

ООО «Дивиус Оценка», ИНН: 3661062403, ОГРН: 1133668057049
от 31.12.2013 г., 394018, г. Воронеж, пл. Ленина, д. 8 Б, 4 этаж,
тел.: +7 (473) 204-53-55, 8-800-700-96-62, интернет-сайт: www.divius.ru, e-mail: pravo@divius.ru

ОТЧЕТ № 22-06/1

об оценке объекта оценки

объект оценки:

Комплекс недвижимого имущества, в составе:

- Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г.

Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5;

- Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта:

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу:

Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира:

Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй»
Исполнитель:	ООО «Дивиус Оценка»
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	14 февраля 2022 г.
Дата составления отчета:	18 февраля 2022 г.

г. Воронеж

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	Ошибка! Закладка не определена.
2.1 Задание на оценку	6
2.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки	8
2.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	8
2.4 Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	10
2.5 Применяемые стандарты оценки	11
2.6 Основные термины и определения	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1 Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	14
3.1.1 Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
3.1.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
3.1.3 Расположение объекта оценки на карте	17
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
4.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки РФ.	19
4.2 Анализ политической и социально-экономической ситуации в Красноярском крае в 2021 г.	22
4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
4.3.1 Рынок недвижимости, его структура и объекты	24
4.3.2 Общая характеристика г. Сосновоборск	25
4.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	26
4.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
4.6 Ликвидность Объекта оценки	31
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
6.1 Основные подходы к оценке	34
6.2 Определение стоимости объекта оценки затратным подходом	38
6.3 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом	60
6.4 Определение стоимости объекта оценки доходным подходом	60
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	65
Приложение № 1. Фотографии	68
Приложение №2. Объекты-аналоги	70
Приложение № 3. Копии документов Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	77
Приложение № 4. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	83

ООО «Дивиус Оценка», ИНН: 3661062403, ОГРН: 1133668057049 от 31.12.2013 г., 394018, г. Воронеж, пл. Ленина, д. 8 Б, 4 этаж, тел.: +7 (473) 204-53-55, 8-800-700-96-62,
интернет-сайт: www.divius.ru, e-mail: pravo@divius.ru

Сопроводительное письмо

На основании договора № ОЦ 22-06 от 11.02.2022 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Дивиус Оценка» была произведена оценка рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества, в составе:

- Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5;
- Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская. Дата определения стоимости (дата проведения оценки) – 14.02.2022 г. Номер отчета – 22-06/1. Дата составления отчета – 18.02.2022 г.

Основываясь на проведенных в рамках прилагаемого отчета исследованиях и расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта по состоянию на дату определения стоимости округленно:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
	Комплекс недвижимого имущества, в составе: - Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5; - Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская., в т.ч.:	953 000 (девятьсот пятьдесят три тысячи)
1	Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5	909 000 (девятьсот девять тысяч)
2	Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская.	44 000 (сорок четыре тысячи)

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г., ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г., ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»,

утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г., ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г., со Стандартами оценки ОСТ ДСО.1.01, ОСТ ДСО.2.03, ОСТ ДСО.3.01.

Прилагаемый отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы Оценщика об итоговом значении величины рыночной стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором. Оценщик не производил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной им информации.

Всю информацию, использованную для проведения оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах прилагаемого отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

Благодарю, что Вы обратились в нашу компанию и надеемся на дальнейшее продуктивное сотрудничество.

Директор ООО «Дивиус Оценка»

/ И.М. Гусев /

18 февраля 2022 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор № ОЦ 22-06 от 11.02.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Комплекс недвижимого имущества, в составе: - Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5; - Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	953 000
Сравнительный подход	не применялся
Доходный подход	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Комплекс недвижимого имущества, в составе: - Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5; - Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская., в т.ч.:	953 000 (девятьсот пятьдесят три тысячи)
Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5	909 000 (девятьсот девять тысяч)
Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская.	44 000 (сорок четыре тысячи)

Ограничения и пределы применения
полученной итоговой стоимости

Для продажи в рамках процедуры банкротства. Отчет об оценке
не может применяться для иных целей

Оценку выполнил и подготовил Отчет

Отчет утвердил директор
ООО «Дивиус Оценка»

Оценщик _____ / М.А. Иммис /

_____ / И.М. Гусев /

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1 Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки	Комплекс недвижимого имущества, в составе: - Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5; - Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Комплекс недвижимого имущества, в составе: - Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5; - Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы указаны в подразделе 3.1.1 настоящего Отчета об оценке
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Объекты оценки на праве собственности принадлежат: Обществу с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй», ИНН: 2465086082 В соответствии с исходной документацией на объект оценки ограничения (обременения): не зарегистрированы. Оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений) прав собственности.
Цель оценки	Определение стоимости объекта недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для продажи в рамках процедуры банкротства. Отчет об оценке не может применяться для иных целей
Вид стоимости	Рыночная
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость	В рамках настоящего Отчета не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки
Дата оценки	14 февраля 2022 г.
Дата осмотра объекта	Осмотр оценщиком не проводился. В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют ограниченное воздействие или контакт с другими людьми. Выезд на объект с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Оценка выполнена по фотографиям, предоставленным Заказчиком.
Дата составления Отчета	18 февраля 2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в подразделе 2.4 настоящего Отчета

2.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Таблица 3. Основные этапы процесса оценки (согласно п. 23 ФСО № 1)

1.	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2.	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3.	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4.	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5.	Составление отчета об оценке	Проведено

2.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй»
Сведения о Заказчике	юридический адрес: 660077, г. Красноярск, ул. Алексеева, д. 49, оф. 8-15 ОГРН 1042402659661, дата присвоения ОГРН: 12.10.2004 ИНН 2465086082 р/с 40702810601400017178 в АО «Альфа-банк» БИК 044525593, к/счет 30101810200000000593
Сведения об Оценщике	
ФИО	Иммис Мария Анатольевна
Почтовый адрес оценщика	450047, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Айская, д. 21, кв. 170
Местонахождение оценщика	450022, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 21, офис 605
Номер контактного телефона	+7 (473) 204-53-55
Адрес электронной почты	immis@divius.ru
Информация о членстве в СРО ¹	НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» Реестровый номер 0491 Свидетельство от 17 мая 2012 г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия «бизнеса» ПП-I № 270789, рег. № 127 от 30.09.2009 г. выдан Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 17.05.2012 г. (с даты вступления в СРО)
Квалификационный аттестат	№023650-1 от 07.02.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 009-073-008263/22 ООО «Абсолют Страхование» сроком действия с «09» февраля 2022 г. по «08» февраля 2023 г., страховая сумма 300 000 рублей
Степень участия	Контроль процесса оценки, консультирование, проверка Отчета об оценке
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дивиус Оценка»

¹ Саморегулируемая организация оценщиков

Дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер	31.12.2013 г., ОГРН: 1133668057049
Местонахождение юридического лица	394018, г. Воронеж, пл. Ленина, д. 8 Б, 4 этаж, тел.: +7 (473) 204-53-55, 8-800-700-96-62, интернет-сайт: www.divius.ru , e-mail: pravo@divius.ru
Дополнительное страхование ответственности Оценщика	Ответственность исполнителя, с которым Оценщик заключил договор, застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» на 5 000 000 руб. Страховой полис № 433-524-005611/21 от 19.02.2021 г., срок действия договора страхования: с 21.02.2021 г. по 20.02.2022 г.
Соответствие исполнителя федеральному законодательству	
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор ²	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в области оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объектов оценки Оценщик не имеет вещные или обязательные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, также не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Выполнение предусмотренных ФЗ РФ № 135-ФЗ обязанностей исполнителем	Исполнитель выполняет обязанности полностью и соответствует требованиям ст. 15, 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Другие привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

² ст. 16 ФЗ РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ

2.4 Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.

2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.

4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.

7. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории оцениваемого земельного участка, в случае обнаружения такового.

8. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Возможность разглашения результатов настоящего Отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.

10. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки.

11. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.

12. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

13. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

14. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

15. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

16. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку. В Отчете могут быть использованы предоставленные Заказчиком документы, дата которых относится к периоду после даты оценки. Законодательство РФ об оценочной деятельности не запрещает использовать информацию из документов, составленных после даты оценки, но описывающих параметры, актуальные на дату оценки.

17. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников.

и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации и допускают вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и субъективным причинам. Оценщик не может гарантировать пользователям Отчета сохранность данных сети «Интернет» поскольку они постоянно подвержены изменениям.

В целях соблюдения требований пункта 11 ФСО № 3, а также п. 5 ФСО № 3³ Оценщик в Отчете приводит копии всех материалов, оказывающих прямое влияние на рыночную стоимость объектов оценки.

18. В ходе работы Оценщиком изучается значительное количество информации, на прямую, не влияющее на рыночную стоимость объектов оценки. В разделе 9 «Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета приведена информация обо всех используемых материалах. Большая часть материалов использовались Оценщиком для составления Отчета справочно (кроме документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки) и несет в себе методики оценки или характеристики общей рыночной ситуации в регионе. Данная информация на прямую не влияет на рыночную стоимость объектов оценки, приведение копий данных источников, по мнению Оценщика, является избыточной информацией.

Таким образом, Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений не все изученные документы, а только те, которые представляются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом копии всех изученных документов будут храниться в архиве Исполнителя в течение срока, определенного законодательством. Все иллюстрированные материалы использованы в Отчете исключительно с целью облегчения визуального восприятия Отчета.

19. При оценке земельного участка использовалась фактическая площадь объекта без учета каких-либо погрешностей измерения, поскольку все платежи, взимаемые за земельные участки, принимаются по фактической площади (без учета погрешности измерения).

20. Осмотр оценщиком не проводился. В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют ограниченное воздействие или контакт с другими людьми. Выезд на объект с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Оценка выполнена по фотографиям, предоставленным Заказчиком. Со слов Заказчика, состояние объекта оценки на фотографиях соответствует состоянию объекта оценки на дату оценки. Приоритетными сведениями об объектах оценки, для Оценщика являются сведения, предоставленные Заказчиком. Для целей данной оценки принимаем допущение, что все сведения, фотографии и документы, полученные от Заказчика, содержат верные сведения.

2.5 Применяемые стандарты оценки

Оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов:

1. Федеральный стандарт оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки № 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки № 7 "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.

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 29.07.1998 г.

Оценка была проведена также в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

³ «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: ... информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена...»

2. Стандарты оценки ОСТ ДСО.1.01, ОСТ ДСО.2.03, ОСТ ДСО.3.01.

Обязательность применения стандартов и правил НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» обусловлена членством Оценщика в данной организации.

2.6 Основные термины и определения

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, статья 3).

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФЗ № 135-ФЗ, статья 4).

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (ФСО № 3, пункт 3).

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО № 1, пункт 9).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ, статья 5).

Стоимость объекта оценки - наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)". (ФСО № 1, пункт 5).

Виды стоимости. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки (ФСО № 2, пункт 5).

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 открытом рынке 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 (ФЗ № 135-ФЗ, статья 3).

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, статья 3).

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (ФСО № 2, пункт 8).

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1, пункт 7).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, пункт 15).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1, пункт 12).

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 (ФСО № 1, пункт 18).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, пункт 6).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО № 1, пункт 8).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, пункт 10).

Собственность как юридическая категория - юридически обеспеченная возможность лица осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащей им вещью. Содержание права собственности – это совокупность входящих в него правомочий. Эта совокупность включает три правомочия: владения, пользования и распоряжения. «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ)»

Наиболее эффективное использование - такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО № 7, пункт 13).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.⁴

⁴ <http://rostov.life-realty.ru/articles/jekspozicija-nedvizhimosti/>

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

3.1.1 Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-111583297 от 25.08.2021 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-111579262 от 25.08.2021 г.;
- Письмо, исх. №б/н от 09.02.2022 г.

3.1.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание улучшений земельного участка.

Качественные и количественные характеристики улучшений земельного участка, а также техническое описание конструктивных элементов строений, представленные в нижеследующих таблицах, приведены в соответствии с документацией, предоставленной заказчиком, а также в результате осмотра фотографий, предоставленных оценщику, и прочей информации, предоставленной Заказчиком. Результаты фотофиксации отражены в приложении к отчету.

Таблица 5. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях		
№№ п/п	Наименование	Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104
1	Литера	-
2	Кадастровый (или условный) номер	24:56:0101001:104
3	Общая площадь, кв.м	923,6
4	Строительный объем, куб.м	н/д
5	Площадь застройки, кв.м	н/д
6	Количество этажей	1, в т.ч. подземных: 1
7	Год постройки здания	1980
8	Материал стен основного строения	Кирпичные, бетонные
9	Вид объекта	Отдельно стоящее заглубленное здание
10	Назначение	Заглубленный склад №5
11	Фактическое использование	Не используется, находится в негодном состоянии
12	Износ по техпаспорту, %%	Данные не предоставлены
13	Физическое состояние (согласно шкале оценки физического состояния)*	Негодное: значительные участки стен разрушены, перекрытия частично обвалились, заполнение проемов отсутствует, имеются трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен, искривление проемов.
14	Отделка помещений	Отсутствует
15	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
16	Адрес объекта оценки	Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5
17	Имущественные права на объект	Общество с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй», ИНН: 2465086082 -собственность
18	Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
19	Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-111583297 от 25.08.2021 г.
20	Кадастровая стоимость, руб.	10 727 540.1

*Таблица 6. Оценка физического состояния объекта⁵

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов.
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали.
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Описание земельного участка.

Таблица 7.

Характеристика	Значение	Источник информации
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки		
Имущественные права	Общество с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй», ИНН: 2465086082 - собственность	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-111579262 от 25.08.2021 г.
Оцениваемые имущественные права	Собственность	Задание на оценку
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй», ИНН: 2465086082	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-111579262 от 25.08.2021 г.
Обременения (ограничения) прав	Не зарегистрировано	
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь земельного участка, кв. м	3313	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-111579262 от 25.08.2021 г.
Форма	Форма многоугольника, адекватная	http://pkk5.rosreestr.ru/
Рельеф	Ровный	данные визуального осмотра
Коммуникации, подведенные к участку	На участке коммуникации отсутствуют, линии электропередач проходят (условно) по границе участка	Информация и фотографии, полученные от Заказчика
Улучшения, находящиеся на земельном участке	на земельном участке расположено отдельно стоящее 1-этажное здание заглубленного склада №5, в	

⁵ «Типология зданий и сооружений», И.А. Синянский, Н.И. Манешина, АКАДЕМА, Москва, 2004.

