



Оценщик Козлова Мария Юрьевна

ИНН 710301850021 ОГРНИП 315715400023878

Почтовый адрес: 30000, город Тула, проспект Ленина, д. 33, а/я 3099

Телефон: +7 (919) 070-19-60

ОТЧЕТ № 79-2

об оценке рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 411,2 кв.м., кадастровый номер 40:03:110613:47, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 40:03:110613:48, по адресу: Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А

ЗАКАЗЧИК

Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Индивидуальный предприниматель
Козлова Мария Юрьевна

Тула 2022 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
Глава 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. Сведения об ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
1.5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности, подходы и методы оценки Объекта	6
1.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	7
1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ Исполнителя.....	7
Глава 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.1. Характеристика объекта ОЦЕНКИ.....	8
Глава 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	10
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	10
3.2. Рынок недвижимости	11
3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	13
Глава 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	14
4.1. Выбор методов оценки	14
4.2. Расчет рыночной стоимости Затратным подходом	17
4.3. РАСЧЕТ Рыночной СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА Затратным ПОДХОДОМ	17
4.4. РАСЧЕТ Рыночной СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	17
4.5. РАСЧЕТ Рыночной СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА методом сравнительного анализа продаж	19
4.6. РАСЧЕТ затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства	27
4.7. Определение накопленного износа	31
4.8. Согласование результатов и Определение итоговой величины рыночной стоимости	36
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	38
ГЛОСАРИЙ 39	
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	41

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании муниципального контракта № 79 от «18» июля 2022 г. индивидуальным предпринимателем Козловой Марией Юрьевной оказаны услуги по определению рыночной стоимости объекта недвижимости:

- нежилое здание, с кадастровым номером 40:03:110613:47, расположенное по адресу: Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А
- Земельный участок, кадастровым номером 40:03:110613:48, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе д. 5а,

и заключены в письменной форме настоящий Отчет об оценке.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки): 26.07.2022 г., рыночная стоимость объекта оценки составит следующую величину:

Результаты определения рыночной стоимости объекта, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, в результате применения подхода, округленно, руб.			Рыночная стоимость, округленно, в руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Нежилое здание, кадастровым номером 40:03:110613:47, расположенное по адресу: Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А	352 000	Не применялся	Не применялся	352 000
Удельный вес	1	0	0	
Земельный участок, кадастровым номером 40:03:110613:48, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе д. 5а	Не применялся	3 456 000	Не применялся	3 456 000
Удельный вес	0	1	0	

Итоговый результат определения рыночной стоимости объекта:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, кадастровым номером 40:03:110613:47, расположенное по адресу: Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А	352 000	293 333
Земельный участок, кадастровым номером 40:03:110613:48, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе д. 5а	3 456 000	3 456 000
Итого	3 808 000	3 749 333

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна

«26» июля 2022 г.




Глава 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение контракта;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Показатель	Значение
Объект оценки	Нежилое здание, с кадастровым номером 40:03:110613:47, расположенное по адресу: Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А Земельный участок, кадастровым номером 40:03:110613:48, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе д. 5а
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность Субъект права: Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки муниципального имущества
Задачи и предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости муниципального имущества для принятия управленческих решений. Согласно п. 26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п. 8 ФСО №1).
Вид определяемой стоимости	рыночная
Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки)	Датой определения стоимости объекта оценки является 26.07.2022 г.
Срок проведения оценки	Работы по проведению оценки Объекта проводились в период с 18.07.2022 г. по 26.07.2022 г.
Дата составления отчета	Датой составления отчета является 26.07.2022 г.
Допущения и	При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также

Показатель	Значение
ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	<p>установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта. 2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов. 3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации. 4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. 5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. 6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оценочного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 7. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. 8. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. 9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. 11. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке. 12. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения подведены также при использовании округленных показателей.

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизиты	Значение
ФИО:	Козлова Мария Юрьевна
Место нахождения:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Почтовый адрес:	300000, г. Тула, проспект Ленина, д. 33, а/я 3099
Телефон, факс:	8-919-070-19-60, 8-915-78-78-222
Электронная почта:	kozmariya@mail.ru, maria.tula@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	710301850021
Банковские реквизиты:	р/с 40802810400014799429 в АО Юникредит Банк г. Москва, к/с 30101810300000000545, БИК 044525545
Страховой полис:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика – АО «АльфаСтрахование» №7491R/776/00318/21, страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса: с 08.01.2022 г. по

Реквизиты	Значение
Сведения об образовании	07.01.2023 г. Диплом Тульского Государственного Педагогического университета им. Л. Н. Толстого №ВСА 0254136 от 03.08.2004 г. квалификация «Учитель истории и обществознания», Диплом о профессиональной переподготовке Тульского Государственного Университета №ИИ 932847 от 14.07.2006 г. квалификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер ИК-705 от 04 мая 2009 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 3168 от 22 ноября 2013 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022459-1 от 25.06.2021 г. «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022460-2 от 25.06.2021 г. «Оценка движимого имущества».
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (Место нахождения: 125315, Москва, ул. Ленинградский пр-т, д. 72, строение 4, 2-й подъезд, 4 этаж, оф. 2404). Включена в реестр оценщиков 04 мая 2007 г. За рег. №112.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»

Адрес: 249000, Калужская область,

г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 9А

ИНН 4003005597/КПП 400301001

Банк ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ//УФК по Калужской области

г. Калуга

БИК ГОФК 012908002

Единый казначейский счет 40102810045370000030

Казначейский счет

03231643296061053700

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 13 июля 2015 года) (редакция, действующая с 1 января 2016 года), а также в соответствии со Стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изменениями на 13 июля 2015 года) (редакция, действующая с 1 января 2016 года).

Кроме того, оценка проведена в соответствии со стандартами оценки НИ «СМАОс», членом которой является Оценщик:

- Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» (утвержден

Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 18 » июля 2008 года Протокол № 74 от 18 июля 2008 года; изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО №2015/07/09 от «09» июля 2015 года);

▪ Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» (утвержден Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года; изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2015/07/09 от «09» июля 2015 года).

При проведении оценки Объекта Оценщик должен использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

▪ сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами);

▪ доходный подход (совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки);

▪ затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов». Копии всех предоставленных Заказчиком документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 3. Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		
1.	Выписка из ЕГРН (2 шт)	Копии

1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

4. Исполнитель имеет документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

Таблица 5. Описание объекта оценки

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта оценки представлены в Таблице 5,6 и определены на основе визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком (таблица 4).

