Николаевич**<br>р/с 40802810109100000683 в филиале «Золотая долина» ОАО «Челиндбанк» к/с 30101810400000000711<br>БИК 047501711<br>456300, г. Миасс, пр. Макеева, д. 3, тел.: (351) 359-26-02; +7 902 602 26 02 |
| **Оценщик:**<br>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков<br><br>Квалификационный | Игошев Андрей Николаевич<br>Ассоциации «Русское общество оценщиков»<br>Свидетельство № 0002142 от 22.07.2020 г., регистрационный номер 007583, включен в реестр 09.09.2011 г.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной |

| | |
|---|---|
| аттестат<br><br>Документ об образовании<br><br><br><br><br>Стаж работы оценщика<br>Местонахождение оценщика:<br>Тел.:<br>e-mail: | деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 019235-1 от 17.05.2021<br>Национальный исследовательский Южно-Уральский Государственный Университет (г. Челябинск), Диплом о переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I №724754 выдан 08 июня 2011г.,<br>11 лет<br>456300, г. Миасс, Макеева, д.3, оф. 1,<br><br>(351) 359-26-02; +7 902 602 26 02<br>Ocenkamiass@bk.ru |
| Полис страхования гражданской ответственности оценщика | АО «АльфаСтрахование» страховой Полис (Договор) № 0991R/776/40482/22 страховая сумма 5 000 000 рублей срок действия с 26 августа 2022 г. по 25 августа 2023 г. |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | При проведении оценки сторонние организации и специалисты не привлекались. |

## 7. Источники информации, используемые при определении рыночной стоимости

Таблица 4 Перечень источников используемой информации

| № п/п | Название главы | Источник получения |
|---|---|---|
| 1 | Анализ рынка, описание местоположения | База данных оценщика, собираемая на протяжении всей профессиональной деятельности;<br>www.economy.gov.ru - Министерство экономического развития Российской Федерации;<br>www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики;<br>www.gdeetotdom.ru - Портал недвижимости;<br>http://ru.wikipedia.org - Свободная энциклопедия Википедия;<br>http://www.kagaz.ru - Источник информации: информационный сайт;<br>http://maps.yandex.ru – Яндекс.Карты и др.<br>http://miass.ru;<br>http://domchel.ru/realty/sell/land;<br>http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring;<br>www.tarif74.ru;<br>http://www.chel.v-nedv.ru/<br>сайт администрации МГО http://gorod.miass.ru<br>http://www.unibo.ru/<br>http://chelreal.ru/<br>http://nedvizhimost.slando.chel.ru<br>http://www.landestate.ru |
| 2 | Определение рыночной стоимости | http://www.inspi.ru/; http://avito.ru, https://www.domofond.ru, https://miass.etagi.com<br>А также источники информации, используемые при анализе рынка оцениваемого имущества и др. источники, приведенные далее в соответствующих главах данного отчета об оценке. |

# 8. Основные термины и определения

**Объекты оценки** - Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

**Оценочная деятельность** - Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (№ 135-ФЗ)

**Субъекты оценочной деятельности** - Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (№ 135-ФЗ)

**Цена объекта оценки** - Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

**Стоимость объекта оценки** - Расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости

**Цель оценки** - Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (ФСО № 2)

**Рыночная стоимость** - Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

20. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
21. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
22. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
23. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
24. платеж за объект оценки выражен в денежной форме (№ 135-ФЗ)

**Подход к оценке** - Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО № 1)

**Метод оценки** - Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1)

**Доходный подход** - Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1)

**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 (ФСО № 1).

**Затратный подход** - Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1)

**Объект-аналог объекта оценки -** Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1)

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) -** Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1)

**Наиболее эффективное использование объекта оценки -** Использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО № 1)

**Срок экспозиции объекта оценки -** Срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО № 1)

**Итоговая стоимость объекта оценки -** Стоимость, определяемая путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1)

**Отчет об оценке -** Документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО № 3).

## 9. Последовательность определения рыночной стоимости

Проведение оценки включает 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 рыночной стоимости.

## 10. Стандарты, используемые при определении рыночной стоимости и обоснование их использования

1) Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);

2) Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);

3) Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);

4) Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);

5) Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);

6) Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);

7) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 25.09.2014 г. № 611);

8) Федеральный стандарт «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 327 от 01.06.2015 г.)

9) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» — СПОД РОО 2020, утверждённые Советом РОО решением от 29 декабря 2020 года (протокол № 29).

Применение при оценке Стандартов, указанных в пунктах 1-6, обосновано тем, что данные Стандарты обязательны к применению и описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ, по оценке рассматриваемого имущества. Стандарты СПОД РОО 2020 (п.7) применяются в части не противоречащей ФСО.

# 11. Точное описание объекта оценки

## 11.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики

Оценка объекта выполнена по состоянию на 01.06.2023 г. Количественные и качественные характеристики, используемые в описании объекта оценки и расчетах Оценщика, приводились на основании визуального осмотра (с момента визуального осмотра не каких работ на объекте оценки не проводилось), фотосъемки, а также с использованием следующей документации, предоставленной Заказчиком:

a. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. По состоянию на 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-127756668;
b. Данные с сайта Росреестра.

## 11.2 Имущественные права

Имущественные права, связанные с объектом оценки, представляют собой неразграниченную государственную собственность в соответствии с предоставленной документацией:

1. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. По состоянию на 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-127756668;

Ограничения (обременения) права: Не зарегистрированы. (См. раздел 3. «Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки»).

Копии правоустанавливающих документов приведены в приложении к настоящему отчету.

## 11.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщики должны произвести сбор и анализ информации, необходимой для оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавших Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Оценщик не имеет права, а его специалисты - профессиональной квалификации, необходимой для предоставления услуг по экспертизе правовых вопросов. Изложенное выше мнение о составе имеющихся прав и правообладателе основывается исключительно на содержании представленных Заказчиком копий документов, и предназначается лишь для того, чтобы пользователи Отчёта могли понимать какие права оценивались, и, что существование таких прав представляется весьма вероятным. В случае необходимости установления подлинности прав и их состава, такая работа должна быть поручена профессиональным юристам.

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

| Наименование документа или характеристика информации | Компетентность источника информации, независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки | Профессиональное суждение оценщика о признании информации достоверной, надежной, существенной и достаточной | Источник информации – заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченного ими лица, эксперты рынка, отрасли, а также другие источники |
|---|---|---|---|
| Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. По состоянию на 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-127756668 | Источника информации независим и компетентен | Информация признается оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной | Заказчик оценки |

Подтверждение заказчиком оценки, правообладателем объекта оценки или иным уполномоченным ими лицом, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам одним из следующих способов:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

2) На основании статьи 71 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации письменными доказательствами являются содержащие сведения об обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела, акты, договоры, справки, деловая корреспонденция, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой, графической записи, в том числе полученные посредством факсимильной, электронной или другой связи либо иным позволяющим установить достоверность документа способом;

3) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика

### 11.5. Сведения об объекте оценки

Таблица 5 Общие сведения

| № п/п | Показатель | Значение |
|---|---|---|
| 1 | **Объект оценки:** | Земельный участок, общей площадью 588 кв. м. кадастровый номер 74:38:0140001:262, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, Г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1 |
| 2 | Имущественные права: | Неразграниченная государственная собственность |
| 3 | Сведения о субъекте права | Российская Федерация |
| 4 | Ограничения (обременения) права: | Не зарегистрированы. (См. раздел 3. «Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки») |
| 5 | Принадлежность к памятникам архитектуры: | Не выявлено |
| 6 | Кадастровый (или условный) номер земельного участка | 74:38:0140001:262 |
| 7 | Балансовая стоимость, руб.: | Нет |
| 8 | Состав объекта оценки: | Земельный участок, общей площадью 588 кв. м. кадастровый номер 74:38:0140001:262.<br>Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей. |

## 11.6. Описание объекта оценки

Описание произведено после визуального осмотра. Количественные и качественные характеристики указаны с использованием предоставленной документации (см. главу «7. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики»), а также по данным Заказчика. Экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась.

Таблица 6 Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

| Параметр | Значение параметра | Источник информации |
|---|---|---|
| **Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки** | | |
| **Имущественные права на Объект оценки** | неразграниченная государственная собственность | Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. По состоянию на 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-127756668 |
| **Существующие ограничения (обременения) права:** | Не зарегистрировано | Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. По состоянию на 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-127756668 |
| **Физические свойства объекта оценки** | | |
| **Общая площадь, м2** | 588 | Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. По состоянию на 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-127756668 |
| **Рельеф** | Ровный | Данные визуального осмотра |
| **Форма** | Примерно прямоугольная | Данные визуального осмотра |
| **Коммуникации** | Электричество | Данные визуального осмотра |
| **Наличие улучшений** | Жилой дом | Данные визуального осмотра |
| **Характеристики местоположения и окружения** | | |
| **Адрес Объекта** | Россия, Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1 | Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. По состоянию на 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-127756668 |
| **Район** | | Карта г. Чебаркуль |
| **Плотность застройки** | Средняя | Данные визуального осмотра |
| **Тип застройки окружения** | Малоэтажные жилые дома | |
| **Характеристика доступности** | Доступность высокая, состояние дорожного покрытия удовлетворительное | |
| **Благоустройство территории** | Удовлетворительное | |
| **Прочие характеристики Объекта оценки** | | |
| **Кадастровый номер** | 74:38:0140001:262 | Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. По состоянию на 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-127756668 |
| **Категория земель** | Земли населенных пунктов | http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| **Разрешенное использование** | Под малоэтажную застройку | |
| **Текущее использование** | Соответствует разрешенному использованию | http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| **Кадастровая стоимость, руб.** | 172 801,44 руб. | http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| **Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки руб./м2** | 293,88 | |

| Параметр | Значение параметра | Источник информации |
|---|---|---|
| **,14Балансовая стоимость по состоянию, руб.** | Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком, так как земельный участок не стоит на балансе Заказчика. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки | |
| **Информация об износе Объекта оценки** | | |
| Не подвержен износу | | |
| **Информация об устареваниях Объекта оценки** | | |
| Не подвержен устареваниям | | |
| **Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки** | | |
| Объект оценки не имеет элементов | | |
| **Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость** | | |
| Не установлены | | |

## 12. Фотоотчет по объекту оценки

Осмотр проводился 01.06.2023 г. Во время осмотра Объект оценки Оценщиком был сфотографирован. Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки.

| | |
|---|---|
| | |
| Фото 1 Земельный участок | Фото 2 Земельный участок |
| | |
| Фото 3 Земельный участок | Фото 4 Земельный участок |

# 13. Анализ рынка Объекта оценки

## 13.1. Экономическая ситуация в России[2].

**По оценке Минэкономразвития России,** в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. - на -4,0% г/г.

**В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых** в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В **сельском хозяйстве** в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

**В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно.** С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов - 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов **оптовой торговли и грузооборота транспорта**. Падение **пассажирооборота** в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В **строительстве** рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

**Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях.** Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае-июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

**Уровень безработицы** (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике **реальных располагаемых доходов населения**, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле-июне).