	непригодном состоянии	
Характеристики локального расположения Объекта оценки		
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-111579262 от 25.08.2021 г.
Транспортная доступность, качество автодороги	Транспортная и пешеходная доступность объекта удовлетворительные, асфальтированная подъездная дорога, подъезд свободный с ул. Заводская. Ближайшая остановка общественного транспорта (Заводская улица 1) расположена на расстоянии 900 м от объекта оценки.	Данные визуального осмотра фотографий, https://yandex.ru/maps
Уровень интенсивности транспорта по магистрали	Низкий относительно районов	
Развитость социальной инфраструктуры	Социальная инфраструктура в ближайшем окружении слабо развита, на расстоянии до 2 км расположены объекты торговли, социальной сферы	
Деловая активность	Низкая относительно районов	
Преобладающая застройка микрорайона, и перспективы развития	Производственно-складские здания, территория производственных баз. Активного строительства объектов недвижимости в непосредственной близости не наблюдается	
Благоустройство прилегающей территории	Не благоустроена	
Плотность застройки	Средняя	
Территория земельного участка	Не используется, не огорожена	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Кадастровый (условный) номер земельного участка	24:56:0101001:101	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-111579262 от 25.08.2021 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для производственной деятельности	
Текущее использование	Не используется, на участке расположено полуразрушенное здание заглубленного склада	Данные визуального осмотра фотографий, информация, предоставленная Заказчиком
Кадастровая стоимость	1 688 768.62 руб.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-111579262 от 25.08.2021 г.
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены	-
Информация об износе	не подвержен износу	

Объекта оценки	
Информация об устареваниях Объекта оценки	не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

3.1.3 Расположение объекта оценки на карте



Рисунок 1. Местоположение района на карте Красноярского края⁶

⁶ https://yandex.ru/maps/?l=sat%2Cskl&ll=93.142156%2C56.068231&pt=93.335434%2C56.120211&source=entity_search&z=11



Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте района⁷. Схема проезда к Объекту оценки

Проезд к Объекту оценки осуществляется по асфальтированной дороге от ул. Заводская, расстояние до основной магистрали - 850 м.

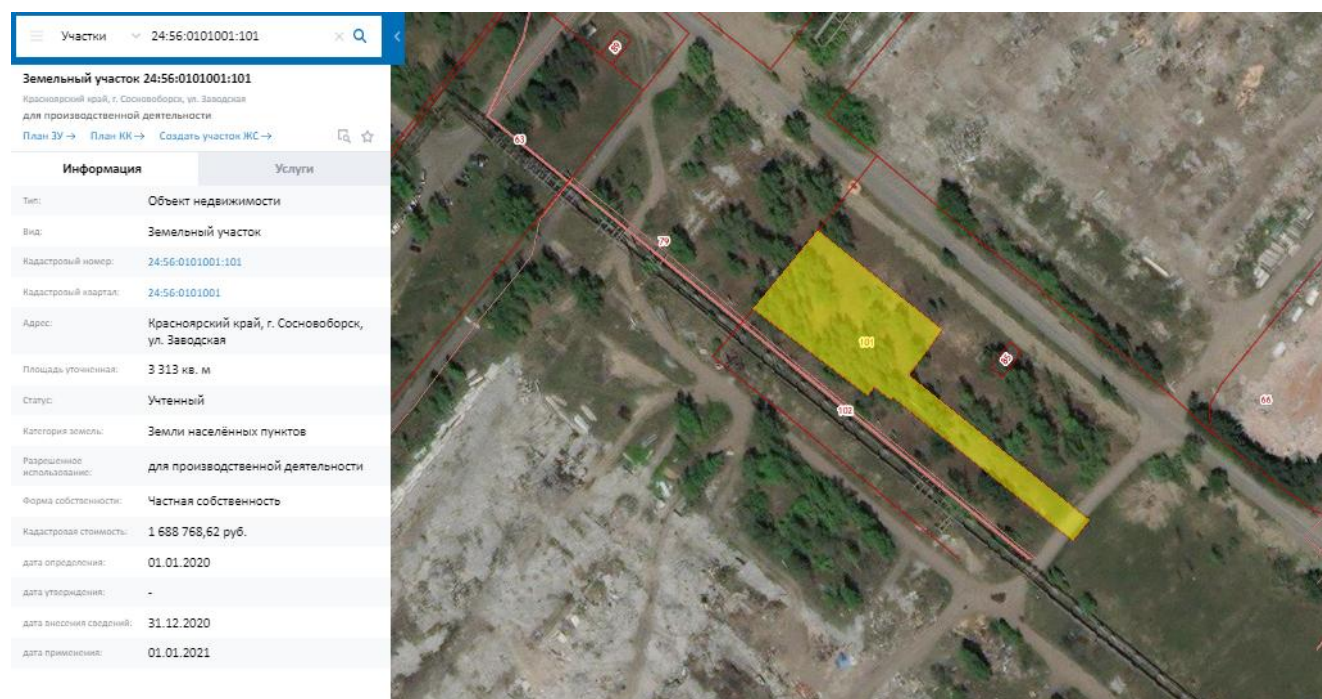


Рисунок 3. Расположение земельного участка на кадастровой карте⁸

⁷ Там же
⁸

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.13236026591213.93.36268958951212/16/@2y1wvgu43?text=56.133740%2093.358911&type=1&inPoint=true&opened=24%3A56%3A101001%3A102>

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки РФ⁹.

О текущей ситуации в российской экономике. Октябрь - ноябрь 2021 года

1. Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.

2. Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.

3. В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).

4. В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сберииндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.

5. Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн человек (70,7 млн человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы 29 декабря 2021 г. 2 в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10мес19).

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

7. Расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн рублей (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн рублей).

⁹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf>

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд долл. США в январе–ноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб.21 / нояб. 19	окт.21	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,7	1,5	5,2*	3,2	4,8*	4,3	0,9	3,7*	4,1*	5,0*	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-1,1	0,2	12,9	10,8	5,5	-6,2	-3,4	-5,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,5	5,5	6,9	7,5	0,0	5,0	6,2	0,1	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,5	4,0	3,1	0,6	4,3	5,5	4,7	5,8	5,4	5,3	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,1	-0,1	14,9	1,6	15,1	18,0	0,9	14,9	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	24,2	-4,0	10,6	-8,4	12,8	20,8	-3,0	14,2	18,9	31,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	0,3	5,8	3,9	5,5	6,8	1,3	5,1	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**			-	7,8	2,4				11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,2	2,4	7,0	5,9	7,4	6,2	1,5	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,3	-2,6	10,2	2,2	10,9	9,2	-3,0	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,6	5,3	9,2	4,5	3,9	4,5	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7***	5,2***	-	-	0,6	2,0	3,8	2,0	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2***	15,3***	-	-	8,8	9,0	14,9	9,6	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	-	7,6	3,6	-	-	-	8,5	-3,5	-1,4***	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	-	8,1	3,0	-	-	-	7,4	-3,7	-2,0***	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,1	-1,0	0,7	0,5	-0,1	0,4	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,4	-	75,5	75,6	-	75,6	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	74,9	-	75,2	75,2	-	75,2	75,2	75,3	75,5	75,6	-	-
Уровень занятости														
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,1	-0,6	2,8	2,6	-0,1	2,6	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,2	-	72,3	72,2	-	72,3	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	71,7	-	71,9	71,8	-	71,8	71,7	71,8	71,7	71,5	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,9	5,9	-29,9	-7,8	-30,3	-29,7	0,6	-31,5	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,6	-	59,7	59,5	-	59,6	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,9	-	4,3	-	4,3	4,4	-	4,3	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
	4,9	-	4,2	-	4,3	4,5	-	4,4	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

**9 месяцев 2021 г.

***10 месяцев 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,2	2,2	11,1	9,2	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	4,9	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,0	6,2	1,5	1,8	2,5	2,8	0,1	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,0	7,9	14,0	-4,0	23,0	32,9	55,8	2,4	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	38,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	1,1	3,6
Обрабатывающие производства	5,3	9,2	5,0	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4
пищевая промышленность	7,8	7,3	3,8	4,7	2,6	6,1	5,8	3,3	0,4	2,8
в т.ч.		0,0								
пищевые продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,6	5,0	6,0	3,4	-1,1	3,1
напитки	18,6	11,1	13,7	11,9	16,7	13,1	7,2	2,7	7,3	1,5
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-5,5	5,5	-3,9	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	2,8	8,5	3,2	1,0	3,6	2,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
в т.ч.		0,0								
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,6	2,3	4,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,6	-0,1	-10,8	14,5	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,6	7,4	31,6	-2,8	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	12,7	15,5	8,3	9,3	8,2	9,7	10,1	15,4	2,6	1,2
в т.ч.		0,0								
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	6,3	18,4	3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	11,1	16,2	9,6	9,4	9,5	8,5	10,2	14,3	4,2	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,0	14,3	14,5	19,6	16,6	22,6	19,8	10,9	-5,5	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	5,1	5,3	5,8	4,1	8,1	-7,1	-5,0
химический комплекс	5,3	18,8	7,6	5,3	5,0	5,8	5,3	9,7	11,0	9,0
в т.ч.		0,0								
химические вещества и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	5,7	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	36,8	28,5	12,7	7,1	15,6	16,7	4,1	40,1	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	8,2	6,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,2	6,7	14,0	-2,7	0,2
металлургический комплекс	2,9	7,9	0,7	1,8	4,5	-2,2	2,1	8,9	-3,6	-0,9
в т.ч.		0,0								
металлургия	6,8	5,9	-0,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,5	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	5,1	28,6	-7,4	4,5
машиностроительный комплекс	5,2	15,2	4,0	2,9	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,1	2,4
в т.ч.		0,0								
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,8	-10,8	-7,3	13,4	-23,5	-8,6	19,8	5,8	3,4
электрооборудование	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,0	-0,8	4,7	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,0	18,0	17,4	13,7	22,2	6,0	13,7	15,0	2,7	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-6,9	0,7	-16,5	1,3	-9,2	7,0	9,8	73,9	15,6	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	20,9	6,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	21,4	6,6
прочие производства	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	3,7	10,9
в т.ч.		0,0								
мебель	0,6	14,8	-0,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	21,4	6,8
прочие готовые изделия	-8,6	5,1	-0,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	11,2	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-6,8	1,2	-2,2	-4,6	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	-1,4	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	1,0	8,3	7,8	9,6	6,8	6,8	7,0	8,2	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	13,4	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

4.2 Анализ политической и социально-экономической ситуации в Красноярском крае в 2021 г.¹⁰

	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г. в % к декабрю 2020 г.	2021 г.	2021 г. в % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	104,4	x	97,8	91,7 ²⁾
Произведено в хозяйствах всех категорий					
скота и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн	21,4	95,4	192,4	97,0	108,2
молока, тыс. тонн	47,6	97,1	629,0	95,5	102,7
яиц, млн штук	72,1	100,6	848,4	98,4	100,9
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования) ³⁾ тыс. кв. метров	216,4	57,9	1346,8	103,0	77,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	69,0	100,4	635,2	103,8	94,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	17,7	100,0	191,8	112,3	90,3
Индекс потребительских цен	x	109,0	x	107,0	103,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ^{1),4)}	x	123,3	x	116,9	100,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	59890,6 ⁵⁾	114,7 ⁶⁾	58262,5 ⁵⁾	109,8 ⁶⁾	107,8 ⁶⁾
реальная	x	105,3 ⁶⁾	x	102,8 ⁶⁾	104,5 ⁶⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	x	x	12,0	23,0	в 4,3 р.

Индекс промышленного производства в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 97,8%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 99,1%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 96,3%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 102,6%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 103,1%.

Производство сельскохозяйственной продукции. Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в 2021 г., по предварительным данным, составил 116292,8 млн рублей, или 96,3% к 2020 г. (в сопоставимых ценах).

Животноводство. На конец декабря 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 309,7 тыс. голов (на 9,8% меньше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), из него коров – 120,4 тыс. голов (на 9,4%). Поголовье свиней составляло 492,2 тыс. голов (на 4,9% меньше), овец и коз – 57,2 (на 22,4 меньше), птицы – 5597,7 тыс. голов (на 2,0% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 26,3% крупного рогатого скота, свиней – 22,5, овец и коз – 77,9% (на конец декабря 2020 г. соответственно – 29,4%, 29,0, 79,6%).

В сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2021 г. по сравнению с соответствующей датой 2020 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 8,6%, из него коров – на 10,2, поголовье овец и коз – на 36,0%, свиней и птицы – увеличилось на 4,3% и на 3,2% соответственно.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в декабре 2021 г. составил 31121,4 млн рублей, или 96,0% к уровню

¹⁰ http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog

соответствующего периода предыдущего года, в 2021 г. – 229642,1 млн рублей, или 116,4%.

Федеральные стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Министерством экономического развития Российской Федерации на 2021 г. (с уточнениями на 1 января 2022 г.), выделены ассигнования в размере 1750,0 млн рублей (из федерального бюджета – 1744,3 млн рублей) на 18 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее – объекты). Из общего количества объектов по 4 объектам намечено провести только проектные и изыскательские работы. По состоянию на 1 января 2022 г. из 9 объектов, намеченных к вводу в 2021 г., 4 объекта введено в эксплуатацию на полную мощность.

На 1 января 2022 г. из федерального бюджета полностью профинансировано 14 объектов, от 51,0% до 99,9% – 2 объекта. Из общего числа объектов (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) на 4 объектах техническая готовность составляла 100%, на 6 объектах – от 51,0% до 99,9%.

Ввод в действие (эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2021 г. зданий 91,2% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В декабре 2021 г. организациями всех форм собственности построено 22 жилых дома, населением – 341 жилой дом. Всего введено в эксплуатацию 4119 квартир (с учетом квартир в общежитиях).

В 2021 г. организациями построено 107 жилых домов, населением – 5097 жилых домов. Всего введено в эксплуатацию 18858 квартир (с учетом квартир в общежитиях).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 596,7 тыс. кв. метров, или 44,3% общего объема жилья, введенного в 2021 г.

Стоимость строительства жилья. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа (без учета индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств) в 2021 г. составила 51178 рублей.

В 2021 г., по предварительным данным, автобусами (по маршрутам регулярных перевозок) перевезено 179,2 млн пассажиров, что на 12,7% больше уровня 2020 г., пассажирооборот увеличился на 17,0% и составил 1940,6 млн пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в декабре 2021 г. составил 69,0 млрд рублей, в сопоставимых ценах – 100,4% к соответствующему периоду предыдущего года, в 2021 г. – 635,2 млрд рублей и 103,8%.

В декабре 2021 г. оборот розничной торговли на 99,4% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 0,6% (в декабре 2020 г. – соответственно 99,5% и 0,5%).

В декабре 2021 г. оборот оптовой торговли составил 124,5 млрд рублей, или 100,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 42,2% оборота оптовой торговли.

Сводный индекс потребительских цен в крае в декабре 2021 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,0%, на продовольственные товары – 101,3, непродовольственные товары – 100,4, услуги – 101,5%.

Цены и тарифы на услуги в декабре 2021 г. увеличились на 1,5%, с начала года – на 6,4% (в декабре 2020 г. увеличились на 0,5%, с начала года – на 1,7%).

Индекс цен на первичном рынке жилья в IV квартале 2021 г. по отношению к III кварталу 2021 г. составил 101,9%, **на вторичном рынке** – 104,1%.