Таблица 5. Описание характеристик объекта оценки

Местоположение объекта оценки	
Адрес	Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А
Статус населённого пункта	Районный с/пункт городского назначения
Наличие подъездной автомобильной дороги	есть
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое здание
Тип объекта оценки	Оранжерея
Возможное использование (п соответствии с НЭИ)	Нежилое
Физическое состояние здания в котором расположен объект	Плохое
Составные части	Видеоч
Год постройки	Без данных
Общая площадь, кв.м.	411,2
Объём, куб.м	1614,8
Класс конструктивных систем	Кв
Стены	Скелетные
Инженерные коммуникации	отсутствует
Кадастровый номер земельного участка	40:03:110613:48

Таблица 6. Описание характеристик объекта оценки (земельные участки)

Местоположение объекта оценки	
Адрес	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе д. 5а
Статус населённого пункта	Районный с/пункт городского назначения
Наличие подъездной автомобильной дороги	есть
Основные параметры объекта оценки	
Площадь, кв.м	3567
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешённого использования	объекты складского назначения различного профиля
Наличие инженерных коммуникаций	Условно satisfied
Конфигурация, форма, рельеф	по форме и рельефу подходит для размещения для капитального строения склада и использования по деловому назначению и разрешённому использованию

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей подробно представлены в документах, предоставленных Оценщику Заказчиком, и приведенных в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об обременениях: В предоставленных Заказчиком документах на объект оценки не зарегистрировано обременений. Дополнительная экспертиза по данному факту не проводилась (в соответствии с п.3 и п. 5 раздела 1.9 настоящего отчета «...3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

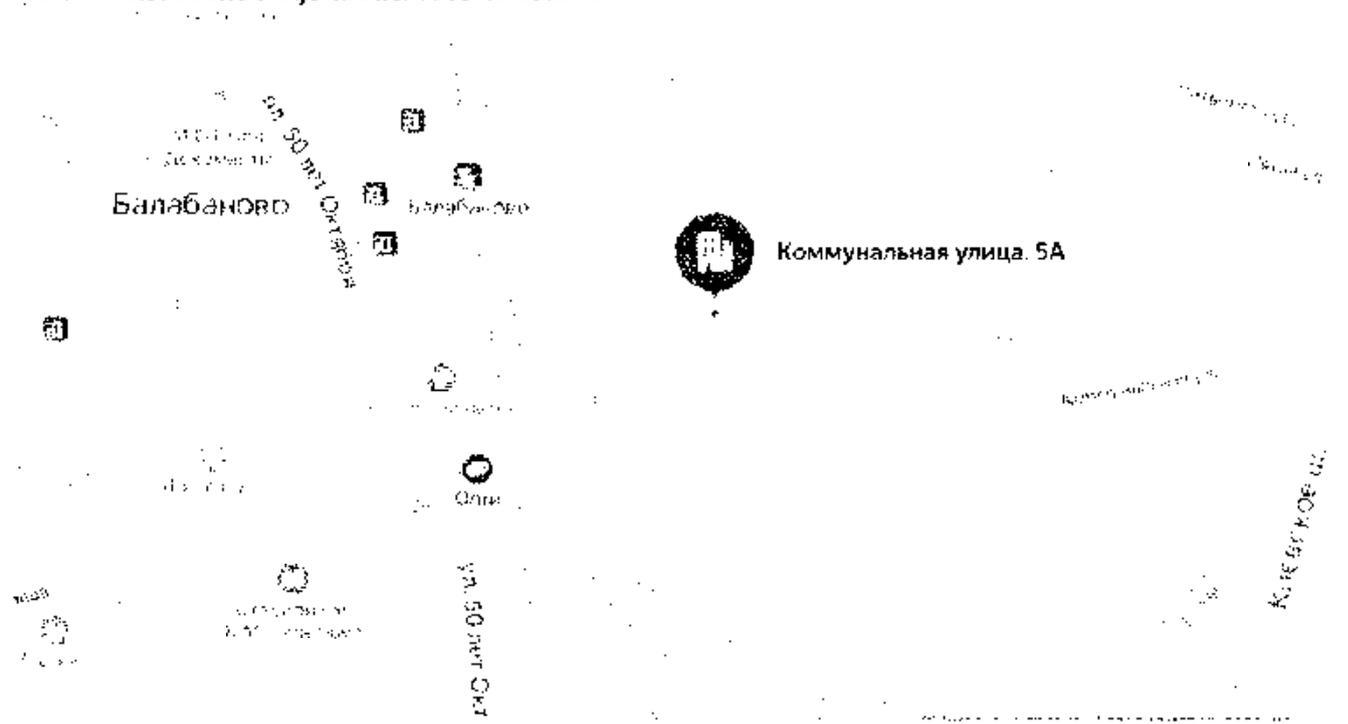
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав...»).

Согласно п.7 раздела III ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), ...оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений)...»

Сведения об износе и устареваниях:

Объекты, подобные объектам оценки, востребованы потребителем и продаются в настоящее время в большом количестве. Таким образом, объект соответствует объемно-планировочным решениям, широко применяемым в настоящее время. Повышенных затрат, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта (по сравнению с аналогичными), оценщиком не выявлено. При анализе рынка недвижимости, не было выявлено никаких внешних факторов ускоренного устаревания (Каких-либо законодательных ограничений, связанных с оцениваемым объектом и возможными видами его эксплуатации не выявлено. Общее состояние экономики в РФ характеризуется относительной стабильностью. Внутренних (связанных с конструктивными особенностями строительства объекта) факторов ускоренного устаревания также не выявлено. Таким образом, можно сделать вывод о том, что износ объекта оценки соответствует нормативному, устареваний объекта не выявлено.

Местоположение оцениваемого объекта



Глава 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земельные участки в городах, поселках других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

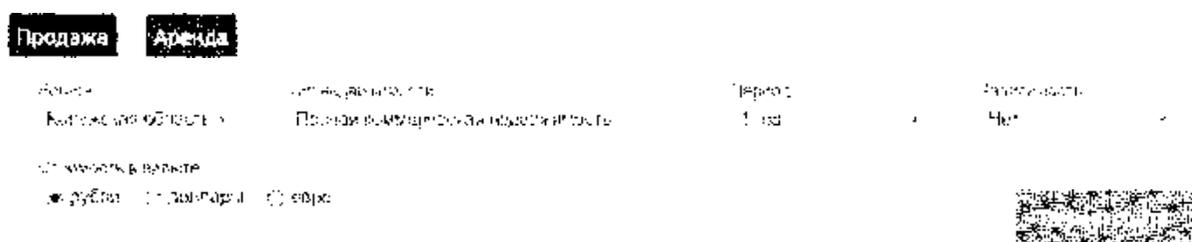
4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

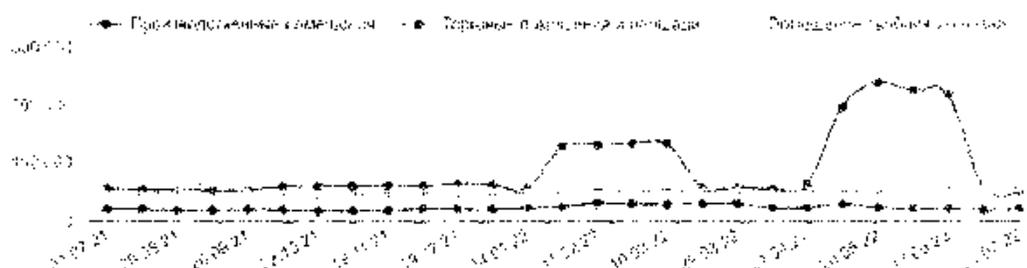
5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания государственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

3.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ



Рассчитываем по параметрам: Категория объектов: Все объекты недвижимости. Подкатегория объектов: Все объекты недвижимости. Тип объекта недвижимости: все виды. Помещения общепита. Помещения с/х. Здания, сооружения. Торговая площадь торговых помещений. Торговая. Цена: 1000000



Параметр	Текущая стоимость	Изменения за период	Разброс цен (на 21.07.2022)
Продажи объектов недвижимости (м²)	21 143 руб	+10 100 руб (-32%)	200 000 - 200 000 руб (0% - 0%)
Торговая площадь в аренду (м²)	51 000 руб	+1 100 руб (+2%)	50 000 - 200 000 руб (-10% - 40%)
Площадь торговых помещений (м²)	98 000 руб	+1 100 руб (+1%)	50 000 - 100 000 руб (-10% - 0%)