Рост **задолженности по кредитам** в июне ускорился до 0,5% м/м1 после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении - замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf

**Макроэкономическая ситуация в Челябинской области.**[3]

По сообщению Интерфакса, ВРП Челябинской области в 2021 году составил 1,9 трлн рублей. Это является рекордным показателем в течение последних 13 лет и на 6,7% превышает уровень 2020 года. Росстат называет цифру в 1 911,2 млрд рублей, что на душу населения составляет 557,1 тыс. рублей.

Согласно данным регионального Правительства, к началу 2022 года численность населения области составила 3 418 606 человек, из которых 56,17% являются трудоспособными. За период 2021 года:

- на 7,3% вырос индекс промышленного производства и на 4% прибавился индекс производительности труда;
- рост добычи полезных ископаемых составил 19,5%;
- увеличился общий объём производства в обрабатывающей отрасли на 6,4%;
- зафиксирована положительная динамика в сфере выпуска текстильных изделий – ↑37,3%, изготовления мебели – ↑44%, выпуска машин и оборудования – ↑25,7%, производства автотранспортных средств – ↑17,5%, изготовления электрического оборудования – ↑13,8%;
- произведено сельскохозяйственной продукции на 132,2 млрд рублей (↓3,5%);
- увеличен объём розничной торговли до 678,23 млрд рублей с 598,91 млрд рублей в предыдущем году;
- объём денежных доходов населения составил 1 203,6 млрд рублей, что в пересчёте на душу населения в среднем равняется 29 237,0 рубля (↑9,7%);
- численность официально зарегистрированных безработных уменьшилась в 3,1 раза и составила 20 889 человек (65 503 человек в 2020 году).

В 2020 году регион обеспечил себе наиболее передовые позиции среди субъектов РФ по таким показателям, как:

- общий объём продукции в сфере обрабатывающих производств – 7 место;
- оказание платных услуг населению – 10 место;
- ввод жилья – 13 место;
- оборот розничной торговли – 13 место;
- объём инвестиций в основной капитал – 16 место;
- объём сельскохозяйственной продукции – 19 место.

С целью обеспечения устойчивого развития экономики предусмотрено увеличение финансовой поддержки промпредприятий в четыре раза, малого и среднего бизнеса – в 2,5 раза и выделение 800 млн рублей предпринимателям области. В конце 2021 года аналитиками был разработан прогноз социально-экономического развития региона вплоть до окончания 2024 года. Наиболее вероятный – базовый сценарий предусматривает:

рост индекса промышленного производства на 1,9 – 2,5% в год;

ежегодное увеличение выпуска сельскохозяйственной продукции на 0,9 – 2,4%;

наращивание годовых объемов строительства на 1,5 – 4,1%;

стабильный ежегодный прирост ВРП на 1,7 – 2,6%.

Всё это в результате должно привести к увеличению экспорта на 6,2% в текущем и в каждом последующем году.

[3] http://www.econom-chelreg.ru/socreview?news=3177

**ВЫВОД:** В настоящий момент, Челябинская область является достаточно привлекательным местом жительства. Этому способствует: достаточно высокий уровень жизни, обустроенная инфраструктура, благоприятная социальная среда и экологическая обстановка.

### 13.2. Описание местоположения[4]

Челябинская область находится на стыке двух частей света Европы и Азии. По территории области проходят два участка условной границы «Европа-Азия»: горный – около 150 км по Урал-тау и Уральскому хребту, и водный – около 220 км по реке Урал. В настоящее время область занимает площадь в 88,5 тыс. км и простирается с юга на север на 490 км (от 51о57’ до 56о22’ с.ш.), с запада на восток – на 400 км (от 57005’ до 63 025’ в. д.). Общая протяженность границ области 2 750 км. На севере Челябинская область граничит со Свердловской – 260 км, на востоке с Курганской – 410 км, на юге с Оренбургской областью – 200 км, на западе с Республикой Башкортостан – 1150 км. На территории области расположено 30 городов, 30 рабочих поселков (городского типа), 258 сельсоветов, 1257 сельских населенных пунктов. В состав области входят 24 административных района, 23 города областного значения (15 из них имеют территории административного управления) и 7 городов районного значения.

Богатые природные условия и особое географическое положение (середина России, перекресток магистральных путей государства) поставили Челябинскую область в ряд регионов, где природа эксплуатируется наиболее интенсивно, земные недра черпаются уже два с половиной века.

Уровень загрязнения природной среды в области остается одним из самых высоких в России. По суммарному количеству выбросов вредных веществ в атмосферу и сбросов загрязненных вод в водные объекты Челябинский промышленный центр занимает 10-е место среди крупнейших регионов России. Но, несмотря на интенсивное загрязнение окружающей среды, в Челябинской области есть немало особо охраняемых природных территорий, которые призваны обеспечить экологическую безопасность, поддерживать экологический баланс при использовании природных ресурсов и создавать среду, благоприятную для обитания человека. Например, на территории административного подчинения г. Миасса, Чебаркульского района и Аргаяшского районов расположен Ильменский государственный заповедник площадью 30,3 тыс. га,организованный 14 мая 1920 года.

Благодаря выгодному экономико-географическому и стратегическому положению области в сочетании с исторически мощным производственным потенциалом и наличием квалифицированных кадров, Челябинская область является одной из наиболее индустриально развитых территорий Российской Федерации. По выпуску продукции на душу населения область занимает третье место в России. Челябинская область занимает шестое место по объему экспорта среди регионов России и входит в первую пятерку регионов (среди 88 областей Российской Федерации) с наиболее благоприятной ситуацией для различных, том числе иностранных инвестиций.

[4] http://ru.wikipedia.org

**Месторасположение объектов оценки: Россия, Челябинская область, Г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1**

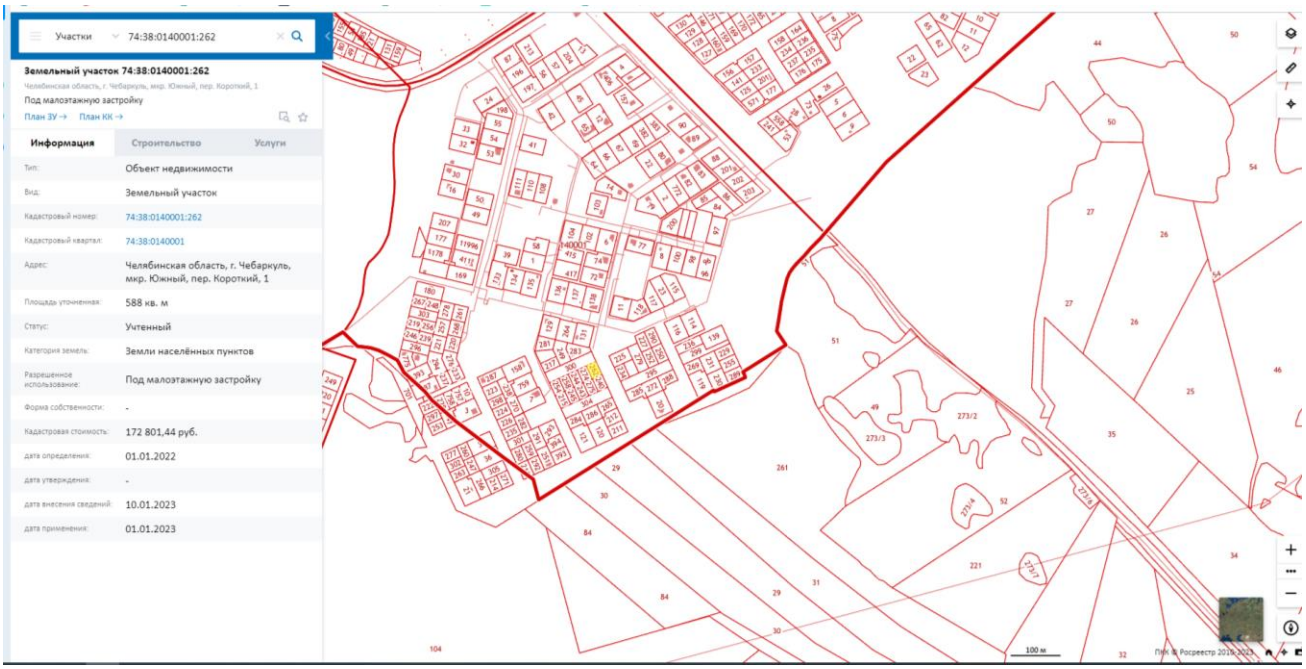



Рис.3 Местоположение объекта оценки

Таблица 7 Анализ среды местоположения

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| Административный округ | г. Чебаркуль |
| Близость к скоростным магистралям | 3000 м, М5 |
| Типичное использование окружения | Жилые дома (индивидуальные жилые дома) |
| Основной тип застройки | Отдельно стоящие здания |
| Основной тип зданий | Кирпичные и деревянные здания |
| Плотность (полнота) застройки | Средняя |
| Этажность застройки | Малоэтажная жилая застройка |
| Качество обустройства территории | |
| Зеленые насаждения | Есть |
| Детская площадка | Нет |
| Автомобильная парковка | Стихийная, возле домов |
| Уличное освещение | Есть |
| Условия окружающей среды | Благоприятная экологическая обстановка |
| Объекты промышленной инфраструктуры Микрорайона | Большая часть территории района не застроена объектами промышленной инфраструктуры |
| Транспортная доступность | Хорошая |
| Вид транспорта | Маршрутное такси, автобус |
| Ближайшие транспортные дороги | ул. Магистральная |

| | |
|---|---|
| Вид подъездных путей | Асфальтовая дорога состояние удовлетворительное |
| Затопляемость | Отсутствует |
| Интенсивность движения транспорта | Низкая |
| Престижность района | Средняя |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность местоположения: | Не выявлено |

**13.3. Определение сегмента рынка,** к которому принадлежит оцениваемый земельный участок – рынок земельных участков под застройку, расположенных в г. Чебаркуле и Челябинской области, следовательно, Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков под жилую застройку в г. Чебаркуле и Челябинской области.