Средняя цена 1 квадратного метра общей площади квартир на конец IV квартала 2021 г. **на первичном рынке жилья** составила 79264 рубля, **на вторичном рынке** – 69473 рубля.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2021 г. по отношению к ноябрю 2021 г. составил 99,4%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2021 г. составила 59890,6 рубля и по сравнению с ноябрем 2020 г. увеличилась

на 14,7%, по сравнению с октябрём 2021 г. – на 1,4%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в 2021 г. составила 1462,6 тыс. человек, или 62,9% общей численности населения края соответствующего возраста, в их числе 1410,6 тыс. человек были заняты в экономике и 52,0 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как безработные).

4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

4.3.1 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:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- 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.

Таблица 8. Сегментирование земельного рынка¹¹

Наименование критерия	Признак
Категория	сельскохозяйственного назначения; населённых пунктов; промышленности и иного назначения; особо охраняемых территорий; лесного фонда; водного фонда; запаса
Целевое назначение	индивидуальное жилищное строительство; коттеджное строительство; загородные дома и резиденции; садово-огородническое хозяйство; фермерское хозяйство; административно-производственные цели; прочее
Виды права	собственность; аренда; постоянное бессрочное пользование; пожизненное наследуемое владение земельными участками; ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут); безвозмездное срочное пользование земельными участками
Местоположение и окружение	в непосредственной близости от водного объекта; в непосредственной близости лесного массива; в непосредственной близости от промышленного предприятия другое окружение
Размер	мелкие до 10 га; средние 10 -30 га; большие 30-100 га; крупные свыше 100 га

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

Объект оценки относится к рынку отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения, расположенных на обособленных земельных участках.

4.3.2 Общая характеристика г. Сосновоборск¹²

Сосновоборск — город в России, в Красноярском крае. Входит в Красноярскую агломерацию. Быстрорастущий город с позитивной демографической динамикой.

В рамках административно-территориального устройства является краевым городом.^[3] В рамках муниципального устройства образует муниципальное образование *город Сосновоборск* со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Город расположен на правом берегу Енисея, в 14 км к северо-востоку от Ленинского района Красноярска и в 9 км — от Советского. Территория города — 15 км². Общая протяжённость городских улиц — около 30 км. Общая площадь зелёных массивов и насаждений — около 50 га.

Население

Численность населения							
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
↗33 805	↗34 499	↗35 532	↗37 093	↗38 415	↗39 375	↗40 128	↗40 614

¹¹ <http://megaobuchalka.ru/4/11257.html>

¹² [https://ru.wikipedia.org/wiki/Сосновоборск_\(Красноярский_край\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Сосновоборск_(Красноярский_край))

2020							
741 080							

Демографическая ситуация в городе характеризуется интенсивным ростом численности населения. За межпереписной период 2002—2010 гг. число жителей города увеличилось на +8,2 %. По темпам роста населения Сосновоборск обогнал на тот момент Красноярск, где рост составил +7,2 %. С 2010 по 2020 год население выросло на 22,7 %.

Местное самоуправление

Сосновоборский городской Совет депутатов шестого созыва.

Дата формирования: 09.2020. Срок полномочий: 5 лет. Состоит из 21 депутата.

Председатель

- Пучкин Борис Михайлович
Глава города Сосновоборска
- Кудрявцев Алексей Сергеевич. Дата избрания: 24.04.2020

Экономика

Основные предприятия города

- Енисейский фанерный комбинат (производство продукции началось 5 июня 2011 года, 11 ноября 2014 года признан банкротом).
- Красноярский завод «Европласт» (ПЭТ-преформа).
- «Делси-С» (реализация и переработка рыбо- и морепродуктов).

Транспорт

В Сосновоборске есть внутригородские автобусы № 1, 2 и 3^[30]. Автобус № 1 появился в городе 29 марта 2013 года. Автобус № 2 появился в городе 31 октября 2014 года^[31]. Автобус № 3 появился в городе 01 января 2020 г. Цена проезда на городском автобусе составляет 22 рубля^[32].

Сосновоборск связан автобусными маршрутами с Красноярском и Железногорском, а также с посёлком Подгорным. Значительная часть жителей Сосновоборска работает в краевом центре, совершая ежедневные утренние и вечерние поездки.

В ближайших планах — введение в эксплуатацию движения электропоездов по железнодорожному пути Железногорского горно-химического комбината от железнодорожного вокзала Красноярска через Сосновоборск до Железногорска.

Развязка на въезде в город

Долгое время въезд в Сосновоборск был возможен только через железнодорожный переезд в северной части города, что доставляло массу проблем из-за недостаточной пропускной способности, приводящей к заторам. В связи с этим было принято решение о строительстве нового въезда в город в виде двухуровневой развязки. Строительство началось в сентябре 2009 года. Открытие состоялось 23 ноября 2010 года. Дорога Красноярск — Железногорск на этом участке расширена до четырёх полос. Развязка не располагает выездом из города в сторону Железногорска — туда есть возможность выехать через сохранённый переезд. Въезд в Сосновоборск стал ближе к Красноярску на семь километров.

Социальная сфера

В городе пять общеобразовательных школ, дом детского творчества, детская школа искусств, автомеханический техникум, дошкольные учреждения, детско-юношеская спортивная школа, стадион «Торпедо», Дом культуры «Мечта», центр досуга, редакция газеты «Рабочий», сеть магазинов «Пятерочка», «Командор», «Красный Яр».

Спорткомплекс «Надежда», «Колизей», Лыжная база «Снежинка». На территории ведёт активную работу Красноярский региональный фонд «Красноярье без сирот».

4.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта

Для целей данной оценки оценщиком был изучен рынок продажи комплексов недвижимого имущества, состоящих из обособленных земельных участков производственно-складского назначения, с расположенными на них зданиями, находящимися в непригодном состоянии, под снос, в Красноярском крае, в непосредственной близости от областного центра (г. Красноярск).

Рынок объектов, отвечающих вышеописанным параметрам можно охарактеризовать как неразвитый, на момент оценки не было зафиксировано ни одного предложения по продаже или аренде подобных объектов, к продаже предлагаются только здания производственно-складского назначения, в хорошем или удовлетворительном состоянии, расположенные на обособленных земельных участках, которые существенно отличаются от объекта оценки по физическому состоянию улучшений земельного участка, площади, назначению, местоположению и другим ценообразующим параметрам.

Также оценщиком был изучен рынок продажи незастроенных земельных участков производственно-складского назначения, в Красноярском крае, в непосредственной близости от областного центра (г. Красноярска). Рынок подобных объектов умеренно развит, предложения по продаже представлены ниже в таблице:

Таблица 9. Предложения по продаже земельных участков производственно-складского назначения¹³

Адрес	Категория земель	Уточнение разрешенного использования	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Дата объявления	Источник информации
Берёзовский р-н, автодорога Красноярск-Железнодорожск, 13-й километр	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складских объектов	800	300000	375	январь 2022	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_sosnovoborsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_2051021935
Железнодорожск, Привокзальная ул., 33	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складских объектов	9200	930000	101	январь 2022	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnaznacheniya_2331369885
Берёзовский р-н, пос. городского типа Березовка	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складских объектов	11000	3500000	318	февраль 2022	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2306569576
Емельяновский р-н, с. Дрокино	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складских объектов	6800	4000000	588	февраль 2022	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_2150802630
Емельяновский р-н, садовое товарищество Строитель-74	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складских объектов	8612	3000000	345	январь 2022	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot._promnaznacheniya_2077430397
Берёзовский р-н, пос. городского типа Берёзовка, ул. Маяковск	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складских объектов	2000	1000000	500	февраль 2022	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1208352560

¹³ Источники информации: Сайты <https://voronezh.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://voronezh.move.ru/> и т.д.

ого							
Берёзовский р-н, пос. городского типа Берёзовка	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складских объектов	14600	4200000	288	январь 2022	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot.promnaznacheniya_2275827040
Берёзовский р-н, ПГТ Берёзовка по ул. Тракторная	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складских объектов	1000	495000	495	февраль 2022	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.promnaznacheniya_1187611731
Берёзовский р-н, пос. городского типа Берёзовка	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складских объектов	10000	2500000	250	февраль 2022	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot.promnaznacheniya_2057438159

Проведенный анализ предложений показал следующее:

- рынок объектов, однотипных объекту оценки в районе умеренно развит, можно охарактеризовать как неактивный;

- диапазон цен значительно варьируется;

По земельным участкам производственно-складского назначения, стоимость продажи находится в диапазоне от 101 до 588 руб. за кв.м.

На рынке присутствует определенное число объектов, цены предложения которых выходят за указанный диапазон цен как вверх, так и вниз. Подобные объекты, как правило, представляют собой предложения непрофессиональных участников рынка или, характеризуются нерыночными условиями продажи. При заведомо завышенных по сравнению с рынком ценах объекты характеризуются сроками экспозиции, которые выходят за разумные и принятые на рынке периоды. В математической статистике подобные наблюдения называются аномальными и не включаются в выборку. В таких случаях Оценщик считает такие предложения рыночными выбросами и не принимает их к анализу. Аналогичным образом следует поступать также при значениях, которые выходят за границу указанного диапазона вниз. Оценщик считает подобные действия оправданными, поскольку рыночная стоимость – это 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;

- при анализе рынка выяснилось, что многие продавцы указывают площади объектов с округлением в большую или меньшую сторону. Так как прозвонить каждому продавцу не представляется возможным, то можно сделать вывод, что анализ рынка описывает ситуацию только приблизительно, с погрешностью около 10 – 15 %.

4.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Обоснованные значения или диапазонов значений ценообразующих факторов. Диапазоны значений ценообразующих факторов.

Проведенное исследование рынка для объектов производственно-складского назначения позволило выявить следующие ценообразующие факторы:

Таблица 10. Ценообразующие факторы для земельных участков под производственно-складскую застройку.

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Поправка на вид права	коэффициент 0,69-1,45	«Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Российский рынок недвижимости непрозрачен. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Следовательно, корректировка на условия финансирования не применяется	
Условия продажи (чистота сделки)	Все объекты, выявленные в процессе анализа рынка предложены к продаже на открытом рынке в форме публичной оферты, отклонений от чистоты сделок нет. Условия продажи объектов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами	
Скидка на торг	16,7%-23,1%	«Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.
Фактор времени	зависит от ситуации и тенденций рынка	В ходе проведения анализа рынка земельных участков Московской области не было выявлено существенного влияния фактора времени на стоимость земельных участков в период среднего срока экспозиции (до 12 месяцев)
Местоположение (статус населенного пункта)	коэффициент 0,69-1,45	«Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки часть 1, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.
Расположение	коэффициент	«Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки часть 1,

относительно автомагистралей	0,75-1,34	под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.
Категория земель	Данный ценообразующий фактор является основополагающим и не подвергается корректировкам, т.к. это может привести к существенному искажению итоговой стоимости	
Разрешенное использование объекта	В данном Отчете корректировка по данному фактору не применяется	
Площадь	коэффициент 0,6-1,66	«Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.
Инженерное оснащение	коэффициент 0,76-1,31	«Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.
Наличие ж/д ветки	коэффициент 0,82-1,22	«Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.
Подъездные пути	15 %- (-15) %	Сайт: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	От отношения полезной площади к общей площади зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта. В ходе анализа рынка не было выявлено объектов, часть площади которых невозможно использовать.	

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п. 22 ФСО № 7.

При проведении анализа рынка объекта оценки выяснилось, что **ВРИ (вид разрешенного использования)** не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков (можно приложить принтскрины с этих сайтов):

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории городских и сельских поселений могут располагаться участки, с разрешенным использованием под здания, сооружения для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков сельхозназначения, которые их окружают.

4.6 Ликвидность Объекта оценки

Учитывая местоположение, состояние, правовой режим Объекта оценки, а также физические характеристики и предпочтения на рынке, спрос Объекта был принят на уровне – **низкий**. В рамках настоящего Отчета принята градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 11. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Объект оценки может быть реализован на рынке за 6-15 месяцев¹⁴, что соответствует степени ликвидности – **низкая**. То есть рынок не самодостаточный, не является в цепочке продавец-покупатель обеспечением конечного спроса (конечным продуктом), в нем нет прибавочной стоимости (землю никто не производит), не имеет собственных точек (источников) инициализации форм и сегментов, а лишь только может служить базовым приложением к самодостаточному рынку недвижимости.

¹⁴ «Результаты экспертно-аналитического исследования рынка земельных участков Воронежского региона по итогам 2019 года: диапазоны удельных цен, ключевые показатели и характеристики», Аналитической Консалтинговой Группы «ИвестОценка» (<https://оценщики-черноземья.рф/news/221-rezultaty-ekspertno-analiticheskogo-issledovaniya-rynka-zemelnykh-uchastkov-voronezhskogo-regiona-po-itogam-2019-goda>)..