Дата	Производственные помещения за м² руб	Изменение	Торговые помещения и площадки за м² руб	Изменение	Стоимость по одной из назначений за м² руб	Изменение
01 июля 2021	21702,3	0,0%	21215,3	-0,26%	21248,1	0,0%
01 июля 2020	21702,3	0,0%	21489,6	0,27%	21348,3	0,0%
01 июня 2021	21041,3	0,1%	21007,3	-0,07%	20249,33	0,1%
01 июня 2020	21014,7	0,03%	20944,3	-0,03%	20260,0	0,0%
01 мая 2021	20407,7	-0,003%	20341,3	-0,001%	21230,1	0,0%
01 мая 2020	20399,7	-0,0004%	19901,3	-0,002%	20219,3	0,0%
01 апреля 2021	20700,3	-0,05%	20336,3	-0,003%	21011,1	0,0%
01 апреля 2020	20940,7	0,003%	20339,3	-0,001%	20209,4	-0,00%
01 марта 2021	20344,1	0,0%	20700,3	0,0%	21000,1	0,0%
01 марта 2020	20344,1	0,0%	20700,3	-0,00%	21000,1	0,0%
01 февраля 2021	20420,3	0,00%	20340,3	0,00%	20213,02	0,0%
01 февраля 2020	20410,3	0,00%	20340,4	-0,00%	20210,3	0,0%
01 января 2021	19830,1	-0,00%	20244,1	-0,00%	20216,1	-0,00%
01 января 2020	20130,4	0,00%	20194,3	-0,00%	20202,02	0,00%
01 декабря 2021	20075,3	-0,00%	20000,3	-0,00%	20200,42	0,00%
16 ноября 2021	20000,1	0,00%	20049,33	0,00%	20200,7	0,00%
09 ноября 2021	20000,1	-0,00%	20000,3	0,00%	20200,05	0,00%
14 октября 2021	21000,3	0,00%	20000,7	0,00%	20200,03	0,00%
08 октября 2021	20000,3	-0,00%	20000,3	0,00%	20200,1	0,00%
01 октября 2021	18200,3	-0,00%	20000,1	-0,00%	20200,7	0,00%
01 сентября 2021	18000,3	-0,00%	20000,3	0,00%	20200,00	0,00%
15 сентября 2021	18000,00	-0,00%	20000,3	0,00%	20200,00	0,00%
10 сентября 2021	18000,3	0,00%	20000,1	0,00%	20200,3	0,00%
01 августа 2021	17000,3	-0,00%	20000,3	0,00%	20200,00	0,00%
10 августа 2021	20000,00	0,00%	20000,1	-0,00%	20200,00	0,00%
01 июля 2021	20000,3	0,00%	20000,3	0,00%	20200,3	0,00%

Источник информации https://kaluzhskaya-oblast.reststate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/?_gl=1*m6f67c*_ga*MTUxNjI5ODI2OS4xNjU4ODQ3OTcw*_ga_TX3NZ7XFBD*MTY1ODg0Nzk3MC4xLjE5MTY1ODg0Nzk3OC4w

Ценообразующие факторы

При определении рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса, результаты которого приведены в Справочниках оценщика недвижимости («Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л. А., 2020 г.).

Выделяются два вида корректировок: процентные («скидка на торг») и коэффициентные. Все коэффициенты корректировок определяются исходя из предположения о том, что стоимость более полезного объекта (с лучшим влиянием ценообразующих факторов) должна быть выше стоимости его менее полезного аналога (с худшим влиянием ценообразующих факторов). Все коэффициенты корректировок, указанные в данном источнике определены отношением

стоимости менее полезного к стоимости его более полезного аналога. Поэтому шкалы значений корректировок по каждому ценообразующему фактору в зависимости от соотношения полезности сравниваемых объектов имеют следующий вид:

Таблица 9. Значения корректировок к ценам аналогов объекта в зависимости от поправочного коэффициента.

Объект оценки	Аналог	Значение корректировки k_i
Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	P_i
Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	$1 / P_i$

P_i – поправочный коэффициент для i -го ценообразующего фактора.

3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и 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 Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов, является использование в текущем назначении.

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком был проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью права на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на стоимость точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения - это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} * П_{дев} * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{э}),$$

где:

PC - рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ - рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} - стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

П_{дев} - прибыль девелопера;

И_Σ - суммарный износ;

И_{физ} - физический износ;

И_{фун} - функциональный износ;

И_э - экономический (внешний) износ.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости.

Согласно п. 24в ФСО 7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». Ввиду того, что оцениваемые сооружения являются специализированными объектами, вторичный рынок продажи которых отсутствует, был применен затратный подход.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за какую цену они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированного рынком.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Информационный портал, базы данных коммерческой недвижимости, аналитика, новости «Арендатор» (www.arendator.ru);
- Интернет-каталог «Недвижимость в России» (www.realty.ru);
- Информационный портал «РБК - Недвижимость» (www.realty.rbc.ru);
- Интернет-сайты риэлторских компаний.

Различные интернет сайты.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Ввиду того, что оцениваемые сооружения являются специализированными объектами, вторичный рынок продажи которых отсутствует, то оценщик считает возможным отказаться от определения стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

Доходный подход.

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, по мнению Оценщика, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. 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 своего срока службы;

- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать конкурентные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Метод капитализации доходов используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;

- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации – учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод дисконтированных денежных потоков более сложен, детален, позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Этот метод применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

- существуют данные, позволяющие обосновать размер этих будущих потоков от недвижимости;

- потоки доходов и расходов имеют сезонный характер;

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод дисконтированных денежных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

В данном случае применение методов доходного подхода нецелесообразно, поскольку экономическая ситуация и ситуация на рынке недвижимости достаточно волатильная, большое количество площадей пустует, арендные ставки падают, но при этом цены продажи объектов остаются стабильно высокими, и поэтому доходный подход с его большим количеством косвенных расчетов и предположений, может значительно искажать реальную рыночную стоимость объекта. На основании вышесказанного, оценщик принял решение не использовать доходный подход при оценке объекта оценки.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости Объекта недвижимого имущества использовались следующие методы:

- затратный подход;

Сравнительный и Доходный подходы не применялись.

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Принцип замещения гласит о том, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Согласно ФСО №7 в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение износа и устареваний;

определение стоимости объекта капитального строительства путем вычитания из затрат на создание этого объектов его физического износа и устареваний;

4.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Выбор методов расчета рыночной стоимости арендной платы за пользование земельным участком.

В случаях неразвитого рынка аренды земельных участков, что имеет место быть в настоящем случае, арендная плата за земельный участок рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки капитализации, по следующей формуле:

$$A = C \times K,$$

где:

A - арендная плата;

C - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не позднее чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

K - коэффициент капитализации.

Таким образом, для расчета размера годовой арендной платы за земельный участок, необходимо определить его рыночную стоимость.

Выбор методов расчета рыночной стоимости земельного участка.

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,

на **доходном подходе** основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования,

элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В настоящее время институт земельных отношений в Российской Федерации находится в стадии формирования. Основным собственником земли является Российская Федерация, Субъекты Федерации и другие государственные органы, однако и граждане, и организации все активнее начинают скупать коммерчески привлекательные земельные участки, переоформлять право бессрочного пользования и право аренды в право собственности, продавать участки. Исходя из вышесказанного, а также из анализа источников информации, приведенных при описании выбора методов сравнительного подхода показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже участков, аналогичных оцениваемому в районе его расположения.

Поэтому Оценщик для оценки земельного участка использовал **метод сравнения продаж** (в рамках сравнительного подхода).

Методы выделения и распределения применимы к застроенным земельным участкам. В нашем случае какие-либо документы, подтверждающие технические характеристики построек, расположенных на земельном участке, не представлены, что не позволяет рассчитать стоимость таких построек по затратному подходу, поэтому использование указанных методов невозможно.