**13.4. Обзор рынка вторичного жилья Челябинской области**[5]

Первая половина 2022 года на рынке недвижимости напоминает американские горки: в первом квартале наблюдался резкий спрос, который сменился резким спадом. Эксперты аналитического центра Домклик в новом ежемесячном отчете разбираются в причинах такого стремительного развития событий и исследуют цены на вторичном рынке жилья в Челябинской области.

В Челябинской области наблюдается плавное снижение цены и тренд на повышение средней стоимости предложения на фоне средней стоимости сделок. Резких изменений не замечено, однозначно от стоимости предложения в среднем получится сторговать около 3%.

Уровень отличия предложения и фактических сделок по средней стоимости кв. м не равен показателям начала года, средняя стоимость кв. м останется на отметке 40 тыс.рублей.

*Отличие в процентах средней стоимости квадратного метра по отношению к предыдущему месяцу. Оранжевой линией обозначены сделки, синей — предложения.*

Челябинская область не подвержена резким скачкам в изменении стоимости между месяцами. По средней стоимости кв. м, рассчитанного на базе сделок, на графике мы можем увидеть:

- повышение в 3,3% в сравнении июня с маем;
- снижение в 4,9% в сравнении мая с апрелем;
- повышение в 5,2% в сравнении июня с маем;
- снижение в 6,6% в сравнении мая с апрелем.

*Динамика предложения, основанного на активностях рынка предложений, по вторичному жилью. Зеленой линией обозначена динамика предложения в процентах в отличии к предыдущему месяцу.*

После роста в феврале по отношению к январю в 24,7% и роста в марте по отношению к февралю в 17,9% продавцы уже не так уверенны в своем решении продавать квартиры. В мае по отношению к апрелю наблюдаем снижение в 25,4%, и можем предположить, что снижение ставки ЦБ влияет не только на спрос, но и на рынок предложения. В данном случае, наблюдая за ростом спроса на ипотечные кредиты, можно заметить и рост по предложению. Рост в

5 www.Inspi.ru

феврале и марте связан с решением продавцов продать недвижимость выгодно на фоне повышения цен.

*Динамика спроса, основанного на рынке ипотечного спроса, по вторичному жилью. Зеленой линией обозначена динамика спроса в процентах в отличии к предыдущему месяцу.*

«На рынке ипотечного спроса наблюдаем резкое снижение в 82,5% в апреле по сравнению с мартом после повышения ставки ЦБ, и восстановление рынка после снижения ставки ЦБ. Июнь вырос в 133,7% в сравнении спроса по ипотечному кредитованию в мае. Ожидаем, что рынок будет стабилизироваться и восстанавливаться, так как при снижении ставки спрос на ипотечное кредитование значительно вырос», — подчеркивают эксперты аналитического центра Домклик.

**13.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.**

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);
- 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.[6]

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*

Поправка применяется и при наличии различных ограничений на Право общей долевой собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки.[7]

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

Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (кредитные схемы, взаимозачеты, расчет векселями, бартер и т.д.).

6 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), глава 7, пункт е http://www.labrate.ru/laws/2014_prikaz_mert_fso-7.htm

7 http://center-immobil.ru/page31

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Размер корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на стоимость, определить диапазон которых не представляется возможным.

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

В последнее время широкое распространение получил формат альтернативной сделки. Однако, данный способ продажи дома сопряжён с рядом недостатков и более усложнён по схеме проведения сделки, что зачастую является негативным фактором, влияющим на выбор объекта у покупателей со свободными деньгами. В связи с этим, стоимость альтернативных домов несколько снижается относительно свободной продажи домов. По данным специалистов «Метр Квадратный», дома, участвующие в альтернативной сделке, стоят на 5-10% дешевле обычных свободных[8].

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

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости.

Что касается отличия цены предложения от цены сделки, то цена реальной сделки, как правило, отличается от цены предложения.

Легче всего получить скидку на объекты недвижимости, которые дольше находятся в продаже.

*Местоположение объекта*

Как отмечают эксперты, если сравнивать проекты аналогичные по качеству, то цена на транспортную доступность всегда будет выше. На сколько выше, будет зависеть от видовые характеристики, уровень шума и качества самого проекта. При благоприятном стечении обстоятельств разница может достигать 20%.

Негативными факторами от близости жилого комплекса к ж/д станции являются разнородное социальное окружение вблизи таких инфраструктурных объектов, а также повышенный уровень шума. Между тем, согласно строительным правилам в черте города жилые дома должны находиться на удалении не менее 100 метров от железной дороги. Причем в этой зоне необходимо создать своеобразный зеленый «экран» из деревьев и кустарников.

Однако практика показывает, что новостройки располагаются в пределах 10-15 минут ходьбы (около 900 метров). Этого расстояния вполне достаточно, чтобы нивелировать все негативные факторы, которые вызывает соседство с железной дорогой, например, шум от поездов или низкий уровень безопасности, связанный с большим количеством людей.[9]

Транспортная доступность жилья — один из ключевых показателей для города, как Чебаркуль, где дом у остановки общественного транспорта — мечта любого покупателя. Удобство сообщения — это важнейший фактор, который влияет на стоимость жилья.

*Физические характеристики объекта*

---

[8] http://www.kvmeter.ru/articles/146735.html

[9] http://www.novostroy-m.ru/statyi/sosedstvo_s_zhd_stanciey

Строительство каркасного дома, обходится как минимум, на 10-15% дешевле строительства аналогичного по жилой площади монолитного здания, не говоря уже о кирпичных домах.[10]

Менее значимые факторы, такие как наличие или отсутствие балкона, телефона, покрытие пола, высота потолков, раздельный или совмещенный санузел и тому подобные параметры оказывают влияние на стоимость дома на уровне 1%-2%.[11]

Если в доме необходимо сделать капитальный ремонт, то не стоит об этом молчать. Лучше предоставить хозяину список необходимых работ и цен на них. Это вынудит его согласиться на торг.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость*

К иным характеристикам недвижимости относится доступность инфраструктуры, развитость коммуникаций, вид из окна. Все объекты расположены в местах с развитой инфраструктурой, в пешеходной доступности от школ, детских садиков, поликлиник и торговых объектов.

Помимо этажности дома и основных факторов (локация, класс проекта, инфраструктура и т. д.), важную роль при ценообразовании играют видовые характеристики.

**Общие выводы**

- Основными ценообразующими факторами на рынке недвижимости являются: местоположение, площадь и др.
- По состоянию на дату оценки, диапазон средней стоимости за квадратный метр земельного участка на вторичном рынке в районе расположения объекта оценки составляет 200– 350 руб

## 14. Наиболее эффективное использование, определяемое с точки зрения участников рынка

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении эффективности использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая обоснованность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

[10] http://news.ners.ru/stroitelstvo-panelnykh-domov-kakoe-budushchee-u-panelnogo-stroitelstva.html
[11] http://www.irn.ru/price/

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В настоящем отчете производился отбор альтернативных вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки, которые разумно осуществимы, с учетом рыночных возможностей и ограничений. Более подробный анализ изложен нами далее.

Законодательная разрешенность:

Существует законодательное ограничение на использование земельного участка в под строительство малоэтажных жилых помещений.

Таким образом, законодательно разрешена эксплуатация следующих типов недвижимости:

Таблица 8 АНЭИ

| Тип недвижимого имущества | Законодательные ограничения на использование |
|---|---|
| Жилая недвижимость | **Разрешено** |
| Офис | Запрещено |
| Торговые площади | Запрещено |
| Производственный цех | Запрещено |
| Склад | Запрещено |

Ввиду того, что существует законодательное ограничение на использование объекта оценки, то исследование физической и финансовой осуществимости, максимальной эффективности использования объекта не целесообразно.

**Резюме:**

Таким образом, ***наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование в качестве жилого. Все дальнейшие расчеты выполнены мной исходя из наиболее эффективного использования объекта оценки – земельный участок под малоэтажную застройку.***

## 15. Подходы оценки и их выбор при определении рыночной стоимости

В основе определения рыночной стоимости лежат три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Рассмотрим методику и условия применимости каждого из подходов к оценке рыночной стоимости рассматриваемого имущества.

**Затратный подход**

Затратный подход – это 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 являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании материалов и технологий. Затратами на замещение объекта являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому благоразумный инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы

создать объект недвижимости равной полезности. Данный подход определяет стоимость как сумму затрат на воспроизводство (замещение) с учетом износа и устареваний и рыночную стоимость земельного участка. Затратный подход основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определить затраты, необходимые для воспроизводства (замещение) объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Для определения затрат на воспроизводство (замещение), являющейся базой для расчетов в затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта. В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют затраты на воспроизводство (замещение) объекта. Затем рассчитывается накопленный износ, на величину которого уменьшаются затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки для получения стоимости. Полученное значение затрат воспроизводства (замещения) с учетом износа и устареваний и рыночная стоимость земельного участка представляет стоимость объекта недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе: оценка рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок, как незастроенного, с учетом наиболее эффективного использования; расчет затрат на воспроизводство (замещение) объекта; расчет накопленного износа объекта оценки, как суммы физического износа, функционального и экономического устаревания; расчет затрат на воспроизводства (замещение) объекта оценки с учетом износа и устареваний, как разницы между затратами на воспроизводство (замещение) и расчетной величиной общего накопленного износа; определение рыночной стоимости объекта оценки, как суммы рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок и затрат на воспроизводство (замещение) с учетом износа и устареваний.

Методы определение рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок: метод сравнения продаж; метод выделения; метод распределения; метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

Для определения затрат на воспроизводство (замещение) в оценочной практике используются следующие методы: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного обследования.

**Метод сравнительной единицы** основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы объекта оценки. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие монтированного оборудования, условия финансирования и т.п.).

Затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта определяются путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура и др.).

**Метод разбивки по компонентам** предполагает, что отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Метод разбивки по компонентам имеет несколько разновидностей: метод субподряда, метод разбивки по профилю работ, метод выделенных затрат.

**Метод количественного обследования** предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого проводится детальный количественный

и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:
- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Затратная мотивация не является типичной, поскольку объект оценки имеет большой срок эксплуатации и не рассматривается как альтернатива строительству нового жилого дома.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости, поэтому оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода.

**Сравнительный подход**

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. Сравнительный подход основан на принципе замещения, который предполагает, что разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности.

**Метод сравнения продаж** предполагает сравнение ценообразующих характеристик оцениваемого объекта и отобранных на рынке аналогов. При анализе рынка основными должны считаться следующие элементы сравнения: передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, расходы, произведенные непосредственно после покупки, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости. При выявлении различий в цену объектов-аналогов вносятся корректировки. Для расчета и внесения поправок используются следующие методы: метод, основанный на анализе парных продаж; экспертный метод расчета и внесения корректировок; статистический метод. Поправки, как в денежном, так и в процентном выражении. В результате определяется скорректированная стоимость объекта-аналога, приведенного к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта.

**Метод соотнесения цены и дохода** основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода используется валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации. Показатель валового рентного мультипликатора отражает соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости, общий коэффициент капитализации - чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его цене.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются. Основным

преимуществом сравнительного подхода является то, что Оценщик ориентируется на цены купли-продажи объектов-аналогов (цены сделок или предложений).

В данном подходе стоимость определяется рынком, т.к. Оценщик ограничивается только внесением корректировок.

При определении рыночной стоимости объекта оценки целесообразно применение данного подхода, т.к. выполняются его главные условия применимости: наличие рынка, открытость рынка и доступность информации, необходимой Оценщику.

**Доходный подход**

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания, который рассматривает стоимость как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков доходов), и подразумевает, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированной на инвестиционный риск. Принцип ожидания для данного подхода гласит, что стоимость актива определяется сегодняшней ценностью всех его будущих доходов, в соответствии с принципом замещения – максимальная стоимость актива не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный актив с эквивалентной доходностью. Оценка стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Источником дохода может быть аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает: качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение срока службы; риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Определение рыночной стоимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов дисконтирования (капитализации).

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации** доходов используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой положительную величину;
- потоки доходов возрастают равномерными и устойчивыми темпами.

Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации. При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.).

**Метод дисконтирования денежных потоков** применим к объектам недвижимости, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен (введен в действие).

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения. Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы: метод мониторинга рыночных данных, метод сравнения альтернативных инвестиций; метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дома для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Несмотря на существующий, не развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договоры аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документарного подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

**Вывод**

Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости объекта оценки определяется характером объекта, целью оценки, условиями его использования и полнотой информационной базы о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Определение рыночной стоимости объекта оценки производится с использованием сравнительного подхода.

# 16. Определение рыночной стоимости

## 16.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 г., оценка стоимости земельных участков проводится с использованием следующих методов:

метод сравнения продаж;

Основан, на сравнении Объекта оценки с аналогами, в отношении которых известна цена сделки или цена предложения.

- метод выделения;

Заключается в определении стоимости имущественного комплекса, включающего в себя оцениваемый земельный участок и улучшения (расположенные на нем здания и сооружения) с последующим вычитанием из этой стоимости рассчитанной стоимости замещения или воспроизводства данных улучшений.

- метод распределения;

Заключается в определении стоимости имущественного комплекса, состоящего из оцениваемого земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений с последующим отнесением на земельный участок доли стоимости, пропорциональной предполагаемой доле земельного участка в стоимости имущественного комплекса.

- метод капитализации земельной ренты;

Заключается в капитализации доходов, которые могут быть получены от сдачи земельного участка в аренду.

- метод остатка;

Стоимость земельного участка рассчитывается как капитализированная величина земельной ренты. При этом размер последней определяется как разница между чистым операционным доходом от сдачи в аренду всего имущественного комплекса и чистым операционным доходом от сдачи входящих в него зданий и сооружений.

метод предполагаемого использования; Расчет стоимости земельного участка производится методом дисконтирования денежных потоков, связанных с использованием земельного участка в соответствии с его ННЭИ.

Поскольку земельный рынок Челябинской области достаточно развит, Исполнителем был выбран метод сравнения продаж для расчета с рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок. Который, основан на сравнении Объекта оценки с аналогами, в отношении которых известна цена сделки или цена предложения.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи земельных участков, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных риелторских агентств: «Урал недвижимость», «Этажи» и др., данных печатных изданий: газеты «Евразия», «Из рук в руки», а также с использованием информационных Интернет-сайтов: www.miass.ru, www.avito.ru, www.domchel.ru

В качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м. объекта. При корректировке цен объектов сравнения все корректировки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При выборе сопоставимых данных по объекту оценки и аналогов важно, чтобы объекты имущества, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу[12]. Основные элементы сравнения и их характеристика приведены ниже в таблице.

Таблица 10 Основные элементы сравнения.

| № п/п | Элемент сравнения | Характеристика |
|---|---|---|
| 1 | Виды передаваемых имущественных прав | Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной плате и доступном текущем финансировании. Таким образом, отличия могут быть в передаваемом праве собственности, либо имущественном праве арендодателя. |
| 2 | Условия финансирования | Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут, относится такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п. |
| 3 | Условия и время продажи | Условия могут быть как соответствующие рынку, так и нерыночные (если продавцу срочно требуются деньги, цена может быть ниже рыночной; финансовые, корпоративные или родственные связи могут уменьшить стоимость). Время продажи также влияет на стоимость недвижимости. Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. |
| 4 | Местоположение | Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения, оцениваемого и сопоставимых объектов, различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения. |
| 5 | Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние и др.) | Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание и демонтаж. |
| 6 | Экономические характеристики | Указанные характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов. |
| 7 | Использование | Корректировка вводится при существенном отличии в использовании объекта оценки и аналогов. |

Источник: МСО 2005, МР 1 Оценка стоимости недвижимого имущества

**Определение стоимости земельного участка.**

Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

[12] МСО 2005, МР 1 Оценка стоимости недвижимого имущества, п.5.20, стр. 172

*Затратный подход*. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

*Доходный подход*. Расчет рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок доходным подходом не проводился, так как в г. Чебаркуль и Челябинской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

*Сравнительный подход*. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков г. Чебаркуля и Челябинской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж, относящегося к сравнительному подходу.

**Оценка земельного участка сравнительным подходом**

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не

больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

*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.*

*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.*

**Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета**

*Для расчета стоимости 1 м$^2$ земельного участка Оценщиками использованы данные городской газеты, а также Интернет сайты:*

- *www.rosrealt.ru;*
- *http://avito.ru ;*
- *www.inspi.ru;*
- *http://domofon.ru*
- *http://cian.ru .*

*Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в разделе 5, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:*

*- наиболее сопоставимое местоположение;*

*-идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;*

*-площадь до 2 000 кв.м;*

*Из всех предложений в выборке наиболее сопоставимыми являются четыре объекта-аналога, поэтому они были использованы в расчетах.*

*В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах.*

**Таблица 11**

| Параметр | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Вид цены | цена сделки | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка |
| Условия продажи | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка |
| Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты) | июн.23 | июн.23 | июн.23 | июн.23 | июн.23 |
| Вид использования/ зонирование | Земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| | Под малоэтажную застройку | для ИЖС | для ИЖС | для ИЖС | для ИЖС |
| | Зона малоэтажного жилищного строительства | Зона малоэтажного жилищного строительства | Зона малоэтажного жилищного строительства | Зона малоэтажного жилищного строительства | Зона малоэтажного жилищного строительства |
| Местоположение | Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1 | Челябинская область, Чебаркуль, улица Федотова | Челябинская область, Чебаркульский г.о., Чебаркуль, микрорайон Южный | Челябинская область, Чебаркульский г.о., Чебаркуль, ул. Степана Кузнецова | Челябинская область, Чебаркульский г.о., Чебаркуль, микрорайон Южный |
| Наличие построек | дом | незастроенный | незастроенный | незастроенный | незастроенный |
| 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 | 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 | рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей |
| Общая площадь, м2 | 588 | 1700 | 1500 | 1500 | 1500 |
| Наличие коммуникаций | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | нет | нет | нет | нет | нет |
| другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | нет | нет | нет | нет | нет |
| Цена, руб. | | 456 000.00 | 420 000.00 | 410 000.00 | 420 000.00 |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot._izhs_2424426147 | https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1886445825 | https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_3128392036 | https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2998584224 |

## Обоснование корректировок для земельного участка

*Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным в т.д.) п. 22 ФСО №7:*

1. *передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;*
2. *условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);*
3. *условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);*
4. *условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);*
5. *вид использования и (или) зонирование;*
6. *местоположение объекта;*

7. *физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;*
8. *экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);*
9. *наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;*
10. *другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;*

Элемент сравнения №7 (физические характеристики) при оценке земельных участков включает сравнение формы, рельефа, площади (масштаба), а также наличия улучшений и коммуникаций).

Элемент сравнения №8 (экономические характеристики) при оценке земельных участков практически не используется, так земельные участки, как правило, не имеют отличий, относимых к данному элементу сравнения. Чаще всего данный элемент сравнения может быть применен только в отношении единых объектов недвижимости.

К данному элементу сравнения можно отнести разницу в виде цены: при оценке рыночной стоимости (по определению являющейся наиболее вероятной ценой сделки) необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов необходимо учесть разницу цен предложения и цен сделки. Как правило, это отличие корректируется поправкой на торг (уторгование).

Порядок внесения корректировок не регламентируется.