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

1. анализ всех возможных вариантов эффективного использования участка исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
2. проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
3. проверка физической возможности отобранных вариантов;
4. оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
5. выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
6. формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного и природоохранного законодательства.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Таблица 12. Сводная таблица результатов анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного	
Текущее использование	На момент оценки объект оценки не используется
Физическая осуществимость	Земельный участок расположен на территории северной части г. Сосновоборска, промышленной зоне города, ближайшее окружение – производственно-складские здания, территория производственных баз, на некотором удалении – индивидуальные жилые дома. Местоположение объекта оценки характеризуется удовлетворительной достижимостью автотранспортом. Участок расположен на второй линии автодороги. Подъездные пути – удовлетворительные, интенсивность ближайших транспортных и человеко-потоков – низкая, остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 900 м.
Вывод	Под жилую, производственно-складскую застройку, административную застройку
Юридическая допустимость	в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект № КУВИ-002/2021-111579262 от 25.08.2021 г., разрешенное использование – для производственной деятельности. Таким образом разрешенным использованием участка является – производственно-складское
Вывод	Производственно-складская застройка
Финансовая оправданность, максимальная эффективность	Проведенный нами анализ позволил установить следующее: Наилучшее и наиболее эффективное использование, являющееся основополагающей предпосылкой стоимости, может рассматриваться только как развитие функций рассматриваемого объекта, в сторону максимального использования существующих полезных площадей. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. В процессе анализа учитывались факторы: расположения участка на второй линии автодороги, низкие показатели транспортных и человеко-потоков, окружающая застройка, а также разрешенное использование. Рассмотрев возможность использования земельного участка как условно свободного согласно критериям физической осуществимости, юридической допустимости, финансовой оправданности, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки – под производственно-складскую застройку
Вывод	Производственно-складская застройка
Наиболее эффективное использование	Производственно-складская застройка

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющейся постройкой

Таблица 13. Сводная таблица результатов анализа наиболее эффективного использования земельного участка с имеющейся постройкой	
Текущее использование	На момент оценки объект оценки не используется
Физическая осуществимость	Объект оценки расположен на территории северной части г. Сосновоборска, промышленной зоне города, ближайшее окружение – производственно-складские здания, территория производственных баз, на некотором удалении – индивидуальные жилые дома. Местоположение объекта оценки характеризуется удовлетворительной достижимостью автотранспортом. Объект расположен на второй линии автодороги. Подъездные пути – удовлетворительные, интенсивность ближайших транспортных и человеко-потоков – низкая, остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 900 м. Состояние улучшений земельного участка (согласно данным и фотографиям, предоставленным Заказчиком) – непригодное: значительные участки стен разрушены, перекрытия частично обвалились, заполнение проемов отсутствует, имеются трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен, искривление проемов. Для принятия решения о физической допустимости проведения капитального ремонта текущих улучшений земельного участка необходимо проведение строительно-технической экспертизы, не входящей в компетенцию оценщика. В связи с вышеизложенным, на текущий момент физически осуществимы следующие варианты использования объекта оценки
Вывод	Использование земельного участка для последующего строительства нового производственно-складского объекта со сносом имеющихся улучшений; проведение капитального ремонта
Юридическая допустимость	в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости КУВИ-002/2021-111583297 от 25.08.2021 г.; назначение объекта – нежилое, что позволяет сделать вывод о том, что допустимы все виды использования, кроме жилого
Вывод	Производственно-складское, коммерческое (торгово-офисное), административно-бытовое
Финансовая оправданность, максимальная эффективность	Проведенный нами анализ позволил установить следующее: Наилучшее и наиболее эффективное использование, являющееся основополагающей предпосылкой стоимости, может рассматриваться только как развитие функций рассматриваемого объекта, в сторону максимального использования существующих полезных и подсобных площадей. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Исходя из принципов физической осуществимости, состояние улучшений земельного участка (согласно данным и фотографиям, предоставленным Заказчиком) – непригодное, имеются значительные разрушения основных конструкций, объект недвижимости имеет существенный возраст (возможно наличие также скрытых повреждений несущих конструкций). В связи с вышеизложенным, оценщик пришел к выводу о том, что восстановление объекта недвижимости будет экономически нецелесообразно, ввиду того, что затраты на проведение строительно-технических экспертиз, капитального ремонта здания и восстановления, укрепления имеющихся несущих конструкций потребует значительных вложений, сумма которых может превысить рыночную стоимость аналогичных объектов, находящихся в хорошем и удовлетворительном состоянии, на рассматриваемом рынке Рассмотрев возможность использования земельного участка с имеющейся постройкой согласно критериям физической осуществимости, юридической допустимости, финансовой оправданности, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки:
Вывод	Использование земельного участка для последующего строительства нового производственно-складского объекта со сносом имеющихся улучшений
Наиболее эффективное использование	Использование земельного участка для последующего строительства нового производственно-складского объекта со сносом имеющихся улучшений

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1 Основные подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

Сравнительный подход, согласно п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

«12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты, в том числе:

1. проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
2. определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
3. выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
4. формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
5. анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
6. рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
7. определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

1. состав передаваемых прав на объект;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
4. период между датами сделок (предложений) и оценки;
5. характеристики месторасположения объекта;

6. физические характеристики объекта;
7. экономические характеристики использования объекта;
8. компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Доходный подход, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

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

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

1. определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

2. исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

3. определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

4. преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

1. методом прямой капитализации;
2. методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

1. доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
2. должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
3. должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

1. бухгалтерская амортизация;
2. подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

1. метод мониторинга рыночных данных;
2. метод сравнения альтернативных инвестиций;
3. метод кумулятивного построения.

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

Затратный подход, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

«18. 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.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. 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».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

1. новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
2. общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
3. объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
4. объектов недвижимости для целей страхования.

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

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

1. рыночная стоимость земельного участка;
2. затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
3. прибыль предпринимателя;
4. износ и устаревания;
5. рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
6. рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

1. данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
2. данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
3. сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек,

сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

1. сравнения продаж;
2. разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

1. устранимый физический износ (отложенный ремонт);
2. неустранимый физический износ;
3. устранимое функциональное устаревание;
4. неустранимое функциональное устаревание;
5. внешнее (экономическое) устаревание.

Согласование результатов, полученных разными методами. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

1. метод математического взвешивания;
2. метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.2 Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход представляет собой оценку стоимости объекта недвижимости как сумму стоимости земли и стоимости воспроизводства (или замещения) зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, с учетом накопленного ими износа.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. 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. (ФСО № 1, п. 18, 19, 20).

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объекты недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания /сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Расчет рыночной стоимости земельного участка.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости земельного участка путем его сравнения с аналогичными участками, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных земельных участков не бывает, при расчете рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Таблица 14. Анализ применимости методов оценки сравнительного подхода

Наименование метода	Применение или отказ от применения	Обоснование
Метод сравнения продаж	Применялся	Оценщик провел анализ рынка купли-продажи земельных участков на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке представлены к продаже земельные участки, сопоставимые с оцениваемым, таким образом данный метод рекомендуется для применения.
Метод выделения	Не применялся	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости. Отметим, что в рамках настоящей оценки проводится расчет стоимости земельного участка, не

		имеющего расположенных на нем улучшений, таким образом, учитывая, что в рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода. Использование данного метода, по мнению Оценщика, будет противоречить п. 13 ФСО № 1.
Метод распределения	Не применялся	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Аналогично вышеприведенной информации, Оценщик принял решение не применять рассматриваемый подход в рамках данного Отчета. Использование данного метода, по мнению Оценщика, будет противоречить п. 13 ФСО № 1.
Вывод	Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж, так как он наиболее полно учитывает цель оценки, а при анализе рынка Оценщику удалось подобрать достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений	

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_{j=1+m}) \times V_i \quad (1)$$

где:

C_i - стоимость i -ого аналога;

$K_{j=1+m}$ - корректировки к стоимости аналога;

V_i - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок).

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности

альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Обоснование выбора единицы сравнения.

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – **удельная цена на единицу количества физической сущности объекта (мера стоимости на единицу)**. Т.е. результат деления цен объектов-аналогов на общую для них и оцениваемого объекта единицу измерения, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. В используемых Оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие **причины отказа от использования другой единицы сравнения**: другие единицы сравнения редко используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка; другие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам; другие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов; имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Для земельного участка **без улучшений** используются удельные характеристики (удельные цены):

1. цена за единицу площади участка:
 - квадратный метр — для участков под застройку в населенном пункте;
 - «сотка» (сотня кв. м) — для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
 - гектар (десять тысяч кв. м) — для сельскохозяйственных и лесных угодий;
2. цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) — для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов;
3. цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – **стоимость за 1 м² общей площади объектов**, выраженная в рублях, так как эта единица сравнения чаще всего используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в оцениваемом сегменте рынка.

Обоснование выбора элементов сравнения.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 15. Элементы сравнения¹⁵

Группы факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект,	Обременение объекта договорами аренды

¹⁵ ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.

ограничения (обременения) этих прав	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия продажи (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка, в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Вид использования или зонирование	Схожесть разрешенного вида использования
	Тип (функциональное назначение) окружающей застройки, зонирование территории
Характеристики местоположения объекта	Доступность объекта (транспортная)
	Качество окружения (экология)
Физические характеристики объекта	Общая площадь участка
	Рельеф
	Наличие коммуникаций
Экономические характеристики объекта	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципами, изложенными в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана). В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок: последовательные (кумулятивные); независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

1. местоположение;
2. физические характеристики объекта;
3. экономические характеристики объекта;
4. использование объекта;

5. наличие дополнительных компонентов стоимости, Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки. Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292). Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения.

Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки:

1. Состав передаваемых прав на объект.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка.

Ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов. Обоснование выбора объектов-аналогов.

Оценщик произвел поиск данных по сопоставимым сделкам на текущую дату. Оценщиком были проанализированы доступные периодические издания и аналитические исследования в электронном виде, сайты в сети Internet. Объем доступных Оценщику рыночных данных для поиска объектов-аналогов представлен в разделе № 9 настоящего Отчета об оценке.

Таким образом, в дальнейших расчетах будут использованы участки, представленные в табл. «Предложения по продаже земельных участков», подразделе 4.4 настоящего Отчета) по сопоставимости их и Объекта оценки по фактору местоположения, по схожести функционального использования и по параметрическим характеристикам. Кроме того, у данных объектов-аналогов нет улучшений, которые бы оказывали значительное влияние на стоимость участка. Указанные объекты-аналоги располагаются относительно недалеко от Объекта оценки, и расположены в одном населенном пункте.

Таким образом, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка (земельные участки **под размещение производственно-складских объектов**) и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (сходны объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость). При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Самым распространенным методом, применяемым оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях, на предмет достоверности, является уточнение характеристик по телефонам, указанным в данных объявлениях. Таким образом, Оценщик в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности осуществляет проверку информации, используемой в Отчете, обеспечив тем самым соблюдение принципов обоснованности и однозначности. Сводная информация по Объектам-аналогам, которую получил Оценщик, указана в следующей таблице (на этих данных строился расчет), а в Приложении № 2 прилагаются копии источников информации об объектах-аналогах (принтскрины и сканы страниц).

Таблица 16. Характеристика объектов-аналогов.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	5
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	11 000	8 612	2 000
Цена предложения	руб.	3 500 000	3 000 000	1 000 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	318,18	348,35	500,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	февраль 2022 г.	январь 2022 г.	февраль 2022 г.
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/под производственно-	Земли населенных пунктов/под производственно-	Земли населенных пунктов/под производственно-складскую

		складскую застройку	складскую застройку	застройку
Местоположение	-	Красноярский край, Берёзовский р-н, пос. городского типа Березовка	Красноярский край, Емельяновский р-н, д. Старцево, ул. Промышленная, 12	Красноярский край, Берёзовский р-н, пос. городского типа Березовка, ул. Маяковского
	0	Населенный пункт в ближайшем окружении от областного центра	Населенный пункт в ближайшем окружении от областного центра	Населенный пункт в ближайшем окружении от областного центра
Расположение относительно автодорог	0	На удалении от автодорог	В непосредственной близости от автодорог	В непосредственной близости от автодорог
Наличие улучшений	-	без строений	без строений	без строений
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Наличие ж/д ветки	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Вид цены	-	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Источник информации	-	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2306569576	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot._promnaznacheniya_2077430397	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1208352560

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов). Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) земель населенных пунктов и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

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

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Для расчета корректировки будет применена следующая таблица (торг для участков под размещение производственно-складской застройки).

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%

Рисунок 4. Скидка на уторговывание, %

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.

Корректировка на торг в данном случае принимается на среднем уровне 19,9%.

2. *Анализ состава передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав.* В данном случае по объекту оценки, как и по всем аналогам передается право собственности, корректировка не требуется.

В данном случае все аналоги, как и объект оценки реализуются на праве собственности, корректировка не применялась.

3. *Ограничения, обременения в передаваемых правах на объект.* При отличии условий передачи вещных прав на объекты-аналоги от вещных прав на объект оценки, единичные стоимости объектов-аналогов должны быть скорректированы.

В данном случае при продаже объектов-аналогов, во всех случаях отсутствуют какие-либо ограничения передаваемых прав. По объекту оценки имеется обременение (ограничения) в виде аренды, однако, согласно заданию на оценку, рассматриваемый участок оценивается без учета обременений (ограничений). Корректировка по данному фактору не требуется.

4. *Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.* Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

5. *Анализ условий продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и др.).* Все аналоги предложены к продаже на открытом рынке в форме публичной оферты, отклонений от чистоты сделок нет. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. *Анализ условий рынка (изменения цен за период между датами сделок (предложений) и оценки.* Рассматривается изменение цен за период между датами в результате сезонных, циклических, экономических колебаний, а также инфляции. Чем больше разница в дате предложения, тем больше значение поправки.

Средний срок экспозиции объектов, аналогичных объекту оценки от 6 до 15 месяцев, но анализ публичных оферт показывает, что объекты выставляются на продажу и могут реализовываться более 1,5 лет в связи с низким уровнем спроса и часто завышенных цен на объекты.

Период экспозиции объектов оценки и аналогов – январь- февраль 2022 г., т.е. в период, соответствующий среднему сроку экспозиции (до 6 месяцев), корректировка не требуется.

7. *Вид использования / зонирование.* Объект оценки – земельный участок, относящийся к категории «Земли населенных пунктов» (наиболее эффективное использование, определенное в рамках настоящего отчета – производственно-складское назначение). Объекты-аналоги идентичны с оцениваемым объектом, корректировка не применяется.

8. *Анализ характеристик месторасположения объекта.* К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и

архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация (зонирование) территорий области является совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. При этом решающую роль играют различные сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, транспортных, оздоровительных, научно-производственных и некоторых других функций. Эти факторы оказывают наибольшее значение на цены недвижимости территорий.

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.69	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.46	0.52

Рисунок 5. Корректировка на местоположение.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки, часть 1, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.

В данном случае корректировка на местоположение не применялась, так как объект оценки и все аналоги расположены в населенных пунктах в ближайшем окружении от областного центра (г. Красноярск), в пределах городской агломерации, и имеют сопоставимые характеристики окружающей застройки (производственно-складская, индивидуальная жилая застройка), деловой и социальной активности.

9. *Расположение относительно автодорог.* Оцениваемый объект, как и аналог №1 расположены на удалении от крупных автодорог, а аналоги №2, 3 – в непосредственной близости от автодорог, требуется проведение корректировки.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1.24	1.14	1.34

Рисунок 6. Корректировка на расположение относительно автодорог.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки, часть 1, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.

Принимаем корректировку на уровне минимальных показателей (1,14), учитывая характеристики местоположения объекта оценки и аналогов. Тогда обратная корректировка в процентах составит: $(1/1,14-1)*100\%=-12,3\%$.

10. *Наличие улучшений.* В данном случае необходимо проведение корректировки, так как на оцениваемом земельном участке расположено складское здание в непригодном состоянии (согласно данным, предоставленным Заказчиком), под снос, а в качестве аналогов подобраны незастроенные земельные участки. Необходимо проведение корректировки. Корректировка проводится согласно данным сайта Статриелт:

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Рисунок 7. Корректировка на наличие улучшений.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>.

Принимаем корректировку на уровне среднего значения (0,92), тогда корректировка в процентах для всех аналогов составила: -8%.