При определении стоимости земельного участка также может быть использован **метод капитализации земельной ренты**. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В данном случае на открытом рынке отсутствуют предложения о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому. Поэтому было принято решение об отказе использования данного метода при определении рыночной стоимости земельного участка.

При определении стоимости земельного участка также может быть использован **метод предполагаемого использования**.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования

(например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

По основаниям, указанным выше (при описании метода капитализации земельной ренты) спрогнозировать во времени доходы от эксплуатации участков не представляется возможным. Исходя из этого оценщиком было принято решение не использовать данный подход при оценке Объекта.

Метод остатка применим только к застроенным земельным участкам, поэтому в данном случае его использование невозможно.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости земельного участка оценщик использовал следующие методы:

- в рамках сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж.

Затратный и доходный подходы не применялись.

Результаты расчетов указанным методом приведены ниже

4.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных Internet (www.roszem.ru, www.zem.ru, www.it.ru, www.rosstat.ru и др.).

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв. м.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}} \text{ , где:}$$

V - рыночная стоимость земельного участка;

S - площадь земельного участка (кв.м);

Ускорр - скорректированная стоимость 1 кв.м земельного участка.

Исходные данные

В ходе анализа рынка земель региона расположения объекта, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи на дату оценки.

Таблица 11. Характеристики сопоставимых объектов, для объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_12sol_protnaznacheniya_2471948236	https://www.avito.ru/ermlino/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_protnaznacheniya_1480749577	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sol_protnaznacheniya_1765529201
Цена предложения	-	3 400 000	31 392 400	6 500 000
Цена предложения, руб/кв.м	-	1 700	650	650
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования и продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения (продажи)	26.07.2022	03.07.2022	25.07.2022	06.07.2022
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Местоположение	Калужская область, р-н Боровский, г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе д. 5а	Калужская область, Калуга, Аэропортовый пер.	Калужская область, Боровский район, т. Ермолино, ул. Молодежная	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, ул. Шмидта
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Наличие подъездной автомобильной дороги	есть	есть	есть	есть
Ограждение	нет	нет	нет	нет
Площадь, кв.м	3 567	2 000	48 296	10 000
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Объекты складского назначения различного профиля	промышленного назначения	Для размещения производственных объектов и жилья	промышленного назначения
Наличие строений	условно свободный	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	условно свободный	нет	водоснабжение	нет
Конфигурация, форма, рельеф	по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и использования по целевому назначению и разрешенному использованию

К объектам аналогом были применены следующие корректировки:

Условия финансирования сделки При негибких условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим

тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. В данном случае корректировка не применяется.

Условия продажи Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В данном случае корректировка не применяется.

Корректировка на время продажи. Корректировка учитывает изменения цен на рынке недвижимости, и не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка определена на основе данных аналитического портала СтатРиелт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>

Таблица 12. Скидка на уторговывание

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и плотности застройки территории. Включает земельные участки, принадлежащие на праве собственности государству, муниципальным образованиям, частным лицам и юридическим лицам.	0,89	0,91	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки территории территории и географического расположения той подвидовой категории земельных участков - в зависимости от плотности застройки территории, плотности застройки территории, плотности застройки территории, плотности застройки территории.	0,88	0,90	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от плотности застройки территории, плотности застройки территории, плотности застройки территории, плотности застройки территории.	0,84	0,86	0,92	0,93	0,92	0,90

Корректировка на характер расположения. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Корректировка на статус населенного пункта.

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки». Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.)

Таблица 13. Корректировка на статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижнее значение	Верхнее значение
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,75	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58

Таблица 15

Корректировка на наличие подъездной автомобильной дороги, наличие площадки с твердым покрытием, наличие ж/д ветки, ограждения

Корректировка определена на основе данных опубликованных на интернет портал «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2484-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>).

Таблица 14. Поправка на наличие подъездной автомобильной дороги, наличие площадки с твердым покрытием, наличие ж/д ветки, ограждения

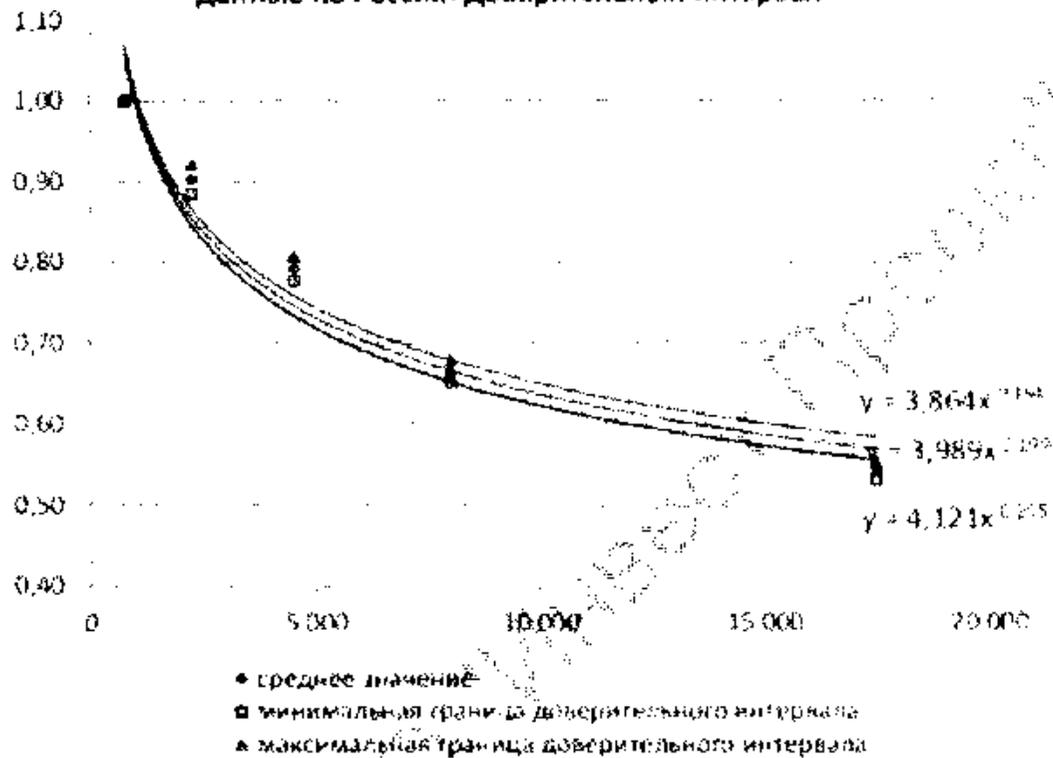
№	Земельные участки населенных пунктов промышленной, жилищно-коммунальной, неаграрной сферы (за исключением земельных участков)	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
1	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов			1,00
2	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, имеющие подъездную автомобильную дорогу, площадку с твердым покрытием, наличие ж/д ветки, ограждения	1,08	1,17	1,12
3	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, имеющие подъездную автомобильную дорогу, площадку с твердым покрытием, наличие ж/д ветки, ограждения	1,31	1,40	1,35
4	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, имеющие подъездную автомобильную дорогу, площадку с твердым покрытием, наличие ж/д ветки, ограждения	1,58	1,69	1,63
5	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, имеющие подъездную автомобильную дорогу, площадку с твердым покрытием, наличие ж/д ветки, ограждения	1,40	1,50	1,45
6	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, имеющие подъездную автомобильную дорогу, площадку с твердым покрытием, наличие ж/д ветки, ограждения	1,64	1,75	1,69
7	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, имеющие подъездную автомобильную дорогу, площадку с твердым покрытием, наличие ж/д ветки, ограждения	1,61	1,72	1,66

Корректировка на площадь

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.)