**Поправка на уторгование**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой». Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

*Величина поправки на уторгование определена на основе аналитической информации, полученной ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г)[13], при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.*

Таблица 29

| Численность населенного пункта, тыс.чел. | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственная и складская недвижимость | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | при продаже | при аренде | при продаже | при аренде | при продаже | при аренде | при продаже | при аренде | при продаже |
| более 500 | 11% | 8% | 15% | 13% | 15% | 14% | 15% | 13% | 15% |
| 250-500 | 9% | 6% | 13% | 11% | 13% | 12% | 13% | 11% | 13% |
| менее 250 | 9% | 6% | 13% | 11% | 13% | 12% | 13% | 11% | 13% |

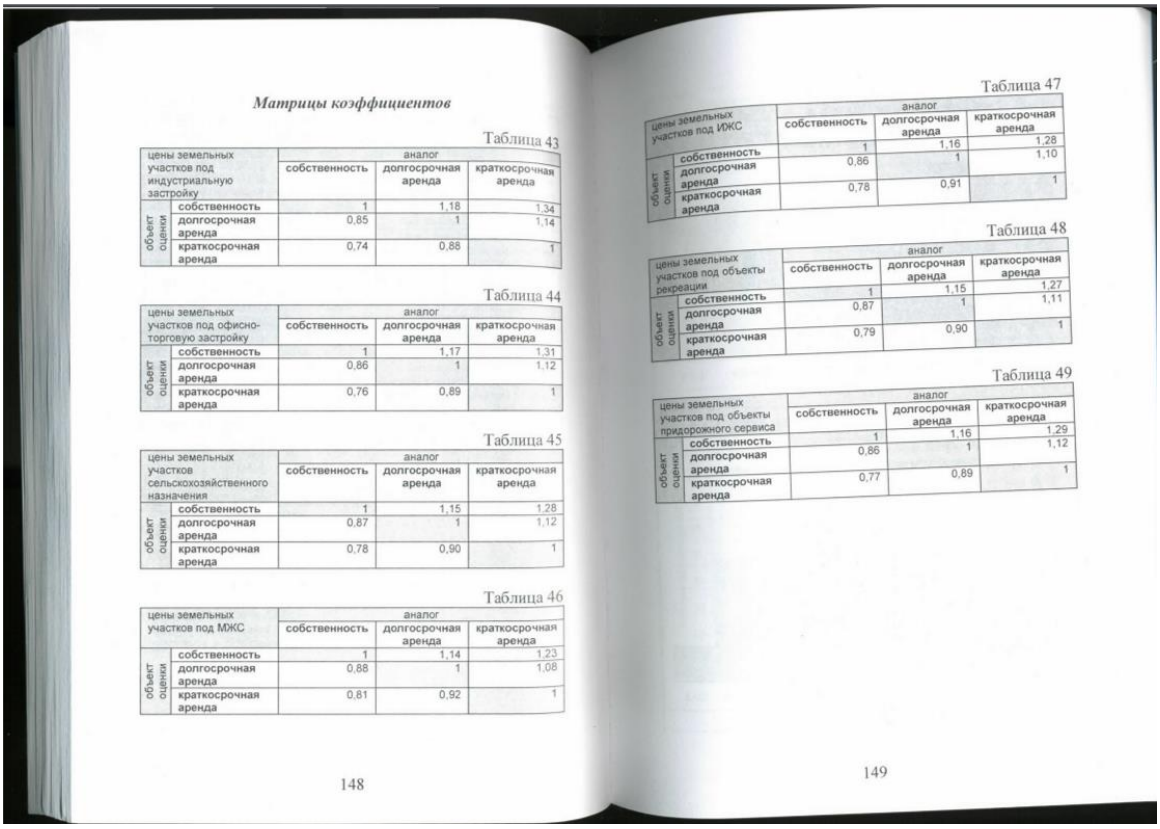
*Численность населения г Чебаркуля составляет около 50 тыс. человек, таким образом, величина корректировки цен предложения для объектов–аналогов составляет -13%.*

[13] http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf

**Поправка на передаваемые права**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущений и ограничений (см. соответствующий раздел) земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена разрешения имущественного спора (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.



*Матрицы коэффициентов*

Таблица 43

| цены земельных участков под индустриальную застройку | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | собственность | долгосрочная аренда | краткосрочная аренда |
| объект оценки | собственность | 1 | 1,18 | 1,34 |
| | долгосрочная аренда | 0,85 | 1 | 1,14 |
| | краткосрочная аренда | 0,74 | 0,88 | 1 |

Таблица 44

| цены земельных участков под офисно-торговую застройку | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | собственность | долгосрочная аренда | краткосрочная аренда |
| объект оценки | собственность | 1 | 1,17 | 1,31 |
| | долгосрочная аренда | 0,86 | 1 | 1,12 |
| | краткосрочная аренда | 0,76 | 0,89 | 1 |

Таблица 45

| цены земельных участков сельскохозяйственного назначения | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | собственность | долгосрочная аренда | краткосрочная аренда |
| объект оценки | собственность | 1 | 1,15 | 1,28 |
| | долгосрочная аренда | 0,87 | 1 | 1,12 |
| | краткосрочная аренда | 0,78 | 0,90 | 1 |

Таблица 46

| цены земельных участков под МЖС | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | собственность | долгосрочная аренда | краткосрочная аренда |
| объект оценки | собственность | 1 | 1,14 | 1,23 |
| | долгосрочная аренда | 0,88 | 1 | 1,08 |
| | краткосрочная аренда | 0,81 | 0,92 | 1 |

148

Таблица 47

| цены земельных участков под ИЖС | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | собственность | долгосрочная аренда | краткосрочная аренда |
| объект оценки | собственность | 1 | 1,16 | 1,28 |
| | долгосрочная аренда | 0,86 | 1 | 1,10 |
| | краткосрочная аренда | 0,78 | 0,91 | 1 |

Таблица 48

| цены земельных участков под объекты рекреации | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | собственность | долгосрочная аренда | краткосрочная аренда |
| объект оценки | собственность | 1 | 1,15 | 1,27 |
| | долгосрочная аренда | 0,87 | 1 | 1,11 |
| | краткосрочная аренда | 0,79 | 0,90 | 1 |

Таблица 49

| цены земельных участков под объекты придорожного сервиса | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | собственность | долгосрочная аренда | краткосрочная аренда |
| объект оценки | собственность | 1 | 1,16 | 1,29 |
| | долгосрочная аренда | 0,86 | 1 | 1,12 |
| | краткосрочная аренда | 0,77 | 0,89 | 1 |

149

Данная поправка рассчитывается на основании данных приведенных в справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (Справочник оценщика недв-ти-2016 том III Земельные участки, под редакцией Лейфера Л.А.).

Таблица 30 Значения поправки на качество отделки

| | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Поправка на передаваемые права, руб. | | 0% | 0% | 0% | 0% |

**Поправка на условия финансирования**

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.

**Поправка на 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.

**Поправка на условия рынка**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на вид использования/зонирование**

Объект оценки, также, как и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – (под малоэтажную застройку). Все объекты расположены в зонах, предназначенных для малоэтажного жилищного строительства.

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

**Поправка на местоположение**

При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, характер окружающего типа землепользования, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

В населенных пунктах земельные участки различаются по стоимости в зависимости от следующих факторов влияния (Источник информации К.т.н. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков):

- Доступности населения к центру города, объектам культуры и т.д.;
- Обеспеченности инженерными сетями, благоустройством;
- Уровня развития сферы культурно – бытового обслуживания;
- Исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;
- Состояния окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий;
- Инженерно – геологических условий строительства и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы;
- Рекреационной ценности территории.

Объекты аналоги и объект оценки имеют равнозначное место положения, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на форму**

*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.*

**Поправка на 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.*

**Поправка на площадь (масштаб)**

*Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.*

Данная тенденция характерна и для рынка земельных участков г Чебаркуль (см., например, http://www.avito.ru/, www.etagi.com).

*Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.*

*Корректировка на различия в масштабе земельных участков определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков…», А.Д. Власов. Величина корректировки определяется по формуле:*

*Kп = Ln(Sан)/Ln(So.o.), (10.1)*

*где Sан – площадь аналога,*

*So.o. – площадь объекта оценки,*

*Ln – функция натурального логарифма.*

*Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.*

**Таблица 13. Расчет корректировки на площадь земельного участка.**

| *Наименование показателя* | *Объект оценки* | *Аналог №1* | *Аналог №2* | *Аналог №3* | *Аналог №4* |
|---|---|---|---|---|---|
| *Площадь, кв.м.* | 588 | 1700 | 1500 | 1500 | 1500 |
| *Коэффициент* | | 1.166489265 | 1.146861148 | 1.146861148 | 1.146861148 |
| *Относительная поправка, %* | | 16.65% | 14.69% | 14.69% | 14.69% |

**Поправка на наличие улучшений**

*Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а объекты-аналоги не застроены.*

**Поправка на наличие коммуникаций**

*Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии коммуникаций, а объекты-аналоги не имеют подключенных коммуникаций, но так же, как и объект оценки, могут быть подключены к тем же коммуникациям, при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям – равные.*

**Поправка на 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.*

**Поправка на 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.*

***Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов***

*Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки по формуле:*

*Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:*

$$B_{уді} = \frac{x_i}{\sum x_i}$$ *, где:*

*Вуді – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;*

*xi определяется по формуле:*

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^{n} \frac{|Ц_i - Ц_{іккор}|}{|Ц_i|}}{\frac{|Ц_i - Ц_{іккор}|}{|Ц_i|}}$$ *, где:*

*$Ц_i$ – цена i-ого аналога до внесения корректировок;*

*$Ц_{ікорр}$ – цена i-ого аналога после внесения корректировок.*

*Определение рыночной стоимости объекта оценки производится по формуле:*

*P = K1 x S1+ K2 x S2+…..... Ki x Si, где*

*P – рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м;*

*Характеристики объектов-аналогов и расчет методом сравнительного анализа представлены в таблице ниже.*