11. Анализ физических характеристик участка

11.1 *Корректировка на площадь земельного участка.* При прочих равных условиях большие по площади объекты оценки имеют более низкую удельную цену. При возрастании общей площади объектов удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

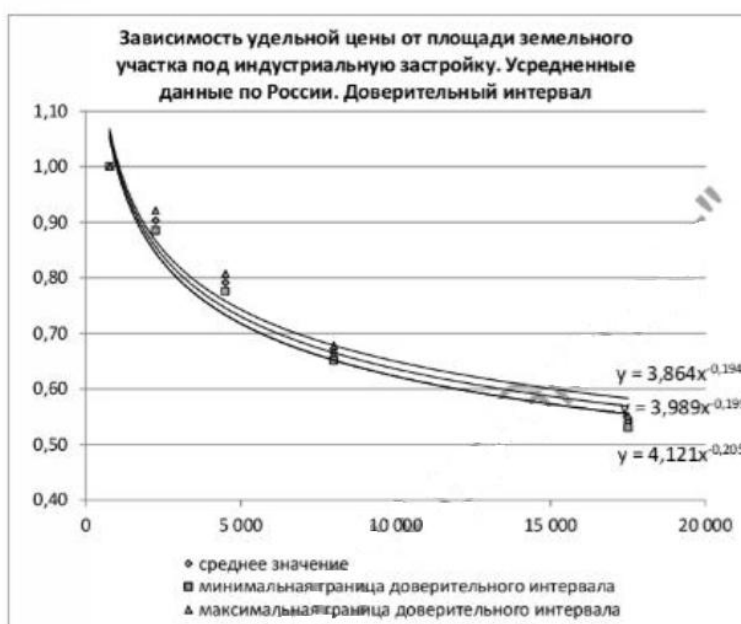


Рис. 17

Рисунок 8. Корректировка на масштаб

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.

Таким образом, корректировка на площадь для аналогов составила:

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м.	3 313,0	11 000,0	8 612,0	2 000,0
Зависимость от площади	0,794950287	0,626075764	0,657322254	0,878939672
Корректировка на площадь, %		17,0%	14,0%	-8,0%

11.2 Корректировка инженерное оснащение участка. На основе анализа сделок купли-продажи объектов недвижимости, с использованием баз данных риэлтерских фирм было установлено, что предпочтение отдается объектам недвижимости, имеющим полное оснащение инженерными коммуникациями. Так же выявлена разница объектов при отсутствии каких-либо коммуникационных систем.

Предпочтение отдается объектам недвижимости, имеющим оснащение инженерными коммуникациями. Отсутствие какой-либо из систем существенно снижает стоимость объекта. Участки, представленные для продажи на рынке и не имеющие построек, не обеспечены коммуникациями, в большинстве случаев коммуникации проходят по границе или вблизи участка. Такие участки сравнимы, влияние на стоимость оказывает только наличие подведенных и разведенных по участку систем коммуникаций.

Для установления рыночной стоимости земельного участка, оцениваемый участок рассматривается как свободный от застройки (согласно ФСО №7 п. 20) и, как следствие, от коммуникаций. Характеристики земельного участка являются уникальными и не изменяются при переходе права на земельный участок к другому собственнику. Затраты на инженерно-техническое обеспечение возникает только после подписания договора между сетевой организацией и юридическим или физическим лицом. Юридическое лицо может продать часть земельного участка, а мощность оставить полностью себе. Новый собственник заново будет проходить все согласования, и оплачивать свое подключение в необходимом ему размере. Так же физическое или юридическое лицо может передать свои излишние мощности соседу через сделку купли-продажи доли в трансформаторной подстанции. Если расходы в виде платы за технологическое присоединение в соответствии со ст. 318 НК РФ и применяемой налогоплательщиком учетной политикой для целей налогообложения прибыли относятся к косвенным расходам, эти расходы включаются в состав расходов текущего налогового (отчетного) периода (Письма Минфина России от 08.06.2011 г. № 03-03-06/1/335, от 12.04.2011 г. № 03-03-06/1/230). В таком случае, включение стоимости коммуникаций в стоимость земельного участка приведет к их двойному налогообложению. Кроме того, в Письме от 04.09.2008 г. № 3-2-06/29 ФНС России разъясняет, что затраты в виде платы за технологическое присоединение к электрическим сетям учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций в расходах в соответствии с положениями НК РФ.

Таким образом, учитывая цель оценки (Оценка земельного участка как условно свободного), учет стоимости подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в определяемой стоимости будет ошибочным и приведет к завышению налогооблагаемой базы по земельному налогу.

В рамках настоящего отчета оценивается фактор близости объектов-аналогов к коммуникациям. Исходя из информации в объявлениях, а также данных кадастровой карты и других интернет-источников, Оценщик пришел к выводу, что все объекты-аналоги расположены в границах населенных пунктов, в освоенных зонах и граничат с застроенными участками различного назначения (под индивидуальными жилыми домами, производственными базами, коммерческими объектами). Учитывая, что объект оценки также расположен на освоенной территории в окружении производственно-складских объектов, можно сделать вывод, что объект оценки и все аналоги равнозначны по данному признаку, корректировка не требуется.

11.3 Корректировка на рельеф земельного участка. Объект оценки имеет спокойный рельеф. Объекты-аналоги - участки относительно спокойные: к объектам-аналогам корректировка не применяется.

11.4 Корректировка на конфигурацию земельного участка. При конфигурации участка, неудобной в использовании (участки неправильной формы) стоимость участка может быть значительно снижена.

В данном случае объект оценки и все аналоги имеют схожую конфигурацию.

12. Анализ экономических характеристик (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др.). К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

От отношения полезной площади к общей площади зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги могут быть использованы полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участках нет.

Потери стоимости из-за недостатков форм, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов, но данный факт уже был учтен ранее при корректировке на форму земельного участка.

Использование объектов-аналогов до и после продажи в полной мере соответствует принципу наиболее эффективного использования (НЭИ): корректировка не применяется.

13. Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость. Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов проводится методом математического взвешивания.

Суть методов взвешивания на основе количества, величины поправок, отличия скорректированной стоимости от исходной и т.п. других методов, основанных на этой идее, состоит в том, что: внося поправки ясно, что объект-аналог не во всем схож с объектом оценки и, соответственно, чем он более несхож, тем в меньшей степени он является объектом-аналогом.

Отсюда вытекает реакция на сравнение ситуации с 0 поправками и с двумя, но +10 и -10. Тот аналог, которому потребовалось +10, -10, он по двум параметрам и довольно существенно, на целых 10% не схож с объектом, ему и поменьше вес.

Достоинства и недостатки методов взвешивания:

а) метод на основе **количества корректировок** учитывает плюс 10%, минус 10%, но он не может учесть степень общего смещения цены объекта-аналога в итоге всех корректировок, а ясно, что три поправки по 5% приветствуются больше, чем одна поправка на 50%.

б) с другой стороны, **метод валовой коррекции** учитывает именно общую поправку, но он не учитывает плюс 10%, минус 10%, а ведь ясно, что этот объект-аналог в двух отношениях отличался от Объекта оценки и нет гарантии, что поправкой мы точно учли это отличие.

Идеального метода нет, но каждый метод может быть признан наилучшим в конкретной ситуации анализа.

В данном случае используем **метод взвешивания на основе данных об изменении первоначальной цены** (метод валовой коррекции). Этот метод предусматривает, что:

- чем меньше изменилась первоначальная цена объекта-аналога в процессе корректировки, тем более достоверна его скорректированная цена (пусть даже у него произведено максимальное количество корректировок);

- чем больше изменилась первоначальная цена объекта-аналога в процессе корректировки, тем менее достоверна его скорректированная цена (пусть даже только одна корректировка проведена).

Данная логика обуславливает первоначальный подбор аналогов с разбросом первоначальных цен (оферт), не превышающем определенные нормативные значения. Кроме того, при проведении оценки для оспаривания кадастровой стоимости приходится сталкиваться с ситуациями значительной корректировки стоимостей объектов-аналогов, что связано с недостаточным соответствием имеющихся в распоряжении Оценщика объектов-аналогов конкретному объекту оценки.

Таким образом, весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости

1 кв. м объектов-аналогов определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_{i=1}^n N}{n - 1}, \quad (3)$$

Где: N_i – общая валовая коррекция i -ого аналога;
 n – количество объектов-аналогов.

Алгоритм следующий:

1. Для каждого объекта-аналога рассчитывается изменение цены до и после проведенных корректировок в долях:

«Изменение первоначальной цены = (Цена первоначальная – Цена после проведенных корректировок) / Цена первоначальная»;

2. Определяется доверие объекту-аналогу:

«Доверие объекту-аналогу = 1 - Изменение первоначальной цены»;

3. Определяется весовой коэффициент для каждого объекта-аналога:

«Весовой коэффициент для объекта-аналога n = (Доверие объекту-аналогу n / (сумму всех доверий для всех объектов-аналогов))».

Сумма весовых коэффициентов должна быть равна 1 (единице).

Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом присвоенных удельных весов рассчитывается по формуле:

$$V_{ед.} = \sum_{j=1}^k V_{ед. аналога i} \times Q_i, \quad (4)$$

где:

$V_{ед.}$ – обоснованная рыночная стоимость единицы сравнения объекта оценки, руб.;

$V_{ед. аналога i}$ – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога i , руб.;

Q_i – весовой коэффициент объекта-аналога i , доля.

Далее скорректированные цены объектов-аналогов умножаются на полученные весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога и суммируются. Таким образом, определяется согласованная стоимость единицы сравнения.

Расчет весовых коэффициентов проведен далее после расчета стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Таблица 18. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	5	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	3 313	11 000	8 612	2 000
Цена предложения	руб.	-	3 500 000	3 000 000	1 000 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	318,18	348,35	500,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	318	348	500
Скидка на уторговывание	%	-	-19,9%	-19,9%	-19,9%
	руб.	-	-696 102	-596 398	-199 000
	коэфф.	-	0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	254,72	278,75	400,50
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

этих прав					
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	254,72	278,75	400,50
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	254,72	278,75	400,50
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	254,72	278,75	400,50
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	14 февраля 2022 г.	февраль 2022 г.	январь 2022 г.	февраль 2022 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	254,72	278,75	400,50
Вид использования / зонирование	-	Земли населенных пунктов/под производственно-складскую застройку	Земли населенных пунктов/под производственно-складскую застройку	Земли населенных пунктов/под производственно-складскую застройку	Земли населенных пунктов/под производственно-складскую застройку
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	254,72	278,75	400,50
Местоположение	-	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5.	Красноярский край, Берёзовский р-н, пос. городского типа Березовка	Красноярский край, Емельяновский р-н, д. Старцево, ул. Промышленная, 12	Красноярский край, Берёзовский р-н, пос. городского типа Берёзовка, ул. Маяковского

		Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская			
		Населенный пункт в ближайшем окружении от областного центра	Населенный пункт в ближайшем окружении от областного центра	Населенный пункт в ближайшем окружении от областного центра	Населенный пункт в ближайшем окружении от областного центра
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	254,72	278,75	400,50
Расположение относительно автодорог		На удалении от автодорог	На удалении от автодорог	В непосредственной близости от автодорог	В непосредственной близости от автодорог
Корректировка	%	-	0,0%	-12,3%	-12,3%
	руб.	-	0	0	-197 046 000
	коэфф.	-	1,00	0,88	0,88
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	254,72	244,46	351,24
Наличие улучшений	-	Имеется непригодное для эксплуатации здание под снос	без строений	без строений	без строений
Корректировка	%	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	234,34	224,91	323,14
Корректировка на площадь	%	-	17,0%	14,0%	-8,0%
	руб.	-	438 217	271 164	-51 702
	коэфф.	-	1,170	1,140	0,920
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	274,18	256,39	297,29
Наличие коммуникаций	-	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)	имеется (по границе)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	274,18	256,39	297,29
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	274,18	256,39	297,29
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	274,18	256,39	297,29

Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	274,18	256,39	297,29
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	274,18	256,39	297,29
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	25%	22%	16%
Вес аналога	-	-	0,393	0,336	0,271
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	107,78	86,07	80,62
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	274,47			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	909 000			

Таблица 19. Расчет весовых коэффициентов

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	318,18	348,35	500,00
Скорректированная стоимость, руб.	274,18	256,39	297,29
Изменение первоначальной цены, доли	0,1383	0,264	0,4054
Доверие объекту-аналогу	0,8617	0,7360	0,5946
Сумма	2,1923		
Весовой коэффициент, доли	0,3931	0,3357	0,2712
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления	1,00		
Проверка	ВЕРНО		

Основываясь на проведенных исследованиях и выполненных расчетах и исходя из проверки полученного результата на сопоставимость с данными, приведенными в обзоре рынка, Оценщик пришел к выводу, что величина рыночной стоимости земельного участка с учетом округления, составляет: **909 000 (Девятьсот девять тысяч) рублей.**

Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.

Расчет затрат на воспроизводство объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

В данном случае, улучшения земельного участка представляют собой отдельно стоящее 1-этажное заглубленное здание склада, находящееся в непригодном состоянии. Согласно данным анализа наиболее эффективного использования, экономически целесообразным будет снос данного объекта для дальнейшей застройки земельного участка. Таким образом, рыночная стоимость объекта капитального строительства будет равняться стоимости остаточных годных материалов за вычетом затрат на снос здания. Затраты на снос здания были учтены выше, при расчете стоимости земельного участка.

Рыночная стоимости годных материалов определяется по формуле:

$$P_{См} = (CC + ПП) \times (1 - Ифиз / 100) \times K$$

где:

СС – стоимость строительства оцениваемого здания на дату оценки;

ПП – прибыль предпринимателя;

Ифиз – физический износ оцениваемого объекта

K – Норма выхода материалов получаемых при разборке зданий при их сносе, %

*Оценка рыночной стоимости материалов при утилизации здания (сооружения) приведена в соответствии с СН 436-72 разработанные НИИ экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства БССР и Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР от 01.05.1972г.

При проведении оценки оценщику не были предоставлены технические документы на объект капитального строительства, в связи с чем, для определения затрат на замещение объекта оценки необходимо рассчитать объемные характеристики объекта (строительный объем).

Для определения строительного объема оценщик использовал данные типовых проектов, имеющихся в свободном доступе в сети Интернет, по строительству аналогичных объектов – заглубленных складов и овощехранилищ, соответствующих объекту оценки по основным конструктивным элементам. В следующей таблице приведен расчет зависимости строительного объема от площади проектируемого здания:

Таблица 20. Расчет коэффициента отношения строительного объема к площади здания.

№	Аналог	Источник информации	Строительный объем здания, куб.м.	Общая площадь всех помещений, кв.м.	Коэффициент отношения
1	Склад материалов и оборудования заглубленный	http://libnorm.ru/Files2/1/4293835/4293835421.pdf	310,2	46,3	6,7
2	Овощехранилище заглубленное	https://agrobuiding.com/objects/warehouse/vegetable/design-vegetable-storehouse	-	-	6
3	Комбинированное хранилище для фермерских хозяйств	https://docplan.ru/Index2/1/4293784/4293784358.htm	1753	347	5,1
Среднее значение					5,9

Общая площадь объекта оценки составляет: 923,6 кв.м., тогда расчетный строительный объем здания составит: $923,6 \times 5,9 = 5449,24$ куб.м.

Для определения удельной стоимости строительства применен справочник «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» (М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020).

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

При выборе аналога оценщик, прежде всего руководствовался соответствием конструктивного решения и объемных характеристик выбранного аналога и объектов оценки.