Таблица 15. Корректировка на площадь

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под промышленную застройку. Усредненные данные по России. Доверительный интервал



Корректировка на вид разрешенного использования

Корректировка определена на основе данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки». Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г.)

Таблица 16. Корректировка на вид разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под промышленную застройку	Земли населенных пунктов	Промышленная деятельность размещение объектов капитального строительства в целях добычи и/или переработки извлекаемых полезных ископаемых и/или иной тяжелой и легкой, нефтехимической, строительной, пищевой промышленности, энергетика, связь, склады	6.0.7.0 3.1
Земли промышленности		Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание		

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Корректировка определена на основе данных опубликованных на интернет портал «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>).

Таблица 17. Поправка на наличие инженерных коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Но необеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникации			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,08
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или связанным в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф

Корректировка определена на основе данных опубликованных на интернет портал «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>).

Таблица 18. Поправка на конфигурацию, форму, рельеф

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 700,00	650,00	650,00
Условия сделки	типовые	типовые	типовые	типовые
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 700,00	650,00	650,00
Дата предложения (продажи)	26.07.2022	03.07.2022	25.07.2022	06.07.2022
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 700,00	650,00	650,00
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Корректировка	-	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 632,00	624,00	624,00
Местоположение	Калужская область, р-н Боровский, г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе д. 5а	Калужская область, Калуга, Аэропортовский пер.	Калужская область, Боровский район, г. Ермолино, ул. Молодежная	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, ул. Шмилта
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	-	-21,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 289,00	624,00	624,00
Наличие подъездной автомобильной дороги	есть	есть	есть	есть
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 289,00	624,00	624,00
Ограждение	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 289,00	624,00	624,00
Площадь, кв.м	3567	2000	48296	10000
Корректировка	-	-11,0%	68,0%	23,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 147,00	1 048,00	768,00
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 147,00	1 048,00	768,00
Вид разрешенного использования	Объекты складского назначения различного профиля	промышленного назначения	Для размещения производственных объектов и жилья	промышленного назначения
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 147,00	1 048,00	768,00
Наличие строений	условно свободный	нет	нет	нет
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 147,00	1 048,00	768,00
Наличие инженерных коммуникаций	условно свободный	нет	водоснабжение	нет
Корректировка	-	0,0%	-4,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 147,00	1 006,00	768,00
Конфигурация, форма, рельеф	по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и использования по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	1 147,00	1 006,00	768,00
Суммарные корректировки, %	-	36,0000%	76,0000%	27,0000%
Промежуточный	-	0,36	0,76	0,27

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
показатель				
Весовые коэффициенты		0,351211	0,282007	0,366782
Цена с учетом удельного веса, руб./кв.м		403,00	284,00	282,00
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	969			
Стоимость земельного участка, руб.	3 456 000			

4.6. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ (ВОСПРОИЗВОДСТВО ИЛИ ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Под стоимостью затрат на замещение объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Для расчета затрат, необходимых для замещения объектов оценки, в данном отчете выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод предполагает использование данных о текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости 1 куб.м. объема или 1 кв.м площади в зданиях определенного типа.

В общем случае метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы объема оцениваемого объекта со стоимостью единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на имеющиеся различия определяется искомая величина стоимости замещения.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является полной стоимостью замещения.

Для расчета стоимости сравнительной единицы используются справочные и нормативные материалы.

Расчет осуществляется по формуле:

$$C = (C_c + \Delta C_i) * K_{кор} * Q, \text{ где}$$

где C - стоимость на дату определения; C_c - справочный показатель по объекту-аналогу; ΔC_i - увеличение (уменьшение) справочного показателя стоимости i-го конструктивного элемента на основании стоимостных коэффициентов по элементам зданий; K_{кор} - общий корректирующий коэффициент, учитывающий затраты связанные с условиями осуществления строительства в конкретном районе и изменения стоимости строительства на дату определения стоимости; Q - количество единиц измерения справочного показателя.

В данном случае общий корректирующий коэффициент содержит следующие поправки

$$K_{кор} = K_{усл} * K_{об} * K_{сейсм} * K_{пз} * K_{рег-эк} * K_{изм} * K_{пл}, \text{ где}$$

K_{усл} - коэффициент на условия производства работ; K_{об} - поправочный коэффициент на различие в объеме или площади; K_{сейсм} - поправочный коэффициент на различие в сейсмичности; K_{пз} - корректирующий коэффициент доначислений; K_{рег-эк} - поправочный коэффициент на регионально-экономические условия; K_{изм} - поправочный коэффициент на изменение стоимости СМР с даты выхода сборника на дату оценки; K_{пл} - поправочный коэффициент по учету прибыли предпринимателя.

Информационной базой для приведенной методики расчета послужили Укрупненные показатели стоимости строительства. Укрупненные показатели стоимости строительства издаются консалтинговой компанией «КО-ИНВЕСТ».

Поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c, \text{ где}$$

C_o и C_c — стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;

Φ_o и Φ_c — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Стоимостные коэффициенты, публикуемые отдельным унифицированным Приложением «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», представлены в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т. д.).

Поправка на различие в высоте этажа (Ch). Поправка на различие в высоте этажа для жилых зданий (руб./куб. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$Ch = (Цпер + Цпол + 0,6 * Цкарк) * ((h_a - h_o) / h_o), \text{ где}$$

$Цпер$, $Цпол$, $Цкарк$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

h_o , h_a - средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

В данном случае поправка на различие в высоте этажа не применялась

Поправки на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже:

Таблица 20. Корректирующие коэффициенты на устройство фундамента

	1	2	3	4	5	6
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,81	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже:

Таблица 21. Корректирующие коэффициенты на устройство фундамента

	1	2	3	4	5	6
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В данном случае корректирующий коэффициент на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения не применялся

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

Значение корректирующих коэффициентов на различие конструктивных элементов представлено в итоговой расчетной таблице

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , кв.м) между оцениваемым зданием V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

Таблица 22. Корректирующие коэффициенты на разницу в объеме/площади

$V_{ср}/V_{об}$	$K_{с}$	$S_{ср}/S_{об}$	$K_{с}$
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,10	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,15	0,85-1,15	1
0,73-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

Таблица 23. Корректирующие коэффициенты на различие в сейсмичности

b	$K_{с}$
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Поправки позволяют пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Приведенный регионально-климатический коэффициент, принимается в соответствии с разделом 5.2 справочника оценщика Ко-Инвест «Общественные здания 2014 г.» ст. 523.

В данном случае корректировка не требуется не требуется

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

В данном случае корректировка не требуется не требуется.

Регионально экономические поправки позволяют пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}, \text{ где}$$

$K_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»;

$K_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

$K_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент определен в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 04 октября 2011 № 48.

Корректировка не требуется

Определение зонально-экономического коэффициента

Таблица 24. Корректирующие коэффициенты на зонально-экономического коэффициента

Регион	Зонально-экономический коэффициент	Коэффициент на зонально-экономическое различие	Источник информации
Московская область	1	1	Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 04 октября 2011 № 48
Калужская область	1		

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = \frac{I_o}{I_{\text{исп}}}$$

I_o и $I_{\text{исп}}$ – индексы цен соответственно на дату оценки и на дату издания справочника.

Расчет коэффициента приведен в таблице далее по тексту.

