

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК**  
**ЛЕБЕДЕВ СЕРГЕЙ АЛЕКСЕЕВИЧ**

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2024/11-218**

*Об определении рыночной стоимости  
ежегодного размера арендной платы земельного участка,  
кадастровый номер 74:38:0131005:52*

Адрес объекта оценки:

Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Садовая, 36

Заказчик:

**Управление муниципальной собственности администрации  
Чебаркульского городского округа**

Дата оценки: 13.11.2024 г.

Дата составления отчета: 20.11.2024 г.

Россия, Челябинская область, город Чебаркуль  
2024 год

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
7.1	ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ И ДРУГИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7.2	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	16
<b>8</b>	<b>АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....</b>	<b>17</b>
8.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	17
8.2	АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	18
8.3	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЧЕБАРКУЛЯ	19
<b>9.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>21</b>
10.1	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	21
10.2	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
<b>11</b>	<b>РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>26</b>
<b>14</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>27</b>
<b>15</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>28</b>
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА.....	29
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	30
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ.....	31
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	32

# 1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

«20» ноября 2024 г.

Кому:

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

**Уважаемая Алена Владимировна!**

Согласно *Контракта* № 2024/11-217-218-219-220/112 от 13.11.2024 г ЧПО Лебедев Сергей Алексеевич произвел определение рыночной стоимости *ежегодного размера арендной платы земельного участка* площадью 1440 кв. м, кадастровый номер 74:38:0131005:52, расположенного по адресу: Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Садовая, 36.

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

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

**Дата оценки:** 13 ноября 2024 г.

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

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

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей договор (полис) № 433-747-035272/24, выдан «12» мая 2024 г..

Рыночная стоимость *ежегодного размера арендной платы* объекта оценки по состоянию на 13.11.2024 г., с учетом НДС, составляет:

<b>Ежегодный размер арендной платы земельного участка</b>	<b>43 680 (сорок три тысячи шестьсот восемьдесят) рублей в год</b>
---	--

С уважением,

Частнопрактикующий оценщик

С. А. Лебедев

## 2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключение об определении рыночной стоимости *ежегодного размера арендной платы земельного участка* площадью 1440 кв. м, кадастровый номер 74:38:0131005:52, расположенного по адресу: Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Садовая, 36, составлено на основании Отчета об оценке № 2024/11-218 от 13.11.2024 г, выполненного по *Контракту* возмездного оказания оценочных услуг № 2024/11-217-218-219-220/112 от 13.11.2024 г. и подготовленного ЧПО Лебедевым Сергеем Алексеевичем.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.

### **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Объектом оценки является земельный участок площадью 1440 кв. м, кадастровый номер 74:38:0131005:52, расположенного по адресу: Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Садовая, 36.

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

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

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.

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

**Дата оценки:** 13.11.2024 г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

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

Рыночная стоимость *ежегодного размера арендной платы* объекта оценки по состоянию на 13.11.2024 г., с учетом НДС, округления и указанных допущений составила:

<b>43 680 (сорок три тысячи шестьсот восемьдесят) рублей в год</b>
--

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

С уважением

Частнопрактикующий оценщик

\_\_\_\_\_ С. А. Лебедев

М. П.

### 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	<p>Земельный участок, кадастровый номер 74:38:0131005:52 по адресу: Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Садовая, 36.</p> <p>Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 7 настоящего отчёта.</p>
<b>Имущественные права и обременения</b>	<p><i>Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют. Сведения об обременениях отсутствуют.</i></p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение рыночной стоимости <i>ежегодного размера арендной платы</i> объекта оценки.</p>
<b>Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения</b>	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости <i>ежегодного размера арендной платы</i> объекта оценки.</p> <p>Результат оценки может использоваться для <i>определения начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.</i></p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</li><li>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</li><li>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</li></ol> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</li><li>2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</li></ol>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	13.11.2024 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	13.11.2024 г. – 20.11.2024 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна</b>	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p>

**основываться  
оценка**

1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право Заказчика на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
3. В рамках проведения оценки рассчитывается *рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы* земельного участка.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