*Таблица 14.*

| Параметр | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Вид цены | цена сделки | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка |
| Условия продажи | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка | типичные для рынка |
| Условия рынка | Июнь 2023 | Июнь 2023 | Июнь 2023 | Июнь 2023 | Июнь 2023 |
| Вид использования/ зонирование | Земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| | Под малоэтажную застройку | для ИЖС | для ИЖС | для ИЖС | для ИЖС |
| | Зона малоэтажного жилищного строительства | Зона малоэтажного жилищного строительства | Зона малоэтажного жилищного строительства | Зона малоэтажного жилищного строительства | Зона малоэтажного жилищного строительства |
| Местоположение | Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1 | Челябинская область, Чебаркуль, улица Федотова | Челябинская область, Чебаркульский г.о., Чебаркуль, микрорайон Южный | Челябинская область, Чебаркульский г.о., Чебаркуль, ул. Степана Кузнецова | Челябинская область, Чебаркульский г.о., Чебаркуль, микрорайон Южный |
| Наличие построек | дом | незастроенный | незастроенный | незастроенный | незастроенный |
| 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 | 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 | рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей |
| Общая площадь, м2 | 588 | 1700 | 1500 | 1500 | 1500 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Наличие коммуникаций | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Цена, руб. | 0 | 456000 | 420000 | 410000 | 420000 |
| Источник информации | 0 | https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot._izhs_2424426147 | https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1886445825 | https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_3128392036 | https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2998584224 |
| Расчетная часть | | | | | |
| Удельная цена предложения, руб./м$^2$ | | 268.24 | 280.00 | 273.33 | 280.00 |
| Поправка на уторгование | | -13% | -13% | -13% | -13% |
| Величина корректировки, руб. | | -34.87 | -36.40 | -35.53 | -36.40 |
| Скорректированная цена | | 233.37 | 243.60 | 237.80 | 243.60 |
| Поправка на передаваемые права, руб. | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб./м$^2$ | | 233.37 | 243.6 | 237.8 | 243.6 |
| Поправка на условия финансирования | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб./м$^2$ | | 233.37 | 243.6 | 237.8 | 243.6 |
| Поправка на условия продажи | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб./м$^2$ | | 233.37 | 243.6 | 237.8 | 243.6 |
| Поправка на условия рынка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб./м$^2$ | | 233.37 | 243.6 | 237.8 | 243.6 |
| Поправка на вид использования/зонирование | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб./м$^2$ | | 233.37 | 243.6 | 237.8 | 243.6 |
| Поправка на местоположение | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб./м$^2$ | | 233.37 | 243.6 | 237.8 | 243.6 |
| Поправка на форму | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб./м$^2$ | | 233.37 | 243.6 | 237.8 | 243.6 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Поправка на рельеф | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб./м² | | 233.37 | 243.6 | 237.8 | 243.6 |
| Коректировка на маштаб | 588 | 1700 | 1500 | 1500 | 1500 |
| Коэффициент | | 1.166489265 | 1.146861148 | 1.146861148 | 1.146861148 |
| Относительная поправка, % | | 16.65% | 14.69% | 14.69% | 14.69% |
| Величина корректировки, руб. | | 38.86 | 35.78 | 34.93 | 35.78 |
| Скорректированная цена, руб/м² | | 272.23 | 279.38 | 272.73 | 279.38 |
| Поправка на наличие улучшений | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб/м² | | 272.23 | 279.38 | 272.73 | 279.38 |
| Поправка на наличие коммуникаций | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб/м² | | 272.23 | 279.38 | 272.73 | 279.38 |
| Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб/м² | | 272.23 | 279.38 | 272.73 | 279.38 |
| Поправка на другие характеристики | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб. | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Скорректированная цена, руб/м² | | 272.23 | 279.38 | 272.73 | 279.38 |

| Определение весовых коэффициентов | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Общая чистая коррекция, руб./кв.м. | 3.9900 | -0.6200 | -0.6000 | -0.6200 |
| в % от цены продажи | 1.4900 | -0.2200 | -0.2200 | -0.2200 |
| Общая валовая коррекция, руб./кв.м. | 73.7300 | 72.1800 | 70.4600 | 72.1800 |
| в % от цены продажи | 27.4900 | 25.7800 | 25.7800 | 25.7800 |
| Весовой коэффициент | 3.8134 | 4.0663 | 4.0663 | 4.0663 |
| Значимость коэффициента | 0.2381544 | 0.2539485 | 0.2539485 | 0.2539485 |

| | |
|---|---|
| Итого рыночная стоимость, руб./м² | 275.99 |
| Площадь Объекта оценки, м² | 588.00 |

| | |
|---|---|
| Итого рыночная стоимость Объекта оценки, руб. | 162 282.12 |
| Итого рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом округления), руб. | 162 000р. |

*Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 01.06.2023 г. итоговая величина рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок (НДС не облагается) составляет:*

**162 000 (Сто шестьдесят две тысячи) рублей**

### 16.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектами аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектами аренды для извлечения этих доходов. Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода. Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Оценщик не располагает достаточным количеством информации, необходимой для реализации доходного подхода в рамках настоящего отчета. Реализация доходного подхода возможна только с использованием ряда допущений о возможной коммерческой деятельности на объекте, в котором предоставляются оцениваемые права пользования.

Ввиду недостаточной обоснованности подобных предположений результат расчетов может привести к значительной погрешности расчетов и результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

*На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о нецелесообразности применения методов доходного подхода для оценки объекта недвижимости.*

### 16.3 Обоснование отказа от использования затратного подхода

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является услуга по предоставлению во временное пользование объекта недвижимого имущества, передача не самого объекта недвижимости (полное право собственности на него), а совокупности «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому

затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права пользования и владения на условиях аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки - чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. То есть при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды. Таким образом, для определения стоимости объекта оценки оценщик в рамках затратного подхода должен определить стоимость всего здания, в котором предоставляются оцениваемые права пользования.

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, проведение расчетов в рамках затратного подхода с определением рыночной стоимости здания, в котором предоставляются права пользования, Оценщик счел нецелесообразным, так как это может привести к значительной погрешности расчетов.

Таким образом, в рамках Отчета Оценщик отказался от применения затратного подхода в связи с тем, что расчеты будут иметь значительную погрешность и результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

*На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о нецелесообразности применения методов затратного подхода для оценки объекта недвижимости.*

# 17 Расчет рыночной стоимости права аренды

Величина арендной платы рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженного в процентах коэффициента капитализации по следующей формуле:

**А = С х К**

где

А - арендная плата;

С - рыночная стоимость земельного участка;

К - коэффициент капитализации.

В таблице Справочника оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2022. Под редакцией Лейфера Л.А. Издание четвертое. Том 2 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г., стр. 242) приведены значения коэффициента капитализации. Согласно указанной таблицы коэффициент капитализации для земельных участков под жилую застройку составляет 10,9%.

| Показатель | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | 11,9% | 10,5% | 13,2% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую) | 10,9% | 9,9% | 11,8% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 12,3% | 10,2% | 14,4% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС) | 10,9% | 9,7% | 12,0% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) | 10,2% | 9,2% | 11,3% |
| Земельные участки под объекты рекреации | 11,7% | 10,1% | 13,4% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 11,9% | 10,3% | 13,4% |

Подставив указанные значения в формулу, получили величину равную:

162 000р. х 0,109 = 17 658 рубля

Полученная величина представляет из себя текущий чистый доход от использования земельного участка, то есть указанную величину необходимо скорректировать на операционные расходы:

| Наименование | Стоимость |
|---|---|
| Текущий чистый доход от использования земельного участка | 17 658 |
| Налог на землю - 0,3% от кадастровой стоимости | 486 |
| Прочие операционные расходы - 10% | 1 766 |
| **Годовая арендная плата за земельный участок** | **19 910** |

## 18. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости

Целью согласования результатов используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя или продавца, а также прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая рынки);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, типичных для объекта (местоположение, размер, качество строительства, износ, потенциальная доходность и т.д.);
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых методов оценки.

На основании анализа этих факторов подходам присваиваются весовые коэффициенты, учитывающие влияние каждого метода на стоимость объекта.

*Таблица 37. Согласование результатов оценки*

| Подходы к оценке | Результат расчета стоимости, руб. | Весовой коэффициент | Доля подхода в общей стоимости, руб. |
|---|---|---|---|
| Доходный подход | 19 910 | 1 | 19 910 |
| Затратный подход | Не применялся | | |
| Сравнительный подход | Не применялся | | |
| **Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, руб.** | | | 19 910 |

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, округленно составляет**

**19 910 (Девятнадцать тысяч девятьсот десять) рублей**

## 19. Заявление о соблюдении требований Оценщика

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

1. изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
2. сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
3. мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
4. мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
5. наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
6. задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или заранее оговоренной цены;
7. ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
8. наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
9. удостоверяем, что использование данного отчета регулируется требованиями Русского Общества Оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;

Расчетная рыночная стоимость признается действительной на 01.06.2023 г.

**ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ**

**19 910 (Девятнадцать тысяч девятьсот десять) рублей**

**ОЦЕНЩИК** **_____ / ИГОШЕВ А.Н. /**

# 20. Список использованных источников и нормативно-методических материалов

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 ноября 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

1) Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);

2) Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);

3) Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);

4) Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);

5) Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);

6) Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);

7) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 25.09.2014 г. № 611);

8) Федеральный стандарт «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 327 от 01.06.2015 г.)

9) Федеральный стандарт «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.11.2016 № 721)

10) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» — СПОД РОО 2020, утверждённые Советом РОО решением от 29 декабря 2020 года (протокол № 29).

Научная литература:

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.
2. Белокрыс «Основы оценки стоимости недвижимости», изд.:межд.акад, 2004г.
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебное пособие для вузов.-СПб: Питер, 2001.- 334 с.
4. Иванова, Федотова «Оценка стоимости недвижимости», изд.:кнорус, 2007г.
5. Каминский «Анализ практики оценки недвижимости», изд.:маок, 2004г.
6. Литовченко, Наназашвили «Оценка недвижимости», учебное пособие для вузов, изд.:архитектура-с, 2005г.
7. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 272 с.
8. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости" СПб, 2003год.
9. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с.

10. Симионова «Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля», изд.:феникс, 2006г.
11. Симионова, Шеина «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», изд.:марТ, 2006г.
12. Тэпман «Оценка недвижимости», Учебное пособие для ВУЗов, изд.: юнити, 2006г.
13. Шевчук «Оценка недвижимости и управление Собственностью», изд.:феникс, 2007г.

Периодические издания:

Индикаторы денежного рынка, «Эксперт».