Таблица 25. Корректирующие коэффициенты на изменение цен в строительстве

КС	Калужская на 01.10.2021 г. по сравнению с 01.01.2020 г.	СМР Калужская на октябрь 2021	СМР Калужская на март 2022	Калужская на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.
КС-1	0,947	12,040	11,787	0,888
КС-1а	0,852			0,799
КС-2	0,892			0,836
КС-3	0,816			0,765
КС-4	0,879			0,824
КС-5	0,904			0,847
КС-6	0,889			0,833
КС-7	0,937			0,878
	Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №117, 2021 г., стр. 77-78 Табл.2.2.2 Изменение индексов цен на СМР по КС для зданий и сооружений"	Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №117, 2021 г., стр. 49 "Средние региональные индексы"	Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №116, 117, 2021 г., стр. 49 "Средние региональные индексы"	Расчеты Оценщика

Примечание

* СМР на март 2022, определялась с помощью функции «ПРЕДСКАЗ» в программе «Microsoft Excel»

период	№	коэффициент
апр.21	1	11,387
май.21	2	11,503
июн.21	3	11,629
июл.21	4	11,658
авг.21	5	11,686
сен.21	6	11,715
окт.21	7	12,040
ноя.21	8	12,071
дек.21	9	12,101
янв.22	10	12,208
фев.22	11	12,298
мар.22	12	12,389

апр.22	13	9,874
май.22	14	11,439
июн.22	15	11,363
июл.22	16	11,287

Прибыль предпринимателя. Обычно при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости с использованием затратного подхода предполагается, что инвестор, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость. Эта доходность выражает вклад застройщика (девелопера), осуществляющего экспертизу и финансирование строительства, и, соответственно, берущего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль предпринимателя определялась согласно данным, опубликованным на интернет портале «Ассоциация «СтартРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2531-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>)

Таблица 26. Корректирующие коэффициенты прибыль предпринимателя

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,15	0,09
2	Торгово-офисные здания	0,04	0,08	0,06
3	Офисные и другие общекорпоративные помещения и здания	0,01	0,07	0,04
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,08
5	Производственные промышленные здания	0,02	0,09	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельско-хозяйственного назначения	0,03	0,10	0,06

Таблица 27. Расчет затрат на создание оцениваемых объектов

Наименование	Наименование	Единица измерения	Коэффициент	Значение
Жилые здания	Жилые здания	кв. м	1,00	1644,80
40:02:110613:47	Кадастровый номер			
КС 6	КС			
1644,80	Площадь/Объем/Протяженность/Холщевая, кв. м/куб. м/м/шт.			
Ближайшее здание в Сооружения для риэлторского бизнеса - 2020 г. №3.07.041.0258	Источники информации			
16,448	Код по справочнику	Куб. м, кв. м, шт.	Корректирующий коэффициент на различие в объеме здания	49,631
49,631	Стоимость по справочнику, куб. м, кв. м, шт., шт.		Корректирующий коэффициент на общую стоимость	0
0	Корректирующий коэффициент на отсутствие конструктивных элементов		Корректирующий коэффициент на различные конструктивных элементов	0,855,1
0	Корректирующий коэффициент на различие в объеме этажа		Корректирующий коэффициент на различие в объеме этажа	0
0	Корректирующий коэффициент на фундамент		Корректирующий коэффициент на фундамент	0
1	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности		Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1
1	Корректирующий коэффициент на различные классы конструкций в цехах		Корректирующий коэффициент на различные классы конструкций в цехах	1
1	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади		Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади	1
1	Коэффициент на зонально-экономические различия		Коэффициент на зонально-экономические различия	1
1	Коэффициент на региональные различия по КС		Коэффициент на региональные различия по КС	1
0,878	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	0,878
1,06	ИП		ИП	1,06
1,2	ИДС		ИДС	1,2
800,463	Стоимость нового строительства по дано оценкой, руб.		Стоимость нового строительства по дано оценкой, руб.	800,463

4.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Определение накопленного износа недвижимого имущества

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.д.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности оцениваемого объекта (земельно-имущественного комплекса в целом) с точки зрения изменения внешнего окружения). Накопленный износ – это совокупное значение физического, функционального и внешнего износов.

Определение накопленного износа методом разбивки, в общем случае, осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ улучшений и внешний.

Рыночная стоимость объекта затратным подходом с учетом накопленного износа может определяться по формуле:

$$P_{ст} = [C \times (1 - (1 - Ифиз/100) \times (1 - Ифун/100) + Сз.у.) \times (1 - Ивн/100)], \text{ где}$$

C – стоимость замещения или воспроизводства объектов оценки, руб.

Ифиз – физический износ улучшений, %;

Ифунк – функциональное устаревание улучшений, %;

Ивнеш – внешнее (экономическое) устаревание для всего земельно-имущественного комплекса, %;

Сз.у. – стоимость земельного участка, руб.,

или по формуле:

$$P_{ст} = [C \times (1 - (Ифиз + Ифунк) / 100) + Сз.у.] \times [1 - Ивнеш / 100], \text{ где}$$

Для каждого вида износа характерно его подразделение: устранимый и неустранимый. В самом общем случае устранимым износом называют износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно. При этом экономическая целесообразность состоит в том, что производимые затраты на устранение того или иного вида износа должны способствовать повышению стоимости объекта в целом.

При выявлении всех обозначенных видов износа говорят об общем накопленном износе объекта недвижимости.

Исходя из сути данных определений, можно утверждать, что общий накопленный износ является, прежде всего, функцией времени жизни объекта. Учитывая это обстоятельство, рассмотрим суть основных оценочных понятий, характеризующих этот показатель:

Физическая жизнь здания (ФЖ) — определяется периодом эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сползает.

Хронологический возраст (ХВ) - это период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) — определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период производимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте

рынка недвижимости. При этом производимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) — определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типиной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания составляет период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Основные оценочные понятия износа

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (амортизации). Смысл амортизации в бухгалтерском учете состоит в регулярном распределении первоначальных вложений в объект (балансовой стоимости) на весь период его эксплуатации согласно нормам амортизационных отчислений, на «полное» восстановление основных фондов.

Определение накопленного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

Физический износ

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Величина физического износа в данном случае определяется согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 № 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов», шкала экспертных оценок состояния зданий, сооружений, машин и оборудования представлена в таблице далее по тексту.

Таблица 28. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Таблица 29. Физический износ оцениваемых объектов

Наименование	Физический износ, %
Нежилое здание, кадастровым номером 40:03:110613:47, расположенное по адресу: Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А	95%

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

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

В данном случае Функциональное устаревание отсутствует

Внешнее (экономическое) устаревание

Данный вид износа обусловлен местоположением объекта и сопровождается потерей стоимости объекта в глазах потенциального покупателя либо снижением ренты в случае коммерческого использования, следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

Как результат наличия признаков внешнего износа - недополучение дохода владельцем. В связи с этим величина износа может определяться как разница между стоимостью затрат на создание объекта и доходами, генерирующими этим объектом.

Внешний износ может быть учтен через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Определяется по формуле:

$$\text{Ивз} = 1 - (\text{ЗПрегон} / \text{ЗПстраны}),$$

где

ЗПрегон - Средняя заработная плата в субъекте в котором расположен оцениваемый объект (Калужская), определялась согласно данным опубликованным на интернет ресурсе «Федеральная служба государственной статистики» (https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries?print=1), составляет 39 928 руб.

ЗПстраны - Средняя заработная плата в целом по РФ, определялась согласно данным опубликованным на интернет ресурсе «Федеральная служба государственной статистики» (https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries?print=1), составляет 55 717 руб.

$$\text{Ивз} = 33\%$$

Таблица 30. Накопленный износ оцениваемых объектов

Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний экономический износ, %	Накопленный износ, %
Нежилое здание, кадастровым номером 40:03:110613:47, расположенное по адресу: Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А	55%	0%	3%	56,00%

Таблица 22. Определение стоимости объекта оценки, с учетом накопленного износа

Наименование	Стоимость нового строительства на дату оценки, руб.	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб., округленно
Нежилое здание, кадастровым номером 40:03:110613:47, расположенное по адресу: Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А	800 463	56%	352 204	352 000

4.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки.