#### 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

<b>Сведения о Заказчике</b>	Управление муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа. Юридический адрес: 456440, Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Ленина, д. 13 А. ИНН 7420003663, КПП 741501001, ОГРН 1027401141130, БИК 017501500. ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК БАНКА РОССИИ/УФК по Челябинской области г. Челябинск (ФУ администрации Чебаркульского городского округа, л/с УМС администрации 0344700082), кор. сч. 40102810645370000062, р/с 03231643757580006900. Тел. 8-35168-2-16-44
<b>Сведения об Оценщике</b>	Лебедев Сергей Алексеевич Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, 107023. (Свидетельство о членстве № 2653-10 от 07.12.2010 г., номер в реестре 1795). Частнопрактикующий оценщик Уведомление ЧПО № 573922473 от 05.10.2020 г., постановка на учет в качестве ЧПО 04.08.2020 г.. Почтовый адрес оценщика: 456444, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 26, кв. 57. Место нахождения оценщика: 456444, Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 26, кв. 57. Телефон: 8-912-40-66-1-44. E-mail: lebedev2608@rambler.ru.
<b>Основание для проведения оценки</b>	<i>Контракт № 2024/11-217-218-219-220/112 от 13.11.2024 г</i> возмездного оказания оценочных услуг, заключенный между ЧПО Лебедевым Сергеем Алексеевичем и Управлением муниципальной собственности администрации Чебаркульского городского округа. Задание на оценку, составленное в соответствии с Федеральным стандартом оценки IV, «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития № 200 от 14.04.2022 г..
<b>Объект оценки</b>	Земельный участок площадью 1440 кв. м, кадастровый номер 74:38:0131005:52, расположенный по адресу: Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Садовая, 36. Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 7 настоящего отчёта.
<b>Вид оцениваемого права</b>	Оценке подлежит право собственности: – собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209); – <i>Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</i>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости <i>ежегодного размера арендной платы</i> объекта оценки

<b>Предполагаемое использование результата оценки</b>	Результат оценки может использоваться для <i>определения начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.</i>
<b>Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>– Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> </ul>
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года:</li> <li>– Федеральный стандарт оценки I, «Структура ФСО и основные понятия, используемые в ФСО (ФСО I)»;</li> <li>– Федеральный стандарт оценки II, «Виды стоимости (ФСО II)»;</li> <li>– Федеральный стандарт оценки III, «Процесс оценки (ФСО III)»;</li> <li>– Федеральный стандарт оценки IV, «Задание на оценку (ФСО IV)»;</li> <li>– Федеральный стандарт оценки V, «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;</li> <li>– Федеральный стандарт оценки VI, «Отчет об оценке (ФСО VI)»;</li> <li>– Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»;</li> <li>– «Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».</li> </ul>
<b>Вид оцениваемой стоимости</b>	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p><b>«Рыночная стоимость</b> есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден (<i>передан в аренду</i>) 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за <i>передачу в аренду объекта оценки</i> и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за <i>аренду объекта оценки</i> выражен в денежной форме.</li> </ul>
<b>Дата оценки</b>	13.11.2024 г.
<b>Дата составления отчёта</b>	20.11.2024 г.
<b>Порядковый номер отчета</b>	2024/11-218
<b>Перечень документов заказчика: правоустанавливающих и определяющих количественные и качественные характеристики Объекта</b>	– Выписка из ЕГРН. (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).
<b>Форма отчета</b>	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
<b>Процесс проведения оценки</b>	<p>В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г об утверждении Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <p>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</p> <p>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>д) составление отчета об оценке.</p> <p>Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заключение <i>Контракта</i> на проведение оценки.</li> <li>2. Составление задания на оценку.</li> <li>3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.</li> <li>4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.</li> <li>5. Анализ Объекта оценки.</li> <li>6. Интервью с представителями собственника.</li> <li>7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.</li> <li>8. Расчет рыночной стоимости.</li> <li>9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.</li> <li>10. Написание отчета об оценке.</li> </ol>

## 5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

### Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.