В данных справочниках учтена лишь рентабельность строительной организации. Поэтому необходимо учесть доход инвестора. Ведь вне зависимости от того, кто финансирует строительство: сама строительная организация, будущий владелец или специализированная девелоперская фирма-инвестор предполагает доход от вложения капитала.

Сметная стоимость строительства определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. По зданию-аналогу содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения.

При подборе аналога при расчете затрат на строительство конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих несоответствие оцениваемого объекта и объекта-аналога. При этом специалисты отмечают, что основной принцип подбора объекта-аналога – это соответствие его конструктивной системы. Несоответствие количественных параметров (площадь, объем), а также параметров учета инфляции и региона расположения объектов возможно учесть посредством корректировок. Описание необходимых для проведения расчетов корректировок будет приведено ниже.

При расчете затрат на замещение/воспроизводство объектов по сборникам КО-ИНВЕСТ вводились следующие корректирующие коэффициенты:

- 1) на различие в конструктивных элементах (K_k) – если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения то стоимость оцениваемого

элемента (C_o) рассчитывается по формуле: $C_o = C_c * \phi_o / \phi_c$, где: C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения; ϕ_o и ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения. Данная поправка выражается в рублях на 1 единицу измерения проектного параметра объекта.

В данном случае, различий в конструктивных элементах не выявлено, поправка не требуется.

- 2) на отсутствие какой-либо наружной стены здания (K_{cm}), применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле: $\Delta C_{cm} = \alpha_{cm} * C_{cm}$, где α_{cm} – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания; ΔC_{cm} – справочная стоимость стен, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой».

Оцениваемое здание не является пристроенным, корректировка не требуется.

- 3) корректировка на масштаб (K_m) – различие в объеме (V) или площади (S) – в соответствии с рекомендациями сборника «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» (М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020):

Таблица 21. Поправка на разницу в объеме (V, куб.м)/ площади (S, кв. м)			
V_o/V_a	K_m	S_o/S_a	K_m
< 0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1

Таблица 21. Поправка на разницу в объеме (V, куб.м)/ площади (S, кв. м)			
V_o/V_a	K_m	S_o/S_a	K_m
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
> 2,00	0,86		

где:

V_o – объем объекта оценки, куб.м;

V_a – объем аналога из справочника, куб.м;

S_o – площадь объекта оценки, кв.м;

S_a – площадь аналога из справочника, кв.м.

Согласно данным справочника, подобранный аналог имеет объем 5000 куб.м., а объект оценки – 5449,24 куб.м., тогда K_m составит 1,00 ($5449,24/5000=1,09$).

- 4) корректирующий коэффициент, на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) – вводится в случае, когда оцениваемое сооружение/ здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике: $K_{сейсм}=a_j/a_c$, где: a_c , a_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике КО-ИНВЕСТ (6 баллов), и при сейсмичности в j-том районе расположения оцениваемого объекта (согласно сборникам укрупненных показателей стоимости строительства):

Таб. 22. Поправка на разницу в сейсмичности	
Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Сейсмичность в баллах для района расположения оцениваемого объекта определяется согласно общему сейсмическому районированию территории Российской Федерации ОСР-97 (сборники УПСС) и составляет 6 баллов, таким образом $K_{сейсм}$ для объекта оценки принимается равным 1,00. Так как корректировка на сейсмичность не требуется данный показатель в дальнейших расчетах не использовался.

- 5) по приведению к ценам на дату оценки ($K_{инфл}$) – расчет ниже¹⁶:

Таблица 23. Расчет коэффициента приведения цен 2020 г. в цены на дату оценки

Наименование коэффициента	№ строки	КС-8
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.10.2021 г., по сравнению с 01.01.2020 г., для базового региона - Московская область (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2019, выпуск 117, с. 77-78)	1	1,105
Индекс изменения цен за октябрь 2021 г.- январь 2022 г. (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2021, выпуск 117, с. 136)	2	1,047
Региональный индекс для Красноярского края (Индексы цен в строительстве, КО-ИНВЕСТ-2020, выпуск 117, с. 218)	3	0,981
Кинфл - Индекс пересчета на дату оценки	1*2*3	1,135

- 6) коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость ($K_{ндс}$)¹⁷.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$ЗС = V(S)_{оц} * C_{уд-объект} * K_{ндс}, \text{ где}$$

$$C_{уд-объект} = (C_{уд-аналог} + K_k + K_{ст}) * K_m * K_{сейсм} * K_{инфл}, \text{ где}$$

$ЗС$ – затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки,

$V(S)_{оц}$ – количественный показатель оцениваемого здания/сооружения,

$C_{уд-аналог}$ – справочная стоимость 1 ед. измерения объекта-аналога, руб.,

¹⁶ Источники информации: см. в Приложении к отчету.

¹⁷ Вопросы исчисления налога на добавленную стоимость относятся не к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости, а к отношениям, связанным со сделками с объектами недвижимости. Согласно данным [пп. 15 п. 2 ст. 146](#) Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС. На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества НДС не облагается. Таким образом, при определении рыночной стоимости недвижимого имущества для целей реализации имущества должника НДС не учитывается, не выделяется отдельно в составе итоговой стоимости, не вычитается/не прибавляется где-либо.

$C_{\text{уд-объект}}$ – расчетная стоимость 1 ед. измерения объекта оценки, руб.,
 K_k – поправка на различие в конструктивных элементах,
 $K_{\text{ст}}$ – поправка отсутствие какой-либо наружной стены,
 K_m – поправка на разницу в объеме (V) или площади (S) между объектом и аналогом,
 $K_{\text{сейсм}}$ – коэффициент на различие в сейсмичности,
 $K_{\text{инфл}}$ – коэффициент изменения цен в строительстве на дату оценки,
 $K_{\text{ндс}}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.
 Расчет затрат на замещение жилых домов представлен ниже.

Таблица 24. Расчет удельной стоимости строительства

Объект	Параметры	Аналог
Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104	Наименование	Картофелехранилище (заглубленное)
5 449,24	Объем, $V_{\text{об}}$, куб. м	5 000
923,60	Площадь, кв.м	-
КС-8	Класс конструктивной системы	КС-8
-	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./куб.м	5016,9
-	Примечание	уровень цен на 01.01.2020 г.
	Источник	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, с. 96, аналог ruC3.08.000.0004
	Поправка на различие в конструктивных элементах (лестницы, балконы, лоджии; полы; отделка; прочее; прочее (инж. оборудование), K_k , +/- руб./1 кв.м здания	0
-	Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены, $K_{\text{ст}}$, +/- руб./1 кв.м здания	0
	Поправка на различие в сейсмичности, $K_{\text{сейсм}}$	1
-	Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2), K_m	1
	$K_{\text{ндс}}$	1,2
	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве, $K_{\text{инфл}}$	1,135
	Удельная стоимость строительства аналога, Суд-аналог, руб./куб.м	6 833,018

Определение прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя ($K_{\text{пр}}$) – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать проект финансово-оправданным для застройщика. Следует отметить, что при производстве расчетов величина прибыли предпринимателя жестко связана с расценками, используемыми для определения затрат на замещение/воспроизводство.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов:

Таблица 17

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,0%	9,9%	20,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,9%	11,7%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,4%	10,7%	20,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	7,8%	16,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,1%	11,2%	21,1%

Рисунок 9. Прибыль предпринимателя.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020», Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.

Принимаем значение прибыли предпринимателя на минимальном уровне – 9,9%, учитывая нестабильную экономическую ситуацию, как в строительной отрасли, так и в экономике в целом.

Расчет затрат на замещение объекта оценки представлен ниже.

Таблица 25. Определение стоимости замещения объекта оценки.

Наименование	С _{уд-объект} , руб./куб.м	Единица измерения	V _{оц} , куб.м	K _{мп}	ЗС, руб.
Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104	6 833,018	1 куб.м.	5 449,24	1,099	40 920 995

Определение износа и устареваний

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в период эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ

В данном случае физический износ объекта оценки рассчитан экспертным методом, согласно данным и фотографиям, предоставленным Заказчиком. Применение метода оставшегося срока жизни в данном случае не целесообразно, так как объект оценки находится в непригодном, частично разрушенном состоянии, что не соответствует его фактическому возрасту.

Общее текущее состояние оцениваемых улучшений определено в соответствии с методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404, которой установлены следующие критерии оценки:

Таблица 26. Шкала определения технического состояния здания в зависимости от его физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
0...20	хорошее	повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21...40	удовлетворительное	конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41...60	неудовлетворительное	эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61...80	ветхое	состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное

		выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81...100	непригодное	конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник информации: BestPravo – информационно-правовой портал

Согласно критериям приведенной методики, физическое состояние объекта оценки можно охарактеризовать, как непригодное, т.е. его износ находится в диапазоне 81-100 %. Принимаем физический износ на среднем уровне (90%).

Функциональный износ или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров объекта недвижимости, компоновкой или устареванием механического оборудования. Физический износ и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

На практике функциональный износ может быть связан с несоответствием проекта и конструктивных решений современным требованиям.

В данном случае признаков функционального износа не обнаружено.

Внешний (экономический) износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

При анализе местоположения оцениваемых объектов было выявлено следующее:

- какие-либо предприятия, оказывающие сильные негативные воздействия на окружающую среду, в районе расположения оцениваемых зданий отсутствуют;
- законодательные ограничения к оцениваемым объектам не выявлены.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что внешний (экономический) износ отсутствует, то есть, равен нулю.

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства затратным подходом.

Наименование объекта капитального строительства	Величина затрат на замещение объекта капитального строительства, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Общий износ, %	Стоимость затрат на замещение объекта капитального строительства затратным подходом, с учетом износа, руб.
Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104	40 920 995	90	0	0	90	4 092 099

Норма выхода материала определяется по таблице:

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ
выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08

В данном случае, учитывая характеристики здания, норма выхода материалов составляет 1,08%, тогда рыночная стоимость объекта оценки составит:

$4\,092\,099 * 1,08\% = 44\,195$ рублей.

Таким образом, рыночная стоимость объекта капитального строительства, полученная затратным подходом с учетом округления составила: 44 000 (сорок четыре тысячи) рублей.

Тогда рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом составила:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
	Комплекс недвижимого имущества, в составе: - Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5; - Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская., в т.ч.:	953 000 (девятьсот пятьдесят три тысячи)
1	Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5	909 000 (девятьсот девять тысяч)
2	Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская.	44 000 (сорок четыре тысячи)

6.3 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов недвижимости, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или качественным и количественным характеристикам объект оценки. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и собственным интересам, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что объект недвижимости будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, считаются самыми надежными и достоверными. Данный подход дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, а также при резких изменениях экономических условий.

При оценке объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валовой ренты.

Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода нецелесообразным.

В данном случае, согласно данным анализа рынка, проведенного оценщиком, не было выявлено предложений по продаже комплексов недвижимого имущества, в состав которых входит земельный участок индустриального (производственно-складского) назначения, с расположенным на нем объектом капитального строительства в непригодном состоянии, под снос. К продаже предлагаются только подобные объекты в хорошем и удовлетворительном состоянии, требующие проведения лишь текущего ремонта для дальнейшей эксплуатации. Использование подобных аналогов может привести к искажению рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества ввиду применения значительного числа корректировок (поправок) к стоимости аналогов.

Кроме того, рыночная стоимость земельного участка объекта оценки была рассчитана выше в рамках затратного подхода методами сравнительного подхода с подбором корректных аналогов.

В связи с выше описанным оценщик счел необходимым отказаться от применения сравнительного подхода в данном отчете.

6.4 Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожиданий покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому, потенциальный инвестор не заплатит за имущество больше, чем составят его затраты на приобретение другого имущества, способного приносить аналогичный доход.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной

привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, п. 16). Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО 7, п. 23).

Для капитализации будущих доходов применяют два метода: метод прямой капитализации и метод анализа дисконтированных денежных потоков.

В данном отчете применялся метод прямой капитализации. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой:

$$\text{Скап} = \text{ЧОД} / K, \text{ где:}$$

Скап – текущая стоимость объекта оценки,

ЧОД – чистый ожидаемый доход,

K – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого ожидаемого дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

1. Определить среднюю величину чистого ожидаемого дохода от использования объекта за год (ЧОД).

2. Рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному объекту (K).

Расчет чистого ожидаемого дохода производится в следующей последовательности:

1. Определение валового дохода;
2. Определение процента недозагрузки объекта;
3. Определение потенциального валового дохода;
4. Определение процента операционных расходов;
5. Определение чистого ожидаемого дохода как разница между

потенциальным валовым доходом и операционными расходами.

Расчет валового дохода.

Валовой доход (ВД) – это общий доход, который можно получить от недвижимости при сдаче в аренду объекта без учёта потерь и расходов. Валовой доход включает арендную плату со всех площадей в год.

Валовой доход определяется по формуле

$$\text{ВД} = \text{Ca} \times S \times 12, \text{ где:}$$

Ca – рыночная арендная ставка за 1 кв.м. в месяц;

S – площадь объекта;

12 – количество месяцев в году.

Ставка (цена) аренды, обычно указывается в рублях за кв. м общей площади в год, либо за все помещение в месяц (последнее чаще встречается при аренде торговых площадей). Ставка аренды различна для разных классов помещений, она зависит от ценообразующих факторов на рынке недвижимости.

Расчёт рыночной арендной ставки объекта оценки осуществляется на основе формулы:

$$C_a = (C_{ap1} + C_{ap2} + \dots + C_{apn}) / n;$$

C_a – рыночная арендная ставка объекта оценки, определённая на основе предложений объектов-аналогов.

C_{ap1} , C_{ap2} , C_{apn} – скорректированные арендные ставки объектов-аналогов на данном рынке.

N – количество выбранных аналогов.

На дату проведения оценки объект недвижимого имущества – улучшения земельного участка находятся в непригодном состоянии, под снос, объект на дату оценки не используется. В данных условиях невозможно с высокой степенью достоверности определить объем затрат и вложений, необходимых для приведения объекта оценки к состоянию, отвечающему требованиям к объектам недвижимости подобного назначения.

Таким образом, оценщик не владеет достаточной и достоверной информацией, которая однозначно может быть использована для прогнозирования доходов, которые объект оценки может приносить, а также связанных с его эксплуатацией расходов. Отсутствие открытых данных делает невозможным корректный расчет ставки арендной платы за объект недвижимости, по которой он мог бы быть сдан в аренду, уровне загрузки помещений при сдаче в аренду.

Прогнозирование будущих доходов от объектов недвижимости, расходов, которые несет собственник в процессе эксплуатации, в условиях отсутствия доступной ретроспективной рыночной базы будет основано на значительном количестве допущений, что повышает потенциальную величину возможных отклонений при расчете стоимости объекта оценки.