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;

Качество и обширность исходной информации, на основе которой проводится анализ;

Способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;

Способность учитывать специфические характеристики объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки определены весовые коэффициенты результатам оценки, полученным по каждому из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости (дату проведения оценки): 26.07.2022 г. рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления составит:

Таблица 23. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, в результате применения подхода, округленно, руб.			Рыночная стоимость, округленно, в руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Нежилое здание, кадастровым номером 40:03:110613:47, расположенное по адресу: Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А	352 000	Не применялся	Не применялся	352 000
Земельный участок, кадастровым номером 40:03:110613:48, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе д. 5а	Не применялся	3 456 000	Не применялся	3 456 000

Таблица 24. Итоговый результат определения рыночной стоимости объекта

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, кадастровым номером 40:03:110613:47, расположенное по адресу: Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А	352 000	293 333
Земельный участок, кадастровым номером 40:03:110613:48, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе д. 5а	3 456 000	3 456 000
Итого	3 808 000	3 749 333

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна

«26» июля 2022 г.




Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Налоговый кодекс Российской Федерации;
3. Земельный кодекс Российской Федерации;
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Методические материалы

1. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
2. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.;
3. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404;
4. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446;
5. Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020г., под ред. Лейфера Л.А
6. Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020г., под ред. Лейфера Л.А
7. Аналитический интернет портале «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)

ГЛОССАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ПРОЦЕСС

ОЦЕНКИ.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: - метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости - способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) - способ оценки недвижимого

имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ - износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ - износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от неиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ
ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА И ОЦЕНЩИКА**

Фотографии объекта оценки



Ценовая информация:

https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_2471948236

[avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_2471948236](https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_2471948236)

Участок 12 сот. (промназначения)

1 800 000

150 000 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 22 июля в 16:11



Агентство
На Авито с мая 2022
Звонили 12 111
Коллекция проверен

Подать объявление
Сторожевой домик

№ 2471948236

[avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_2471948236](https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_2471948236)

Участок 12 сот.

1 800 000 Р

150 000 Р за сотку

Расположение

Калужская область, Калужский район, Георгиевское, 2

8 980 511-

Описание

Код объекта: 413781

Продается земельный участок 12 соток в Георгиевском, 11 км от центра города. Электричество на границе участка, новая подстанция на 2 участка, живописный вид на прилегающий лесной массив. Объект 1020253

дерева Георгиевское



Агентство
На Авито с мая 2022
Звонили 12 111
Коллекция проверен

Подать объявление
Сторожевой домик

Генеральный

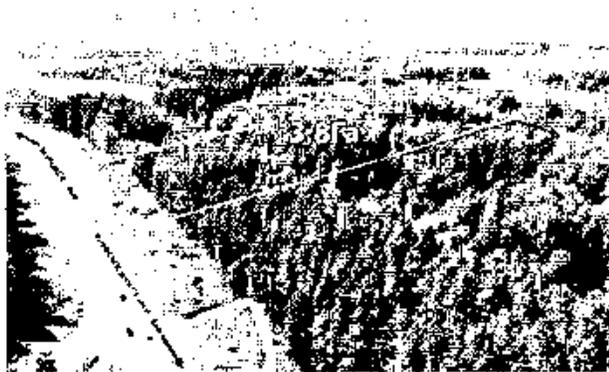
https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_promnznac_heniya_2480749577

Участок 5 га (промназначения)

6 500 000 ₽

1 000 000 руб.

Добавить в избранное · Добавить в избранное · Добавить в избранное · Выкупить



8 980 510-4



Местоположение
На карте с координатами 5612 и
Земельный участок 152 000 кв. м
Кладбище, Борская - Рязань

Подобные объявления

Местоположение

Об участке

500 кв. м

6 500 000 ₽

1 000 000 руб.

Расположение

Калужская область, Борский район
Возле кладбища

8 980 510-44-64



Описание

Существует ровный земельный участок в Борском районе Калужской области между мкр. Рязань и Рязанское, который примыкает к дороге Кировск - Балабаново и находится в глубине поселка. Отличное местоположение, безлюдная территория, 5 га, 150 метровая длина.

Участок имеет все коммуникации, которые проходят по границе участка. Газовая труба в 100 метрах от границы участка. 10 метров от границы от дороги Борская - Балабаново отведен земельный участок для строительства. В ближайшей доступности дорога Борская - Балабаново - Обнинск.

Цена участка за один гектар

Кладбище: 40 000 000 руб. и 40 000 000 руб.

Местоположение

Местоположение
На карте с координатами 5612 и
Земельный участок 152 000 кв. м
Кладбище, Борская - Рязань

Подобные объявления

Местоположение

Местоположение

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

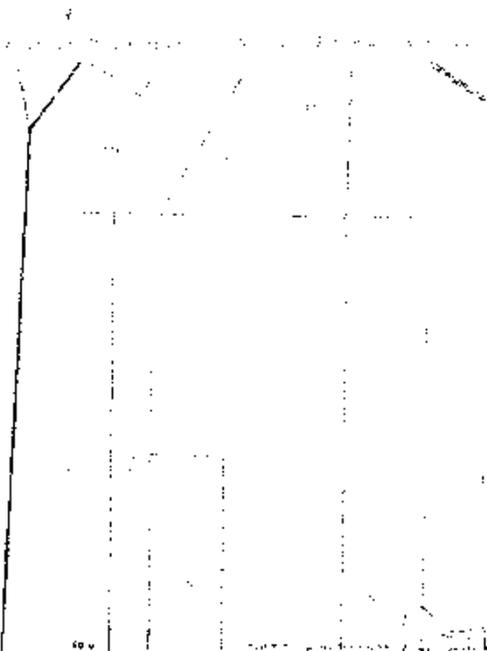
Участок 40-03-170404-100

Земельный участок 40-03-170404-100

для размещения объектов складского назначения

Информация

Объем информации	100 сот
Земельный участок	100 сот
Категория земель	земли населенных пунктов
Целевое назначение	для размещения объектов складского назначения
Область	Брянская область
Район	Борисовский район
Муниципальное образование	Борисовский район
С/п/к	100/100
Уч. номер	40-03-170404-100
Земельный кадастр	40-03-170404-100
Адрес	Брянская область, Борисовский район, с/п/к 100/100
Число объектов	1



https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1765529201

https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1765529201

Участок 100 сот. (промназначения)

6 500 000 ₽

Добавить описание | Промышленность | ДТЗ-д.п.ч.п.п.п. | 8 сот



8 910 706-21-30

Адрес:
Брянская область, Борисовский район, с/п/к 100/100
Объект недвижимости
Площадь участка
Средняя цена за кв. м
Матрица объектов



№ 1765529201

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Калужская область, Боровск, улица Шмидта
Киевское шоссе

6 500 000

65 000 Р за сотку

Описание

Продам от 1 Га до 15 Га земли производственного назначения, под любой вид промышленности. Участок расположен вдоль дороги Боровск - Балабаново, граничит с Табачной фабрикой. Несколько участков выходят на трассу А 109.

8 910 7

Документы в полном порядке

№ 1765529201
Иркутск
№ 4010/001/2011
Калужская обл. Боровск
Результаты посещения

Звоните с 10-00 до 20-00 по Московскому времени. Показ и ответы на интересующие вопросы только по предварительному звонку.