#### Общие понятия оценки

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

<b>Наиболее эффективное использование</b>	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
<b>Срок экспозиции</b>	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<b>Ограничения</b>	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>

## 6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

<b>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Работы по оценке включают:<ul style="list-style-type: none"><li>– исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);</li><li>– сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;</li><li>– выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</li></ul></li><li>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:<ul style="list-style-type: none"><li>– состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</li><li>– глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</li><li>– отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</li></ul></li><li>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</li><li>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта</li><li>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li></ol>
<b>Допущения и ограничения к проведению оценки</b>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</li><li>2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</li><li>3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги</li></ol>

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

	<p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
<p><b>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</b></p>	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>– суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

## 7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ И ДРУГИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Характеристика и параметры объекта оценки - земельного участка**

Объект оценки – земельный участок площадью 1440 кв. м. Земельный участок расположен по адресу: Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Садовая, 36.

Осмотр объекта оценки был проведен Оценщиком лично 13 ноября 2024 года.

Результаты фотофиксации представлены в приложении 1. Фотографии объекта.

#### Таблица 1 Техническая характеристика земельного участка

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

Кадастровый номер	74:38:0131005:52
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	для индивидуального жилищного строительства
Площадь	1440 кв. м

Ниже представлено извлечение из плана земельного участка:

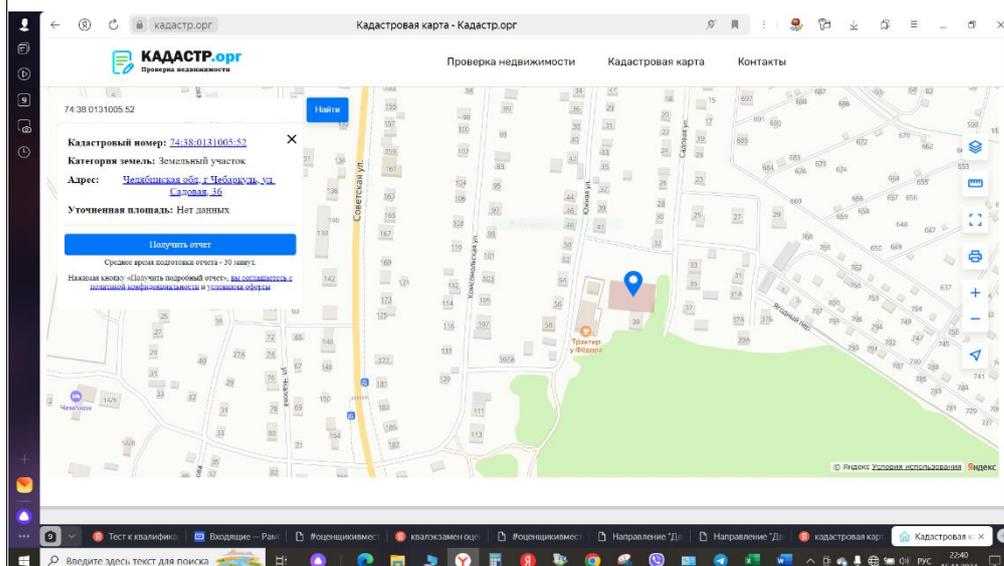


Рисунок 1 Земельный участок.

**Качественные характеристики объекта оценки**

#### Состояние земельного участка

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

Определялось экспертно (см. Приложение 1)

## 7.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

### Описание и характеристика локального расположения объекта

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

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

Расстояние до ж/д вокзала ст. Чебаркуль и автовокзала: около 5 км.

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

Подъезд автотранспортом непосредственно к объекту оценки по ул. Садовой.

Ближайшая окружающая застройка – жилая, частный сектор г. Чебаркуля.

Инфраструктура – магазины.

Экологическая обстановка района – обусловлена расположением участка по ул. Садовой.

Ниже представлена схема подъезда к объекту оценки.

<https://egrp365.org/map/?kadnum=74:38:0131005:52>.