Исходя из цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, принятых при проведении оценки объектов оценки допущений, полноты и достоверности исходной информации, оценщик считает невозможным применение в рамках данной оценки методов доходного подхода и отказывается от их использования.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. **Затратный подход** заключен в расчете стоимости затрат на замещение объекта за вычетом накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Однако, с учетом уровня инфляции в России, значительные проблемы имеются и в этой сфере. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно в случае реализации частей здания. Кроме того, построить новый объект с износом невозможно, соответственно стоимость строительства подобного объекта будет значительно выше остаточной. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на затраты.

2. **Сравнительный подход** использует информацию по сравнимым продажам объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят и использованию. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

3. **Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов дисконтирования, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в отсутствии гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования.

Как правило, какой-то из подходов является менее важным или вообще малоприменимым для оцениваемого имущества, а другой – более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину рыночной стоимости.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого имущества определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности имущества, влияющие на формирование цены.

В данном случае в отчете применялся только затратный подход, отказ от применения сравнительного и доходного подходов приведен в соответствующих разделах Отчета. Таким образом, затратному подходу присваивается весовой коэффициент 1,0

Согласование результатов представлено в следующей таблице:

Таблица 28. Согласование результатов

Наименование подхода	Стоимость (руб.)	Весовой коэффициент	Значение веса (руб.)
Сравнительный подход:	не применялся	0,00	0,00
Доходный подход	не применялся	0,00	0,00
Затратный подход	953 000	1,0	0,00
Итого, с учетом округления руб.:		1,0	953 000

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговую величину рыночной стоимости Объекта оценки, которая после округления составила:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
	Комплекс недвижимого имущества, в составе: - Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5; - Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская., в т.ч.:	953 000 (девятьсот пятьдесят три тысячи)
1	Нежилое здание: заглубленный склад №5, площадью 923,6 кв.м., количество этажей: 1, в т.ч. подземных: 1, кад. № 24:56:0101001:104, адрес объекта: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, д. 1, корп. 5	909 000 (девятьсот девять тысяч)
2	Земельный участок, площадью 3313 кв.м., кад. № 24:56:0101001:101, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: На земельном участке расположено здание заглубленного склада № 5 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская, 1, корпус 5. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская.	44 000 (сорок четыре тысячи)

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

3. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не имеет зависимости с произведенными расчетами и заключениями, а также не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

4. Используемые в Отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью применения его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик _____ / М.А. Иммис/

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В тексте данного Отчета присутствуют ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В следующей таблице представлены источники информации, с которыми работал Оценщик при описании объекта оценки, анализе рынка, окружения, при проведении расчетов.

Таблица 29. Перечень использованных данных

Полученные данные	Источник
Характеристики Объекта оценки	Результаты визуального осмотра, а также полученные от Заказчика технические параметры и характеристики Объекта оценки (см. п. 3.1.1 настоящего Отчета «Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки»)
Описание района расположения объекта оценки, описание расположения объектов-аналогов	Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (http://www.rosreestr.ru); Интернет-сайты: https://yandex.ru/maps/ ; http://maps.rosreestr.ru , https://ru.wikipedia.org/ и другие сайты (указаны по тексту Отчета)
Анализ рынка	https://www.economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf , http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog , https://ru.wikipedia.org/wiki/Сосновоборск_(Красноярский_край)
Предложения к продаже, анализ предложений на рынке	https://archive.org/ , http://web.archiv.org/ , http://www.rosrealty.ru , http://www.avito.ru , https://torgi.gov.ru/
Корректировки, поправки	Справочника оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки, часть 1" (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), 2020 г. Справочника оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки, часть 2" (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), 2020 г.

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете.

При подготовке Отчета Оценщик руководствовался следующими нормативными и методическими материалами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года);
- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.;

- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 г.;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003 г.
- Оценка для целей залога: практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И.Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008.
- Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2007 г.
- Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008.
- Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для ВУЗов – М. Экзамен, 2007.
- «Справочника оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки, часть 1" (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), 2020 г.
- «Справочника оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки, часть 2" (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), 2020 г.
- «Имущественные отношения», № 4(163) 2015 г., В.Ю. Сутягин, «Заметки об экспертных поправках»

Кроме того, были использованы иные источники, которые указаны в Отчете по мере изложения информации, в том числе Ресурсы Internet, а также документы, предоставленные заказчиком.

Приложение № 1. Фотографии





Приложение №2. Объекты-аналоги

www.avito.ru Участок 1,1 га (промназначения) на продажу в Березовке | Продажа земельных участков в...

нель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Березовка · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 1,1 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
13 февраля в 14:02




3 500 000 ₽
31 818 ₽ за сотку

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 913 040-27-82

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Гран Аджнян
Частное лицо
На Авито с июня 2021

[Подписаться на продавца](#)

№ 2306569576, 581 (+2)

Об участке
Площадь: 110 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Частное учреждение дополнительного образования «Олимпиада-школы» экзаменам "У 121600062992", ТАТАРСТАН РЕК УЛ ГОГОЛЯ, Д. 3

www.avito.ru Участок 1,1 га (промназначения) на продажу в Березовке | Продажа земельных участков в...

нель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Об участке
Площадь: 110 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Красноярский край, Берёзовский р-н, пос. городского типа Березовка [Показать карту](#)

Описание
Продам участок 1га100. Земля промышленности. Свет, тех условия на 150Квт
На участке сделана выемка из чернозема, отсыпано ПГС.
Территория огораживается деревянным забором.
Очень хорошее место для новых идей Срочная продажа !!!!!!! Рассмотрим, обмен на спец технику

3 500 000 ₽
31 818 ₽ за сотку

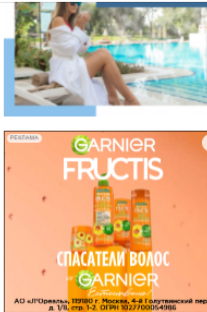
Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 913 040-27-82

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Гран Аджнян
Частное лицо
На Авито с июня 2021

[Подписаться на продавца](#)



https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promn_2306569576

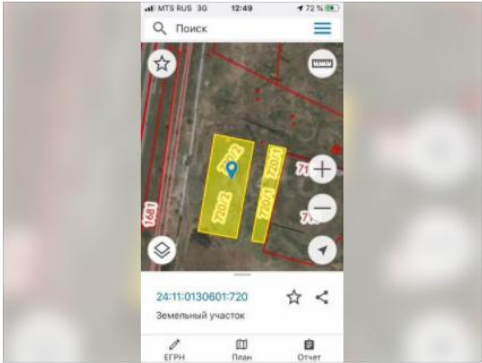
www.avito.ru Участок 87 сот. (промназначения) на продажу в Красноярске | Продажа земельных участко...

инель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Красноярск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 87 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
18 января в 08:24



24:11:0130601720
Земельный участок

ЕГРН План Ответ

Об участке

Площадь: 87 сот. Расстояние до центра города: 16 км

3 000 000 Р
34 482 Р за сотку

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 983 610-01-74

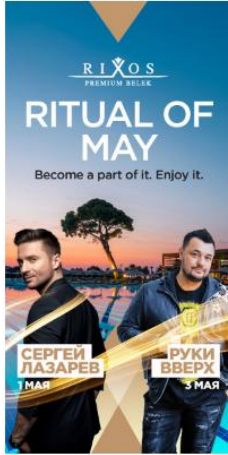
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

СибКрасБлок124
Агентство
На Авито с ноября 2013

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2077430397, 2042 (+1)



www.avito.ru Участок 87 сот. (промназначения) на продажу в Красноярске | Продажа земельных участко...

нел сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Расположение

Красноярский край, Емельяновский р-н, садовое товарищество
Строитель-74

[Показать карту](#)

Описание

Продам Земельный участок, промназначение подойдет под автосервис, гостиницу, автомойку, базу, выставочную площадку, и тд. (Рядом уже есть автосервис, База строительных материалов). Местность быстро развивается на второй линии (за нами) также расположены базы с различными видами деятельности, большая проходимость, все сети рядом (гор. Вода, канализация, свет) д. Старцево 2.507.667

[В](#)
[o](#)
[f](#)
[t](#)
[g](#)
[+](#)

[Покляловаться](#)

3 000 000 Р
34 482 Р за сотку

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

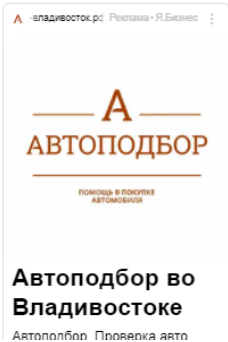
8 983 610-01-74

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

СибКрасБлок124
Агентство
На Авито с ноября 2013

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot._promnaznacheniya_2077430397

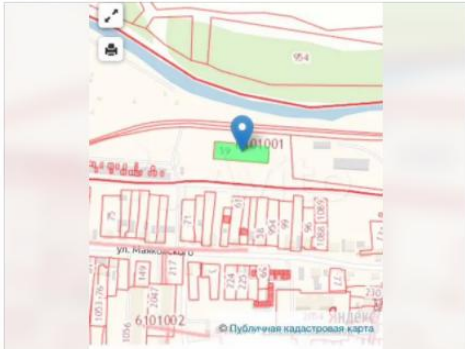
www.avito.ru Участок 20 сот. (промназначения) на продажу в Березовке | Продажа земельных участков...

из эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Березовка · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 20 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
11 февраля в 14:17



Об участке

Площадь: 20 сот.

1 000 000 Р
50 000 Р за сотку

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 983 572-50-16

Вячеслав
Частное лицо
На Авито с февраля 2014

10 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1208352560, 6628 (+2)

SAMSUNG

Оформи предзаказ на Galaxy S22 | S22+ | S22 Ultra – получи наушники Galaxy Buds Pro



DNS ЦИФРОВАЯ И БАЙТОВАЯ ТЕХНИКА

IT'S RIXOS TIME



www.avito.ru Участок 20 сот. (промназначения) на продажу в Березовке | Продажа земельных участков...

анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Расположение

Красноярский край, Березовский р-н, пос. городского типа Березовка, ул. Маяковского

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок в черте п.Березовка, в районе улицы Маяковского. Разрешённое использование склады. Есть разрешение на строительство. Низкий налог на землю. Категория земель: земли населённых пунктов. Отдельный заезд на участок. Участок в собственности. Документы в порядке. Торг. Обмен на предложенное.

[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

1 000 000 Р
50 000 Р за сотку

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

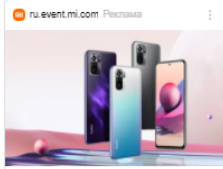
8 983 572-50-16

Вячеслав
Частное лицо
На Авито с февраля 2014

10 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

ru.event.mi.com Реклама



Redmi Note 10S
с промокодом FEB1000 - 15 990 Р

64 Мп основная камера. Режим чтения 3.0. 6.43" AMOLED-дисплей. Быстрая зарядка 33

https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1208352560

Паспорт Каширин А.С..pdf

Паспорт все страницы Мартынюк В.С..pdf

Ко-инвест 2020 Складские здания и сооруже...

117.pdf

Страница: 96 / 488

Найти: заглубленный

Закладки

Формирование блока региональных

Раздел 1. Рекомендации по использованию

Последовательность оценки

Состав исходных данных для оценки

Методы определения исходных данных

Общие вопросы корректировки справочных данных

Поправки, выраженные в стоимости

Поправка на различие в конструктивных элементах

Поправка на отсутствие какой-либо детали

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие фонарей

Поправки на фундамент

Поправка на отсутствие прочих и др.

Поправки, выраженные в виде коэффициента

Поправка на разницу в объеме (V, Vн)

Корректирующий коэффициент на конструктивные элементы

Корректирующий коэффициент на материалы

Регионально экономические поправки

Индексы изменения цен в строительстве

Порядок актуализации справочных данных

Выписка из СП 118.13330.2012 Правил проектирования

Выписка из СНиП 2.08.01-89 Правила проектирования

Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития

Раздел 2. Особенности применения справочных данных

Дифференциация стоимостных показателей

Учитываемые в данном справочнике:

3. Складские здания и сооружения

3.1. Газовая промышленность

3.2. Легкая промышленность

3.3. Бумажная промышленность

3.4. Машиностроение

3.5. Медицинская и микробиологическая промышленность

3.6. Нефтедобывающая промышленность

3.7. Нефтеперерабатывающая, химическая промышленность

ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Кирпичный свод
ПОЛЫ - Деревянные и грунтовые

учтена стоимость производственного оборудования - 9.00 %

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.08.000.0001	1800		Econom	РУБ. на 10 м3	41 839

ruC3.08.000.0001	7123,9	14210,4	6782,4	4183,9	2110,7	414,6	414,6	829,2										3789,3	41839,0
	17,03%	33,96%	20,99%	10,00%	5,04%	0,96%	0,99%	1,98%										9,01%	100,00%

96

КАРТОФЕЛЕХРАНИЛИЩЕ (ЗАГЛУБЛЕННОЕ) Высота, м: 5.85 КС-8

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / Бутовые
КРОВЛЯ - Рулонная / три слоя
ПРОЕМЫ - Проемы / Оконные проемы (Окна) / Деревянными блоками с одинарными переплетами в стенах промышленных зданий / В каменных стенах

ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / глинобитные
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Известковая побелка

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.08.000.0002	*1500		Econom	РУБ. на 10 м3	70 109
ruC3.08.000.0003	*2000		Econom	РУБ. на 10 м3	66 754
ruC3.08.000.0004	*5000		Econom	РУБ. на 10 м3	50 169

ruC3.08.000.0002	7010,9	21033,1	2110,7	17527,1	3505,4	2110,7	3505,4	1394,6	8405,6									3505,4	70109,0
	10,00%	30,00%	3,01%	25,00%	5,00%	3,01%	5,00%	1,99%	11,99%									5,00%	100,00%
ruC3.08.000.0003	7350,1	20014,9	1319,3	19336,5	3354,7	3354,7	1997,6	1319,3	5352,3									3354,7	66754,0
	11,01%	29,98%	1,98%	28,97%	5,03%	5,03%	2,99%	1,98%	8,02%									5,03%	100,00%
ruC3.08.000.0004	3995,5	15039,7	1017,6	13041,8	2525,3	1507,7	1997,6	1017,6	7010,9									3015,4	50169,0
	7,96%	29,98%	2,03%	26,00%	5,03%	3,01%	3,98%	2,03%	13,97%									6,01%	100,00%