Всемирная сеть Интернет:

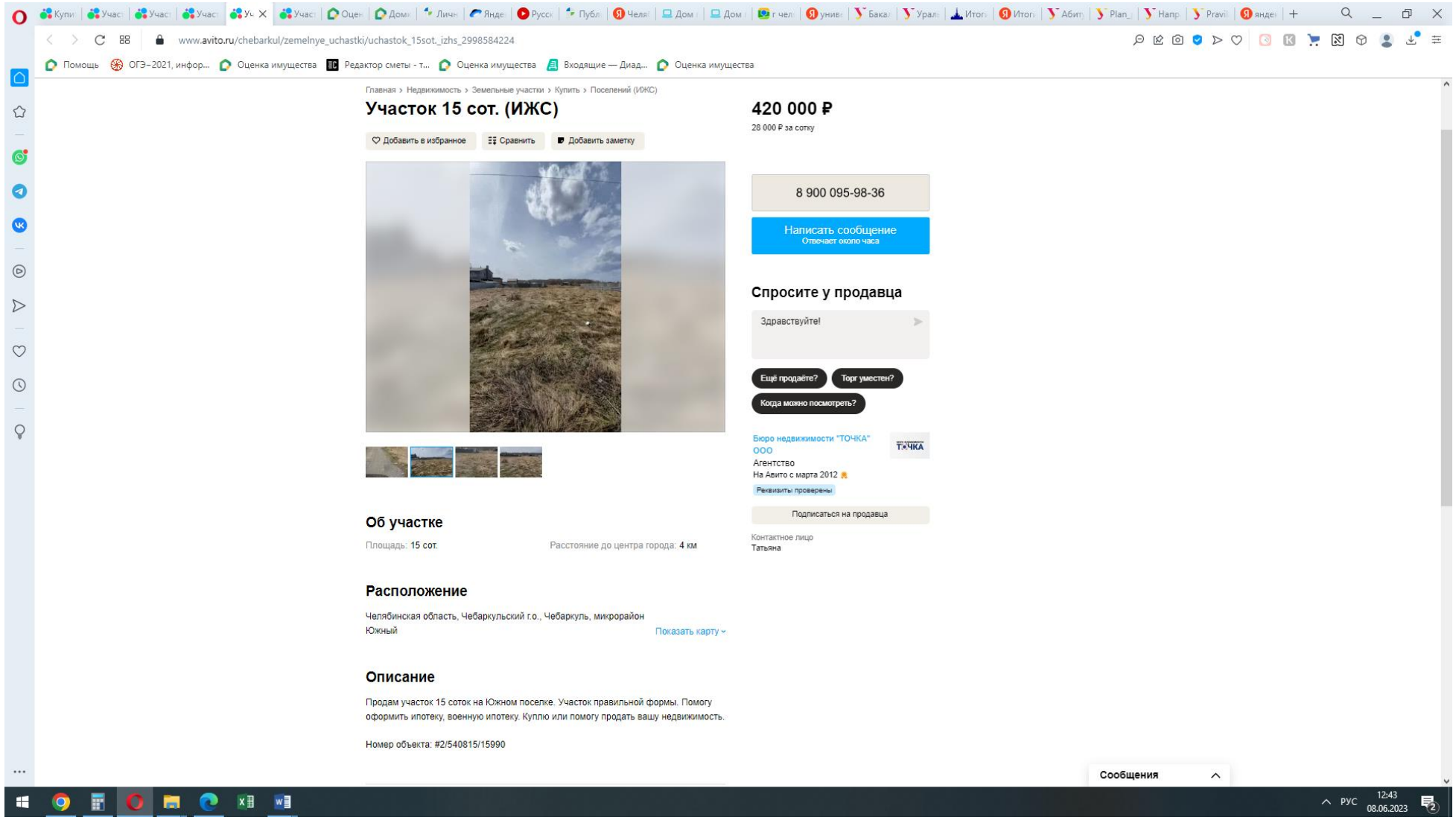
http://www.inspi.ru/; http://avito.ru

А также источники информации, используемые при анализе рынка оцениваемого имущества и др. источники, приведенные в соответствующих главах данного отчета об оценке.

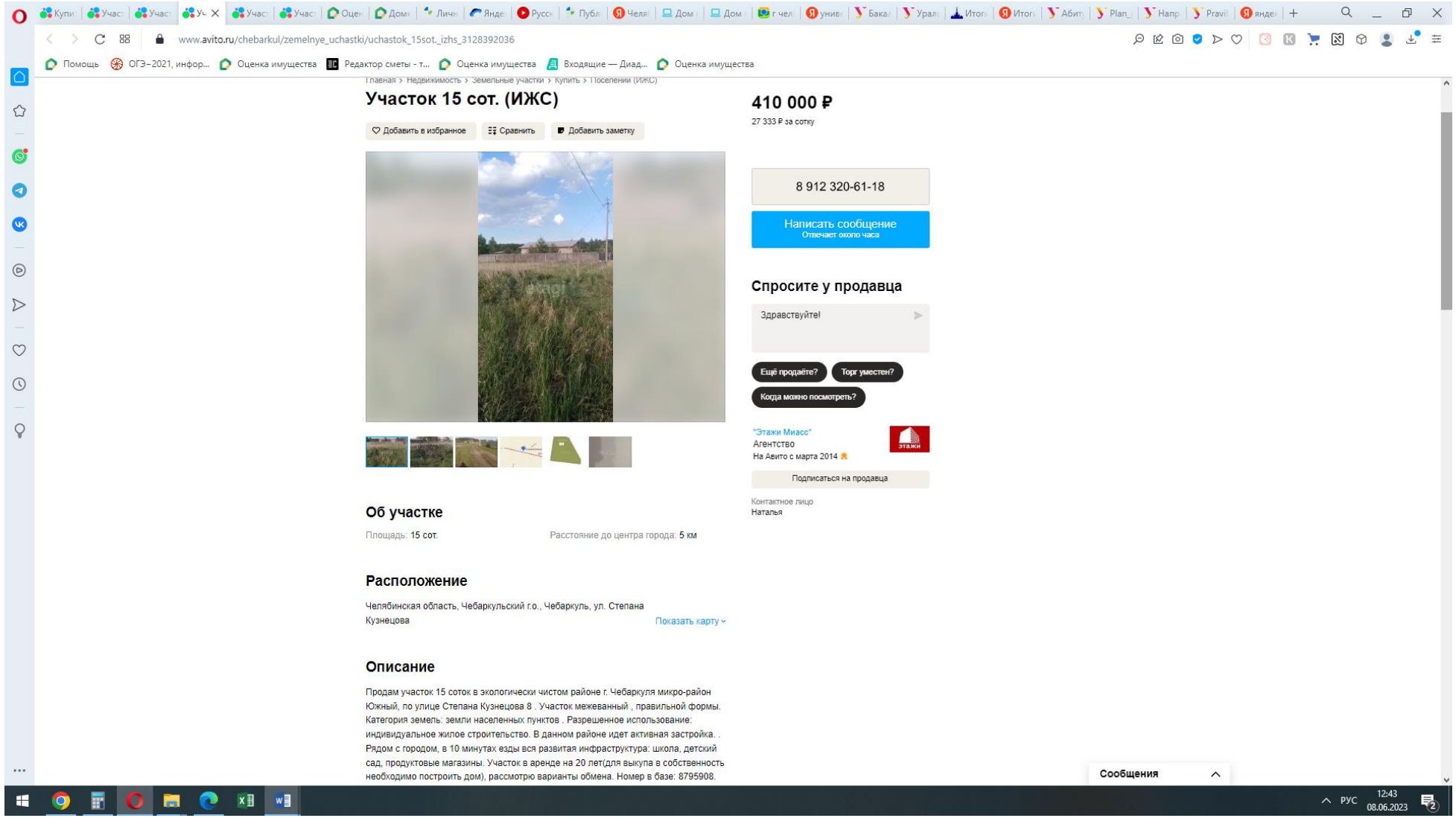
## ПРИЛОЖЕНИЯ

a. **Объекты-аналоги**
b. **Документы объекта оценки**
c. **Разрешающая документация на оценочную деятельность**