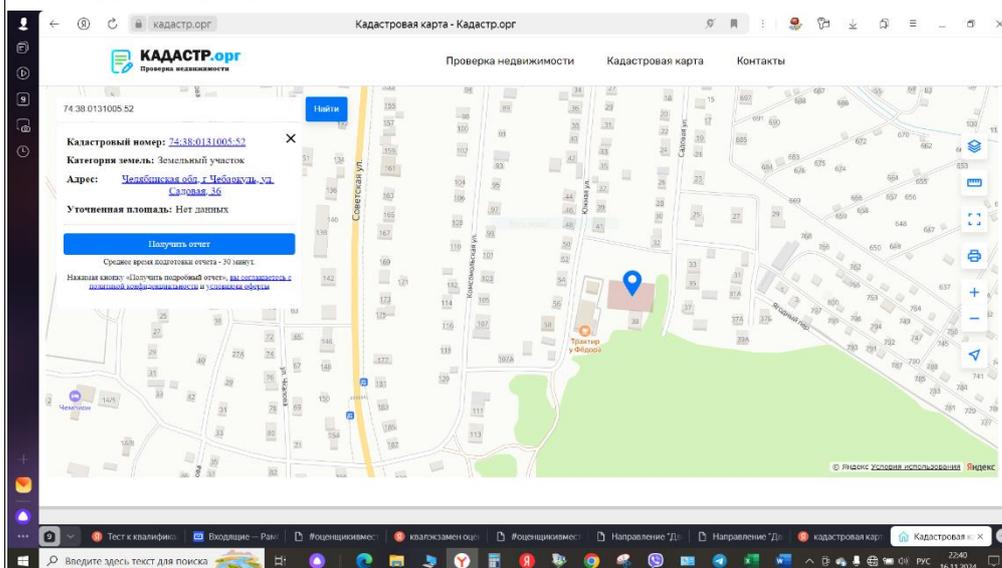


Рисунок 4. Схема подъезда.

## 8. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

### 8.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

#### Отраслевые итоги 2023 года, которые удивили прогнозистов

По статистике, рост ВВП в 2023 году составит 3,5% — это выше планового значения. При этом, опять же официально, в стране растут реальные доходы и зарплаты, а безработица почти на нуле. Еще из хорошего: до минимума за 16 лет снизилась доля нефтегазовых доходов. Идеальная картина, которую омрачает только высокая инфляция в 7,5% (вместо плановых 5,5%).

Однако такой рост экономики стал возможен прежде всего за счет ударной работы военно-промышленного комплекса. Он формирует высокий спрос на металл, химию, текстильную и другую продукцию, а также на научно-исследовательские разработки. Тем не менее вся продукция ВПК, кроме той, что продается за рубеж, не участвует в обороте капитала, а значит, в целом не идет в плюс экономике.

Обычным делом в 2023 году стали меры поддержки малого и среднего предпринимательства в рамках одноименного национального проекта: например, программы льготного кредитования «1764» и гарантийной поддержки.

В середине года Мега план провел исследование и спросил бизнесменов о том, насколько их ожидания от 2023 года оказались близки к реальной ситуации в их компаниях. Выяснилось, что 40% опрошенных довольны результатами года: 24,4% из них думали, что будет хуже, а получилось лучше; 15,6% планировали и получили рост. Только 17,8% изначально рассчитывали на рост, а его не случилось, оставшиеся отказались от прогнозирования как от бессмысленного занятия.

Один из отвечавших поделился позитивом: *«Как бы абсурдно это ни прозвучало, но год оказался успешным. Конечно, каждый новый день похож на квест, и вопросы, которые раньше решались за несколько минут, сейчас могут решаться месяцами, но при этом оборот и финансовые показатели выросли. Также мы открыли несколько филиалов за границей — для логистических моментов и экспансии бизнеса за пределы страны».*

К слову, среди самых частых проблем, с которыми до сих пор сталкиваются их компании, опрошенные назвали повышение цен на комплектующие и другую продукцию, сложности с доставкой товаров и снижение потребительского спроса. Роста промышленного производства не предсказывал никто. При этом оно не просто прирастало к прошлому году, а росло с ускорением. [По данным Росстата](#), объемы промышленного производства в сентябре 2023 года выросли на 5,6%. По сравнению с августом 2023 года он вырос на 1%. В целом за девять месяцев 2023 года индекс промышленного производства поднялся по сравнению с январем-сентябрем 2022 года на 3,3%.