Выпуск 117 • октябрь 2021

218

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.10.2021 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ	
	неруд- ных мате- риалов и бетона	полиэ- стилена, поливини- лхлорида и прочих пласт- масс	моно- литного железо- бетона	сбор- ного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благо- устрой- ство приле- гающей терри- тории (озеле- нение)	культур- техни- ческие работы и рекуль- тивация
	Класс конструктивных систем									
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,787	0,740	0,862	0,780	0,862	0,779	0,824	0,766	0,713	0,562
Нижегородская область	0,637	0,605	0,731	0,640	0,798	0,695	0,716	0,614	0,565	0,422
Оренбургская область	0,747	0,736	0,826	0,732	0,853	0,754	0,777	0,737	0,649	0,541
Пензенская область	0,787	0,779	0,842	0,776	0,872	0,811	0,822	0,782	0,702	0,593
Пермский край	0,748	0,743	0,800	0,788	0,888	0,781	0,842	0,756	0,669	0,581
Республика Башкортостан	0,675	0,657	0,740	0,710	0,833	0,694	0,743	0,658	0,637	0,535
Республика Марий Эл	0,672	0,644	0,774	0,679	0,819	0,700	0,745	0,665	0,572	0,458
Республика Мордовия	0,721	0,698	0,788	0,730	0,866	0,754	0,787	0,747	0,659	0,554
Республика Татарстан (Татарстан)	0,768	0,796	0,840	0,798	0,914	0,802	0,818	0,777	0,741	0,650
Самарская область	0,704	0,705	0,790	0,747	0,845	0,775	0,761	0,728	0,640	0,496
Саратовская область	0,657	0,641	0,828	0,694	0,840	0,683	0,757	0,670	0,575	0,437
Удмуртская Республика	0,840	0,768	0,896	0,838	0,917	0,797	0,903	0,791	0,730	0,521
Ульяновская область	0,713	0,684	0,818	0,693	0,897	0,705	0,788	0,679	0,630	0,481
Чувашская Республика - Чувашия	0,785	0,694	0,772	0,784	0,879	0,766	0,810	0,729	0,697	0,514
Уральский федеральный округ										
Курганская область	0,721	0,733	0,823	0,762	0,914	0,806	0,891	0,754	0,648	0,533
Свердловская область	0,776	0,765	0,842	0,830	0,927	0,776	0,863	0,765	0,709	0,603
Тюменская область (южнее 60-параллели)	0,916	0,945	0,973	0,974	1,009	0,957	1,018	0,981	0,922	0,873
Тюменская область (севернее 60-параллели)**	1,089	1,124	1,157	1,158	1,200	1,138	1,210	1,166	1,096	1,038
Челябинская область	0,734	0,748	0,841	0,776	0,899	0,778	0,820	0,763	0,701	0,597
Сибирский федеральный округ										
Алтайский край	0,753	0,633	0,756	0,711	0,835	0,726	0,756	0,647	0,531	0,429
Забайкальский край	0,956	0,890	1,043	0,914	1,022	0,918	1,036	0,868	0,776	0,692
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,881	0,871	0,912	0,862	1,006	0,878	0,911	0,849	0,753	0,667
Иркутская область (севернее 60-параллели)	0,962	0,951	0,996	0,941	1,099	0,959	0,995	0,927	0,822	0,728
Кемеровская область - Кузбасс	0,825	0,859	0,929	0,839	0,989	0,855	0,903	0,837	0,784	0,695
Красноярский край (южнее 60-параллели)	0,981	1,011	1,041	0,921	1,067	1,004	1,079	0,969	0,941	0,846
Красноярский край (севернее 60-параллели)**	1,101	1,134	1,168	1,033	1,197	1,126	1,211	1,087	1,056	0,949
Новосибирская область	0,765	0,762	0,845	0,751	0,924	0,781	0,801	0,764	0,667	0,562
Омская область	0,865	0,876	1,004	0,882	0,975	0,940	0,922	0,897	0,811	0,663
Республика Алтай	0,650	0,577	0,784	0,620	0,822	0,632	0,713	0,602	0,448	0,358
Республика Бурятия	0,888	0,886	1,025	0,889	1,032	0,911	0,969	0,893	0,770	0,673
Республика Тыва	0,730	0,708	0,891	0,750	0,900	0,773	0,838	0,739	0,613	0,539
Республика Хакасия	0,800	0,852	0,890	0,804	0,939	0,859	0,912	0,812	0,711	0,631
Томская область (южнее 60-параллели)	0,803	0,807	0,889	0,844	0,992	0,863	0,898	0,829	0,730	0,603
Дальневосточный федеральный округ										
Амурская область	1,116	1,063	1,146	0,997	1,092	1,048	1,106	1,026	1,006	0,889
Еврейская автономная область	0,971	0,970	1,036	0,946	1,050	0,960	1,008	0,955	0,885	0,842
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,419	1,399	1,453	1,284	1,372	1,327	1,538	1,339	1,248	1,157
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,513	1,491	1,549	1,369	1,463	1,415	1,640	1,427	1,330	1,233
Магаданская область (южнее Полярного круга)	1,809	1,715	1,797	1,483	1,504	1,586	1,751	1,576	1,742	1,352
Приморский край	0,904	0,890	0,992	0,861	0,990	0,898	0,990	0,900	0,812	0,678
Республика Саха (Якутия)**	1,698	1,663	1,906	1,529	1,500	1,612	1,836	1,666	1,558	1,364
Сахалинская область	1,537	1,451	1,421	1,321	1,446	1,354	1,461	1,451	1,417	1,392
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,032	0,979	1,092	1,007	1,107	0,999	1,082	0,967	0,884	0,768
Хабаровский край (севернее 55-параллели)	1,071	1,016	1,133	1,045	1,149	1,037	1,123	1,004	0,918	0,797

© КО-ИНВЕСТ 2021

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Выпуск 117 • октябрь 2021

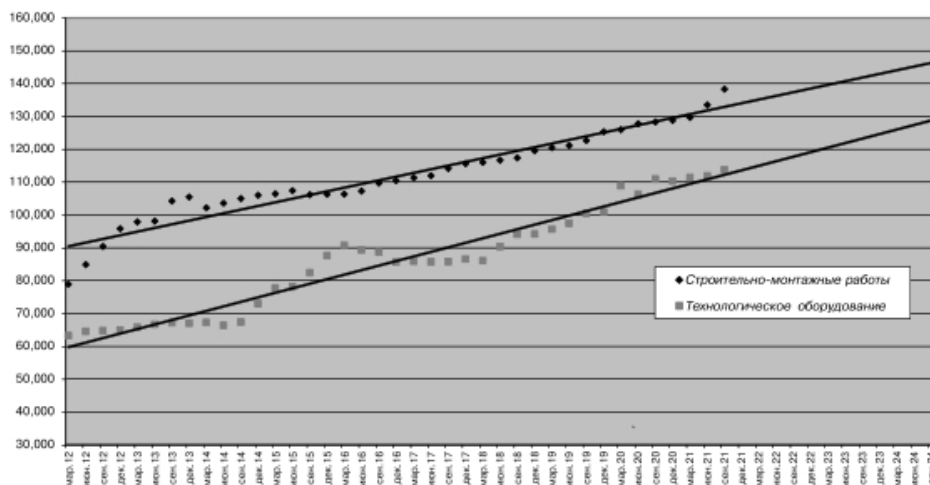
136

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2021-2024 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	134,018	-3,131	113,579	-0,151
Март 22	135,134	0,833	114,958	1,214
Июнь 22	136,250	0,826	116,337	1,200
Сентябрь 22	137,365	0,819	117,717	1,186
Декабрь 22	138,481	0,812	119,096	1,172
Март 23	139,597	0,806	120,475	1,158
Июнь 23	140,713	0,799	121,854	1,145
Сентябрь 23	141,828	0,793	123,233	1,132
Декабрь 23	142,944	0,787	124,613	1,119
Март 24	144,060	0,781	125,992	1,107
Июнь 24	145,176	0,774	127,371	1,095
Сентябрь 24	146,291	0,769	128,750	1,083



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

© КО-ИНВЕСТ 2021

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Выпуск 117 • октябрь 2021

78

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.10.2021 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

2

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением										Классы КС для сложных комплексных работ									
	неруд- ных ма- териалов и бетона	полиэ- тилена, поливи- нилхло- рида и прочих пласт- масс	моно- литного железо- бетона	сборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сны	кабелей и прово- дов	благоус- тройства прилега- ющей тер- ритории (озеле- нение)	культу- рно-тех- нические работы и рекуль- тивации										
											Класс конструктивных систем									
											КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Центральный федеральный округ																				
Белгородская область	0,781	0,786	0,935	0,833	0,920	0,829	0,899	0,801	0,708	0,590										
Брянская область	0,747	0,711	0,834	0,738	0,906	0,772	0,773	0,704	0,630	0,539										
Владимирская область	0,767	0,802	0,890	0,828	0,935	0,860	0,945	0,791	0,705	0,561										
Воронежская область	0,850	0,824	0,904	0,880	0,979	0,870	0,912	0,860	0,766	0,664										
г. Москва	1,177	1,246	1,155	1,211	1,231	1,176	1,249	1,233	1,235	1,106										
Московская область	1,105	1,105	1,111	1,105	1,114	1,107	1,114	1,103	1,100	1,094										
Ивановская область	0,766	0,808	0,889	0,818	0,966	0,846	0,909	0,801	0,703	0,569										
Калужская область	0,823	0,850	0,930	0,880	0,998	0,873	0,937	0,877	0,763	0,687										
Костромская область	0,715	0,675	0,801	0,724	0,880	0,737	0,768	0,681	0,615	0,473										
Курская область	0,865	0,836	0,915	0,886	0,965	0,878	0,944	0,833	0,796	0,682										
Липецкая область	0,735	0,755	0,824	0,775	0,927	0,806	0,857	0,743	0,656	0,593										
Орловская область	0,776	0,775	0,844	0,779	0,920	0,862	0,813	0,769	0,662	0,522										
Рязанская область	0,753	0,739	0,898	0,753	0,929	0,783	0,815	0,760	0,653	0,536										
Смоленская область	0,789	0,716	0,827	0,793	0,896	0,769	0,805	0,741	0,647	0,528										
Тамбовская область	0,719	0,696	0,843	0,778	0,911	0,764	0,833	0,714	0,614	0,461										
Тверская область	0,855	0,861	0,922	0,851	0,971	0,868	0,895	0,871	0,811	0,728										
Тульская область	0,840	0,846	0,959	0,851	0,976	0,867	0,921	0,866	0,782	0,667										
Ярославская область	0,891	0,813	0,927	0,852	0,969	0,857	0,922	0,837	0,747	0,596										
Северо-Западный федеральный округ																				
Архангельская область *	1,061	1,066	1,149	1,066	1,118	1,064	1,248	1,070	1,021	0,881										
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,061	1,066	1,149	1,066	1,118	1,064	1,248	1,070	1,021	0,881										
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,236	1,243	1,340	1,243	1,303	1,240	1,455	1,247	1,190	1,026										
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	1,648	1,655	1,785	1,656	1,737	1,652	1,937	1,662	1,585	1,368										
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,253	1,259	1,358	1,260	1,320	1,256	1,474	1,264	1,206	1,039										
Вологодская область	0,871	0,864	0,965	0,850	0,993	0,878	0,944	0,858	0,821	0,728										
г. Санкт-Петербург	1,074	1,151	1,122	1,063	1,171	1,078	1,131	1,158	1,099	1,033										
Ленинградская область *	1,020	1,076	1,061	0,990	1,077	1,026	1,074	1,063	1,002	0,934										
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,020	1,076	1,061	0,990	1,077	1,026	1,074	1,063	1,002	0,934										
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,041	1,098	1,083	1,010	1,100	1,047	1,097	1,085	1,023	0,954										
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,061	1,119	1,103	1,029	1,121	1,067	1,117	1,105	1,043	0,971										
Калининградская область	1,021	1,015	1,019	0,966	1,059	1,021	1,097	1,003	0,960	0,780										
Мурманская область	1,302	1,242	1,350	1,238	1,221	1,194	1,362	1,255	1,152	1,095										
Новгородская область	0,832	0,835	1,001	0,810	0,971	0,865	0,906	0,808	0,728	0,589										
Псковская область	0,745	0,698	0,873	0,708	0,929	0,756	0,838	0,677	0,595	0,476										
Республика Карелия	0,930	0,911	1,055	0,980	1,068	0,937	1,147	0,923	0,829	0,747										
Республика Коми *	0,988	0,974	1,090	0,960	1,106	1,011	1,122	0,962	0,887	0,922										
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	0,988	0,974	1,090	0,960	1,106	1,011	1,122	0,962	0,887	0,922										
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	1,013	0,998	1,117	0,985	1,134	1,036	1,150	0,986	0,909	0,945										
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	1,126	1,108	1,241	1,094	1,260	1,151	1,278	1,096	1,010	1,050										
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	1,156	1,139	1,274	1,124	1,294	1,182	1,312	1,126	1,037	1,079										
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	1,167	1,149	1,287	1,134	1,307	1,193	1,325	1,136	1,047	1,090										
Южный федеральный округ																				
Астраханская область	0,903	0,832	0,947	0,806	0,950	0,871	0,909	0,820	0,770	0,585										
Волгоградская область	0,888	0,891	0,930	0,871	1,001	0,896	0,989	0,895	0,828	0,728										
Кабардино-Балкарская Республика	0,648	0,638	0,702	0,666	0,864	0,685	0,763	0,667	0,553	0,437										
Карачаево-Черкесская Республика	0,581	0,594	0,727	0,655	0,831	0,727	0,713	0,658	0,457	0,353										
Краснодарский край *	0,927	0,923	0,969	0,894	1,016	0,910	0,970	0,912	0,893	0,724										
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	0,927	0,923	0,969	0,894	1,016	0,910	0,970	0,912	0,893	0,724										
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,030	1,024	1,075	0,992	1,127	1,011	1,077	1,013	0,991	0,804										

© КО-ИНВЕСТ 2021

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Приложение № 3. Копии документов Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор





ООО «Абсолют Страхование»
ОГРН 1045000000000, ИНН 5007003000, ОГРНИП 1045000000000

ПОЛИС № 009-073-008263/22
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-008263/22 от 01.02.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Иммис Мария Анатольевна, 02.07.1987 Паспорт: 8008 657472 04.12.2008 Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Калининском районе гор. Уфы, код подразделения 020-003 ИНН: 027305009236
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	450039, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Г. Мушников, д. 21/4, кв. 56
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО)	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	470,00 (Четыреста семьдесят) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до "10" февраля 2022года, согласно выставленному счету на оплату. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке Или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "09" февраля 2022г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2023г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Иммис Мария Анатольевна

 /Иммис М.А./

СТРАХОВЩИК

ООО «Абсолют Страхование»

Главный специалист отдела продаж Отделения в г. Н.Новгороде

 /Шишова Л.Н./
Действующий на основании Доверенности № 1092/20 от 25.12.2020 г.

Представитель Страховщика ООО «АЛЪЯНС»
Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит А5
тел.89375117644

ИНГОСТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-005611/21

«19» февраля 2021

г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ДИВИУС ОЦЕНКА» Россия, г. Воронеж, пер. Газовый, д. 15Е, кв. 150 ИНН 3661062403
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «21 февраля 2021 года по «20» февраля 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (Шесть тысяч триста и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» февраля 2021 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» февраля 2021 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – pravo@divius.ru, со стороны Страховщика – yuliya.efimovskaya@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – (473) 204-53-55, со стороны Страховщика – (473) 250-95-05.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ДИВИУС ОЦЕНКА»

От Страхователя:

Гусев И.М.
Директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
Доверенность № 7960304-524/21 от 16.01.2021 года