Подписать

Пожалуйста

Светлана Александровна

Другие объявления компании

№ 1765529201 11

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №116, 117, 2021 г., стр. 49
"Средние региональные индексы"

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №116, 117, 2021 г., стр. 49
"Средние региональные индексы"

2020-2021 Budget Allocation

Category	Item	Amount	Source
Operating Expenses	Salaries	1,200,000	General Fund
	Benefits	300,000	General Fund
	Travel	50,000	General Fund
	Printing	20,000	General Fund
	Utilities	100,000	General Fund
	Repairs	80,000	General Fund
	Supplies	100,000	General Fund
	Insurance	150,000	General Fund
	Depreciation	200,000	General Fund
	Interest	100,000	General Fund
Capital Expenditures	Equipment	500,000	General Fund
	Construction	200,000	General Fund
	Land	100,000	General Fund
	Improvements	150,000	General Fund
	Debt Service	100,000	Bond Proceeds
	Grants	50,000	State Grants
	Interfund	50,000	Interfund
	Reserves	50,000	Reserves
	Other	50,000	Other
	Total	3,000,000	

2020-2021 Budget Allocation

Category	Item	Amount	Source
Operating Expenses	Salaries	1,200,000	General Fund
	Benefits	300,000	General Fund
	Travel	50,000	General Fund
	Printing	20,000	General Fund
	Utilities	100,000	General Fund
	Repairs	80,000	General Fund
	Supplies	100,000	General Fund
	Insurance	150,000	General Fund
	Depreciation	200,000	General Fund
	Interest	100,000	General Fund
Capital Expenditures	Equipment	500,000	General Fund
	Construction	200,000	General Fund
	Land	100,000	General Fund
	Improvements	150,000	General Fund
	Debt Service	100,000	Bond Proceeds
	Grants	50,000	State Grants
	Interfund	50,000	Interfund
	Reserves	50,000	Reserves
	Other	50,000	Other
	Total	3,000,000	

№	№ документа	№ документа	№ документа
1	504914 28	127040 1 48	В.Г.
<div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">[Blank area]</p> </div>			
<p>Масштаб 1:1000</p>			

42:00 110613:48

Сметка 43001400

УК "Кабат" (ИП) - 000000

			I
			1
1	505201.13	1325426.86	0,1
2	504985.58	1325426.86	0,1
20	504981.23	1325392.02	0,1
21	504983.62	1325392.08	0,1
22	504987.62	1325392.02	0,1
23	504981.27	1325392.47	0,1
24	504981.72	1325392.47	0,1
25	504980.18	1325392.92	0,1
26	504985.43	1325392.54	0,1
27	505012.45	1325385.75	0,1
28	505014.26	1325385.94	0,1
29	505016.77	1325387.34	0,1
30	505032.29	1325429.79	0,1
31	505032.25	1325429.52	0,1
32	505032.46	1325429.58	0,1

Сметка 43001400

			I
			1
1	504954.44	1325429.87	0,1
2	504949.77	1325429.81	0,1
3	504947.38	1325401.47	0,1
4	504971.78	1325401.57	0,1
5	504931.51	1325396.87	0,1
6	504946.61	1325395.76	0,1
7	504951.69	1325395.28	0,1
8	504951.72	1325395.42	0,1
9	504955.18	1325395.90	0,1
10	504962.34	1325394.60	0,1
11	504952.88	1325400.41	0,1
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

План (сметка, схема) земельного участка



Масштаб 1:200



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
г. Москва

112
№ 112/07

**Козлова
Мария Юрьевна**

д. э. н., к. э. н., член экспертного совета
г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, к. 10
т. 42-22-22-22

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н. Бабичева



Диплом выдан в соответствии с постановлением
Государственной Думы Республики Татарстан

Диплом выдан в соответствии с постановлением
Государственной Думы Республики Татарстан

№ 566



ДИПЛОМ

О ПОВЕЛЕНИИ ИЛИ НАКАЗАНИИ

№ А 002837

Исполнительный директор ООО "Корголь"
Алпарис Нурбуле Корголь

в год, что подл. к. ст. февраля 2006 г. от 14 июля 2006 г.
исполнял государственные полномочия в 1973 Государственным
образовательном учреждении высшего профессионального
образования "Татарский государственный университет"
по программе государственной программы
"Система обеспечения государственности (аргумента) ..."

Поздравляю с исполнением государственных полномочий от 14 июля 2006 г.
в соответствии с постановлением Государственной Думы Республики Татарстан
Алпарис Нурбуле Корголь

по инициативе
составлен (аргумента) **Оуевич**



1999 **Тиган**

1005 10000 000

11.11.2023

11.11.2023 10:11

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СЕМЬИ
(№ 2411577600192)

Настоящий Полис является обязательным для владельцев Дачного участка (далее - Страхователь) при осуществлении им строительства на территории Дачного участка (далее - Дачный участок) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и/или иных нормативных актов, действующих на территории Российской Федерации. Полис является обязательным для владельцев Дачного участка, если они не заключили договор обязательного страхования с иными страховщиками.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 1.1. ФИО: Мухоморов Александр Александрович
 1.2. Адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. Мухоморова, д. 10
 ИНН: 50/070/0001
2. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 2.1. Страхователь: Мухоморов Александр Александрович
 2.2. Адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. Мухоморова, д. 10
 2.3. ИНН: 50/070/0001
 2.4. Полис № 2411577600192
3. **ВЕРИФИКАЦИЯ:**
 3.1. Полис является обязательным для владельцев Дачного участка (далее - Дачный участок) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и/или иных нормативных актов, действующих на территории Российской Федерации.
4. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 4.1. Страхователь: Мухоморов Александр Александрович
 4.2. Адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. Мухоморова, д. 10
 4.3. ИНН: 50/070/0001
 4.4. Полис № 2411577600192
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
 5.1. Страхователь: Мухоморов Александр Александрович
 5.2. Адрес: Московская область, г. Пушкино, ул. Мухоморова, д. 10
 5.3. ИНН: 50/070/0001
 5.4. Полис № 2411577600192
6. **ОБЪЕКТ:**
 6.1. Дачный участок (далее - Дачный участок) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и/или иных нормативных актов, действующих на территории Российской Федерации.
7. **ОБЪЕКТ:**
 7.1. Дачный участок (далее - Дачный участок) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и/или иных нормативных актов, действующих на территории Российской Федерации.
8. **ОБЪЕКТ:**
 8.1. Дачный участок (далее - Дачный участок) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и/или иных нормативных актов, действующих на территории Российской Федерации.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕТСКИНСТВО:**
 9.1. Дачный участок (далее - Дачный участок) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и/или иных нормативных актов, действующих на территории Российской Федерации.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
 10.1. Дачный участок (далее - Дачный участок) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и/или иных нормативных актов, действующих на территории Российской Федерации.

СТРАХОВАТЕЛЬ

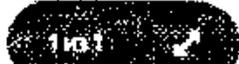
Мухоморов Александр Александрович

11.11.2023 10:11

11.11.2023 10:11

11.11.2023 10:11

11.11.2023 10:11



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 22499-01

г. Москва, 14.06.2018

На основании анализа результатов тестирования, проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.12.2013 № 173-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

«Имя и фамилия»

имеет **Козловой Марии Юрьевны**

на основании результатов тестирования, проведенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.12.2013 № 173-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

г. Москва, 14.06.2018

Директор: _____

Квалификационный аттестат действителен в течение 5 лет с даты выдачи
№ 25 от 14.06.2018

Пронумеровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 55 страниц
Козлова М.Ю.