Больше всего выросли обрабатывающие производства — на 7,1% и энергетический сектор — на 0,1%. Это во многом произошло благодаря финансированию оборонного заказа, поддержке импортозамещения и инфраструктурных проектов со стороны государства. Локомотивами роста были и остаются предприятия ВПК, их заказчики и другие контрагенты, а также

производители импортозамещающей продукции, например котло- и вагоностроители. Почти на всех заводах идет масштабное перевооружение: новое оборудование поступает из Китая, Индии, Турции и Тайваня.

Президент Торгово-промышленной палаты Сергей Катырин [сообщил](#), что по итогам 2023 года можно ожидать роста промышленного производства до 3%. По его мнению, большинство предпринимателей адаптировались к последствиям санкций. Обрабатывающая промышленность добавит примерно 5–6%, а общая промышленность вырастет в интервале 3–4%, так как добыча проседает, считает директор Центра конъюнктурных исследований НИУ ВШЭ Георгий Остапкович. Какие проблемы остаются на производствах:

- Удорожание банковских кредитов после нескольких увеличений ставок Центробанка (хотя при этом действуют госпрограммы с субсидированными ставками).
- Кадровый дефицит на рынке рабочих профессий, так что кадры черпают среди осужденных за преступления малой и средней тяжести.
- Жесткая конкуренция российских производителей оборудования, запчастей и расходных материалов с китайскими.

«Новые известия» приводят [данные](#) исследования RosExpert и кадровых агентств. Заводам, которые сейчас работают в три смены, не хватает станочников, слесарей-сборщиков, токарей и фрезеровщиков. Однако, несмотря на запрос со стороны работодателей, зарплаты рабочих растут медленно, что еще больше тормозит как наем специалистов, так и спрос на получение рабочих специальностей.

В ходе другого опроса, проведенного агентством INFOLine в июне 2023 года, среди факторов, препятствующих развитию их компаний, производители тоже отмечают нехватку квалифицированного персонала. Их также беспокоит увеличение себестоимости производства, рост доли продаж СТМ (собственных сетевых марок) в торговых сетях, недостаточный спрос со стороны потребителей, а также увеличение логистических расходов.

## 8.2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ (г. ЧЕБАРКУЛЬ)

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

Население 45,7 тыс. человек. ([2005](#)).

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

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

### Экономика

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

- крановый завод
- завод печных конструкций (ЗАО «Союзтеплострой»)
- шлакоблочный завод (ООО «Уралстройиндустрия»)

- [швейная фабрика](#) (ОАО «Пеплос»)
- мебельная фабрика
- опытный лесхоз
- лесопункт (лесозаготовки)
- межлесхоз
- молокозавод
- кондитерская фабрика
- рыбозавод
- АО «[Чебаркульская птицефабрика](#)»
- районный узел связи
- типография, издаётся газета «Южноуралец»

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

### 8.3. РЫНОК ГОРОДСКОЙ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЧЕБАРКУЛЕ.

За последние 10 лет в городе построено и сдано в эксплуатацию нежилое здание кафе «Тройка» на слиянии улиц Октябрьской и Советской, здание с автомойкой «Перекресток», торговый дом «Алиса», магазины «Магнит», «Монетка», «Три богатыря», «Домострой», здания городского суда, прокуратуры, ОВД, ж/д вокзала, церковь и мечеть.

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

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

#### **Рынок аренды земельных участков**

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

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

#### **Рынок аренды недвижимости**

Рынок аренды недвижимости развит значительно слабее, нежели рынок продаж.

В основной массе сдаются квартиры и комнаты. Наибольшим спросом в этом сегменте пользуются 1-но и 2-х комнатные квартиры. Реже - комнаты и квартиры от 3-х и более комнат.

При аренде нежилой недвижимости наиболее котирующиеся помещения в центральной части города на 1-ых этажах зданий и с отдельным выходом на красную линию. Сложнее сдать в аренду помещения на 2-ом и более этажах и внутри кварталов и отдаленных районах города.