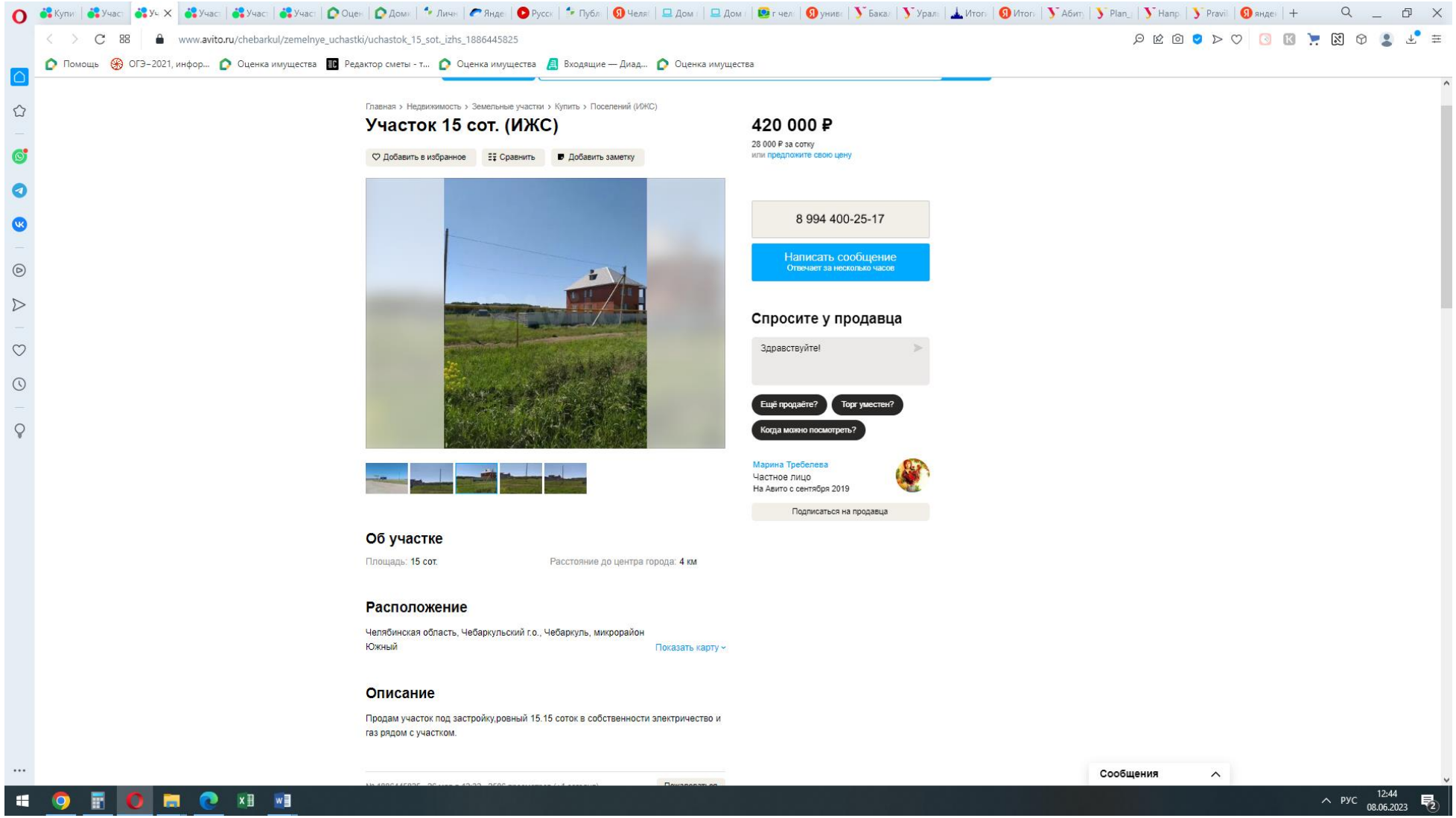
**Объекты-аналоги**



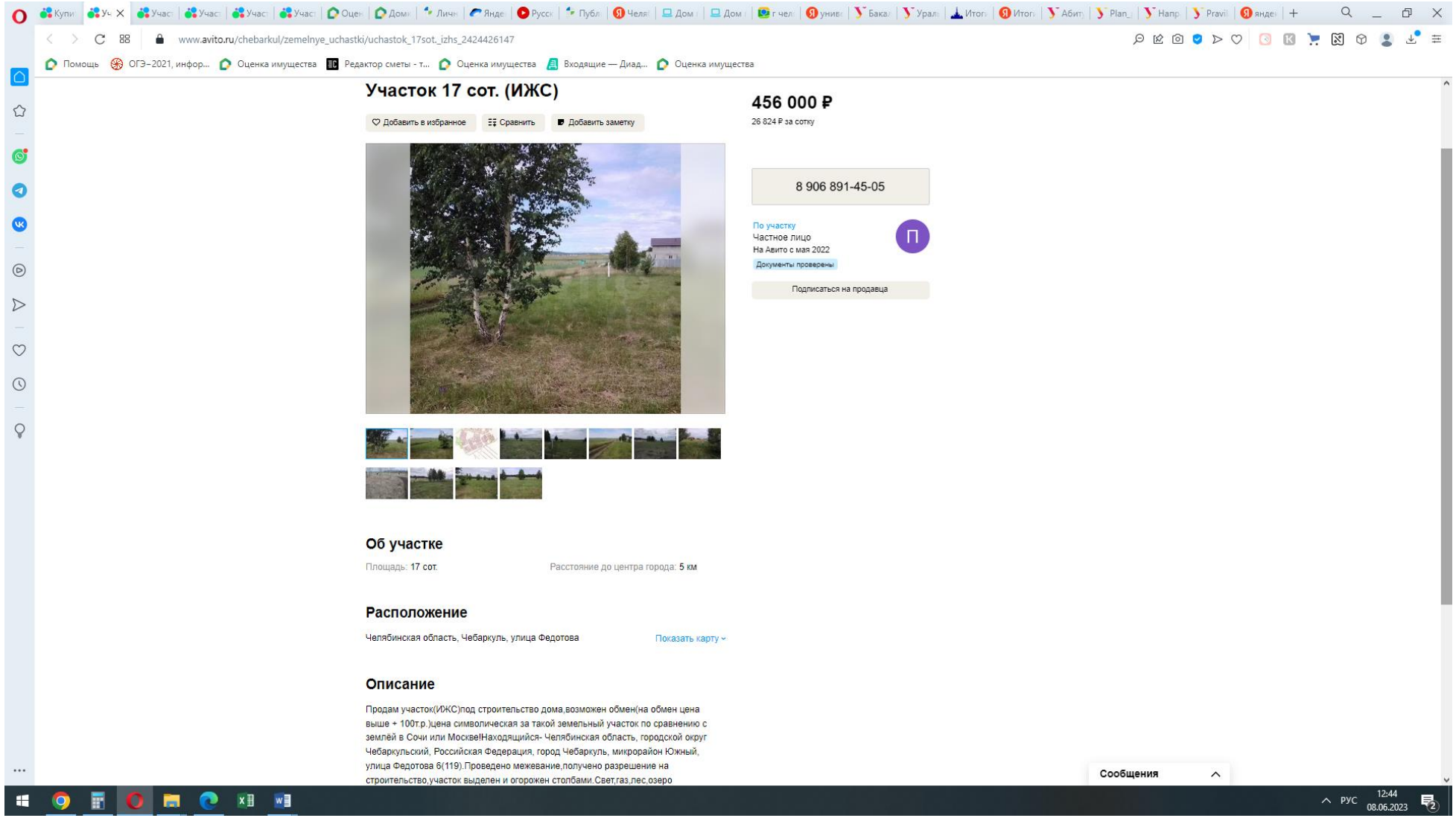

https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2998584224




https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_3128392036




https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1886445825




https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot._izhs_2424426147

# а. Документы объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской 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 02.06.2023, поступившего на рассмотрение 02.06.2023, 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 |

| | |
|---|---|
| 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-127756668 | |
| Кадастровый номер: | 74:38:0140001:262 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 74:38:0140001 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 14.03.2009 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | 74:38:0140001:208 |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Чебаркуль, мкр. Южный, пер. Короткий, 1. |
| Площадь, м2: | 588 +/- 4.94 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 172801.44 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | Под малоэтажную застройку |
| 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 |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |

Раздел 3 Лист 2

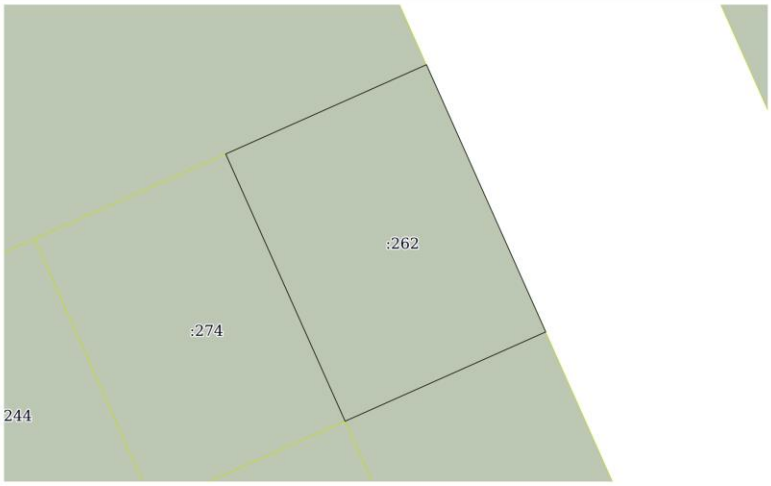
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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 |

| | |
|---|---|
| 02.06.2023г. № КУВИ-001/2023-127756668 | |
| Кадастровый номер: | 74:38:0140001:262 |

План (чертеж, схема) земельного участка




| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:400 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |

## b. Разрешающая документация на оценочную деятельность

**АССОЦИАЦИЯ**
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Оценщик:**

**Игошев Андрей Николаевич**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 741504306851**

*(инн)*

**включен в реестр членов РОО:**

**09 сентября 2011 года, регистрационный № 007583**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002142 *

ООО «Н-Т-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень Б A4792

| ПОЛИС №0991R/776/40482/22<br>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ |
|---|---|
| г. Москва | 2 августа 2022 г. |

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40482/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

| | |
|---|---|
| **СТРАХОВЩИК** | АО «АльфаСтрахование»<br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593. |
| **СТРАХОВАТЕЛЬ** | Оценщик Игошев Андрей Николаевич<br>Адрес регистрации или ИНН: 741504306851 |
| **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ** | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. |
| **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 26 августа 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 25 августа 2023 г. включительно.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 26 августа 2022 г. |
| **СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.** | Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)<br>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы |
| **ФРАНШИЗА** | Франшиза не установлена (отсутствует) |
| **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ** | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору. |
| **СТРАХОВОЙ РИСК** | Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;<br>при условии, что:<br>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 26 августа 2022 г. по 25 августа 2023 г.;<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации |
| **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ** | Российская Федерация.<br>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). |

| | |
|---|---|
| **СТРАХОВАТЕЛЬ:**<br><br>Игошев Андрей Николаевич | **СТРАХОВЩИК:**<br>**АО «АльфаСтрахование»**<br><br>в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/2 |

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019235-1 «17» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Игошеву Андрею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «17» мая 2021 г. № 199

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» мая 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «Б», ТЗ № 677.

012660-KA1

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
**МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 23 ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Межрайонная ИФНС России № 23 по Челябинской области)
Автозаводцев пр, 63, Миасс г, Челябинская обл, 456300
Телефон:8-800-222-22-22, Телефакс:
www.nalog.ru

02.10.2020 № 573907847
На № _____

**УВЕДОМЛЕНИЕ**
**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) **ИГОШЕВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ**

проживающий(ая) по адресу **456313, РОССИЯ, Челябинская обл, , г Миасс, , ул Нахимова, 22, , 84**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от 02.10.2020**

Вы поставлены на учет **03.09.2020**

**в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 23 по Челябинской области** | 7 | 4 | 1 | 5 |

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
**в качестве оценщика, занимающегося частной практикой**

с присвоением (применением) ИНН: | 7 | 4 | 1 | 5 | 0 | 4 | 3 | 0 | 6 | 8 | 5 | 1 |

заместитель начальника Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 23 по Челябинской области — Е. В. Шарлоимова

М.П.

*Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке*

*Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности*

Регистрационный номер 08-113-08-68

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

## О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 724754

Настоящий диплом выдан Игошеву Андрею Николаевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „11" октября 2010 г. по „08" июня 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Южно-Уральском государственном университете (наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

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

Государственная аттестационная комиссия решением от „08" июня 2011 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Игошева Андрея Николаевича (фамилия, имя, отчество)

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

М.П. Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Челябинск 2011

Гознак, МПФ, Москва, 2009, «А».