Информация предоставлена:

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

- **Ценообразующие факторы**

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

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

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

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

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

<b>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</b>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
<b>Основные критерии анализа НЭИ</b>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</li><li>2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</li><li>3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</li><li>4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.</li></ol>
<b>Анализ и выводы по анализу НЭИ</b>	<p>Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости – <i>земельного участка</i> - определить варианты дальнейшего её использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p> <p>Исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – единственно возможным вариантом является использование <i>земельного участка для индивидуального жилищного строительства</i>.</p>

## 10.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 10.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

<b>Основные подходы, применяемые при оценке</b>	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
<b>Сравнительный подход</b>	<p><b>Сравнительный подход</b> - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p><b>Сравнительный подход</b> предполагает следующую процедуру:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.</li><li>2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.</li><li>3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.</li><li>4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.</li><li>5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.</li></ol>
<b>Доходный подход</b>	<p><b>Доходный подход</b> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>В рамках <b>доходного подхода</b> различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка</p>

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

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

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

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

## 11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Как уже сообщалось ранее и учитывая специфику оцениваемого земельного участка с разрешенным видом использования - для индивидуального жилищного строительства, оценщиком для определения ежегодного размера арендной платы были взяты публикации аукционов:

### 1. Аналог № 1.

-Земельный участок по адресу: Челябинская обл, г. Чебаркуль, ул. Садовая, 36, площадь земельного участка 1440,0 кв.м., кадастровый номер земельного участка 74:38:0131005:53;

-Начальная цена предмета аукциона: 42 892 рублей в год за участок или 30 рублей за кв. м в год

### 2. Аналог № 2.

-Земельный участок по адресу: Челябинская обл, г. Чебаркуль, мкр Южный, пер. Калиновый, 1, площадь земельного участка 1452,0 кв.м., кадастровый номер земельного участка 74:38:0139001:62;

-Начальная цена предмета аукциона: 43 138 рублей в год за участок или 30 рублей за кв. м в год

### 3. Аналог № 3.

-Земельный участок по адресу: Челябинская обл, г. Чебаркуль, мкр Южный, ул. Татищева, 1А, площадь земельного участка 1043,0 кв.м., кадастровый номер земельного участка 74:38:0139001:559;

-Начальная цена предмета аукциона: 32 446 рублей в год за участок или 31 рубль за кв. м в год

Так как все земельные участки находятся в пределах Чебаркульского городского округа, то на этом основании корректировка на местоположение не применялась.

Проведя глубокий анализ рынка, оценщик пришел к выводу, что уровень цен арендной платы за последние 2 года практически находится на стабильном уровне. Поэтому корректировка на даты публикации аукционов не применялась.

Следовательно, рыночная стоимость ежегодный размер арендной платы земельного участка определялась по формуле:

$$(\text{налог 1 (цена за кв. м)} + \text{аналог 2 (цена за кв. м)} + \text{аналог 3(цена за кв. м)}) / 3 \times 1440 = (30 + 30 + 31) / 3 \times 1440 = 43\ 680 \text{ рублей в год}$$

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

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

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

На основании вышеизложенного, рыночная стоимость *ежегодного размера арендной платы земельного участка площадью 1440 кв. м, кадастровый номер 74:38:0131005:52, по адресу: Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Садовая, 36 на дату оценки 13.11.2024 г. составит с учетом округления:*

43 680 рублей в год

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

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕЖЕГОДНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил **итоговое значение рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы объекта оценки, которое по состоянию на 13 ноября 2024 г. составляет, с учетом НДС и округления:**

**43 680 (сорок три тысячи шестьсот восемьдесят) рублей в год**

Частнопрактикующий оценщик

\_\_\_\_\_/С. А. Лебедев/

М. П.

### 13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

---

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

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
  - приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
  - в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
  - оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
  - анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.07.01 № 519.
-

## 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

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

## 15. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Общий вид земельного участка – подъездные пути



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА (СОБСТВЕННИКА)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по 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 15.11.2024, поступившего на рассмотрение 15.11.2024, 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
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279061883			
Кадастровый номер:		74:38:0131005:52	
Номер кадастрового квартала:		74:38:0131005	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.11.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Садовая, 36	
Площадь, м2:		1440 +/- 13	
Кадастровая стоимость, руб:		458222.4	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для индивидуального жилищного строительства	
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 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2179BEFB10 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		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
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279061883			
Кадастровый номер:		74:38:0131005:52	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

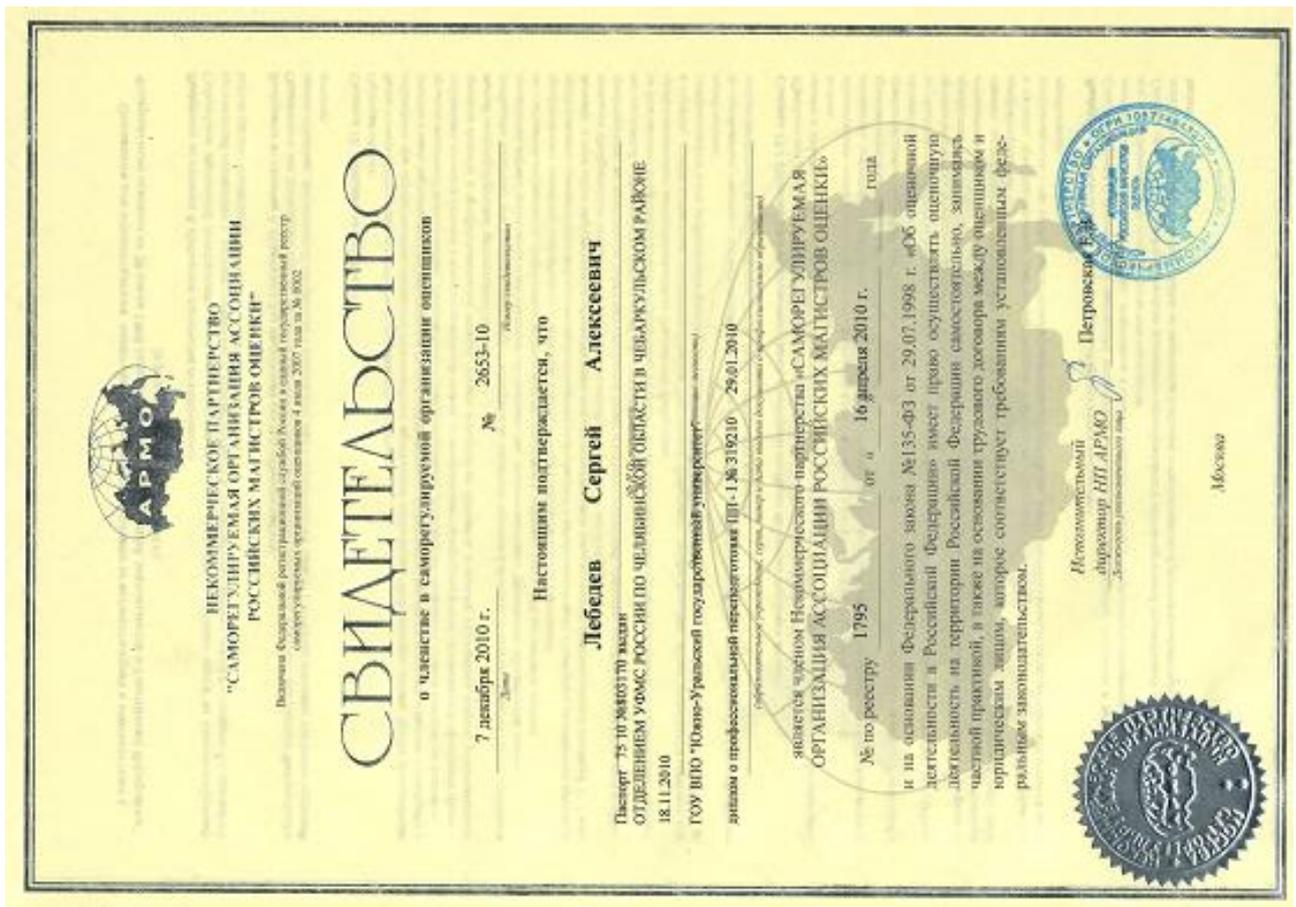
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2179BEFB10 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

1. Выписка из ЕГРН.

### **ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ**

1. Аналог 1.
2. Аналог 2.
3. Аналог 3.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



1. Свидетельство о членстве НП СРО «АРМО».



2. Диплом об образовании.

