



**Общество с ограниченной ответственностью  
«УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**  
ИИН 6671469916 КПП 667101001  
620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 33, оф. 10  
e-mail: [info@urpase.ru](mailto:info@urpase.ru) сайт: [urpase.ru](http://urpase.ru)  
тел (343) 317-95-01

# **ОТЧЁТ № 25-02/2020**

**от 25 февраля 2020**

**об определении рыночной стоимости жилого дома, общей площадью 20,5 кв.м.  
и земельного участка, общей площадью 1332 кв.м., расположенных по адресу:  
обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а"**

**Заказчик:** Никитин Дмитрий Николаевич

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ  
ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Екатеринбург, 2020

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Сопроводительное письмо.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Применяемые стандарты оценки.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Основные факты и выводы.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Описание объектов оценки.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....</b>	<b>14</b>
<b>9. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость.....</b>	<b>16</b>
<b>10. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....</b>	<b>35</b>
<b>11. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчётов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.....</b>	<b>68</b>
<b>12. Заявление оценщиков.....</b>	<b>69</b>
<b>13. Список использованной литературы.....</b>	<b>70</b>
<b>14. Перечень приложений.....</b>	<b>72</b>

Уважаемый Дмитрий Николаевич!

В соответствии с договором № УА-65 от 04.02.2020 г., оценщиком ООО «УРПАСЭ» произведено определение рыночной стоимости жилого дома, общей площадью 20,5 кв.м. и земельного участка, общей площадью 1332 кв.м., расположенных по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а".

Оценка произведена по состоянию на 20 февраля 2020 года.

Оценка объекта произведена на основании предоставленной документации, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.; Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 298, 299), ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 N 611) и иным действующим законодательством России, а также стандартами оценочной деятельности НП СРО "РАО ЮФО".

Содержащиеся в настоящем отчёте выводы, основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Исходная информация, расчет стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах настоящего отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений, на которых основывается оценка.

Рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 20,5 кв.м. и земельного участка, общей площадью 1332 кв.м., расположенных по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а", по состоянию на 20 февраля 2020 года, составляет с учетом округления:

**598 000 (Пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей**

В том числе

Наименование	Итоговая рыночная стоимость с учетом округления,
Жилой дом общей площадью 20,5 кв.м. расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:198. Материал стен: деревянные. Этажность: 1. Год постройки: 1917 г.	211 000
Земельный участок, общей площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:155. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.	387 000
ИТОГО	598 000

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, обращайтесь за разъяснением непосредственно к нам.

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Директор ООО «УРПАСЭ»

А.В.Матасова

М.П.

**1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки**

Таблица № 1.1

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Жилой дом общей площадью 20,5 кв.м. расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:198. Материал стен: деревянные. Этажность: 1. Год постройки: 1917 г. Земельный участок, общей площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:155. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.
Характеристика объекта оценки	Доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки приведены в Приложении к Отчету об оценки: Выписка из ЕГРН на объекты оценки Свидетельство о государственной регистрации права
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности – Казарина Наталья Михайловна (№ 66-66-03/078/2010-093 от 17.08.2010 (собственность), № 66-66-03/078/2010-092 от 17.08.2010 (собственность))
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений
Вид итоговой величины рыночной стоимости	Целое число с округлением. Справочно указать стоимость попозиционно.
Вид стоимости	Рыночная
Основания проведения оценки	Договор № УА-65 от 04.02.2020 г.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	20 февраля 2020 года
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта не производился в соответствии с заданием на оценку
Срок проведения оценки	20 февраля 2020 года – 25 февраля 2020 года
Дата составления отчета	25 февраля 2020 года
Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	1. Все расчёты и выводы в настоящем отчёте действительны в пределах ограничивающих условий и допущений, приведённых не только в данном разделе, но и по тексту настоящего отчёта. 2. Отчёт об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений, приведённых не только в данном разделе, но и по тексту настоящего отчёта. 3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости оцениваемого объекта, а также не дает гарантии, что рассматриваемый объект оценки будет отчуждён по указанной в отчете об оценке стоимости. 4. Оценщик не несёт ответственности за оценку скрытых дефектов здания, которые нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объекта оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя

<b>Параметры</b>	<b>Описание, значения</b>
	<p>обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта.</p> <p>5. Оценщик не производил обмер объекта недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не принимает на себя обязательств по установлению прав собственности, и не проводит юридической экспертизы правоустанавливающих документов.</p> <p>6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчёта, исходя из целей проведения оценки, производится вне зависимости от прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, исходя из права собственности, без учёта ограничений (обременений), а также экологического загрязнения (п. 7 ФСО №7).</p> <p>7. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета, в первую очередь это связано с округлением итоговых значений в расчетных таблицах.</p> <p>8. Оценка объектов оценки будет произведена при отсутствии зарегистрированных прав на объекты недвижимости.</p>

## **2. Применяемые стандарты оценки**

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности в РФ, Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности. Обоснованием применения указанных стандартов является обязательность применения Стандартов оценки.

Стоимость определена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ, Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 298, 299), ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611) и иным действующим законодательством России, а также стандартами оценочной деятельности НП СРО "РАО ЮФО" протокол от 06.10.2015 г.

Перечисленные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## **3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

1. Оценщик не имеет никакой существенной причастности к объекту оценки (а также к стороне, являющейся Заказчиком) или зависимости от представленного им результата оценки.
2. Оценщик в состоянии произвести объективную оценку объекта оценки. Оценщиком использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки в соответствии с полученной от Заказчика документацией.
3. Оценщик достаточно компетентен для проведения оценки объекта оценки. Компетентность Оценщика подтверждается наличием образования и опытом, сведения о которых содержаться в разделе 4 настоящего отчёта.
4. Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика, как не связано и с достижением заранее оговоренного результата.
5. Процедура оценки и содержание отчёта соответствуют Федеральному закону «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ, Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 298, 299), ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №

611) и иному действующему законодательству РФ, а также стандартами оценочной деятельности НП СРО "РАО ЮФО" протокол от 06.10.2015 г. в которой состоит оценщик.

*Составивший представленный отчёт оценщик удостоверяет правомерность следующих допущений и ограничивающих условий:*

1. Все расчёты и выводы в настоящем отчёте действительны в пределах ограничивающих условий и допущений, приведённых не только в данном разделе, но и по тексту настоящего отчёта.

2. Отчёт об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений, приведённых не только в данном разделе, но и по тексту настоящего отчёта.

3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости оцениваемого объекта, а также не дает гарантии, что рассматриваемый объект оценки будет отчуждён по указанной в отчете об оценке стоимости.

4. Оценщик не несёт ответственности за оценку скрытых дефектов здания, которые нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заранее известны ему и которые также нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов.

5. Оценщик не производил обмер объектов недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не принимает на себя обязательств по установлению прав собственности, и не проводит юридической экспертизы правоустанавливающих документов.

6. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках настоящего отчёта, исходя из целей проведения оценки, производится вне зависимости от прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, исходя из права собственности, без учёта ограничений (обременений), а также экологического загрязнения (п. 7 ФСО №7).

7. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета, в первую очередь это связано с округлением итоговых значений в расчетных таблицах.

8. Оценка объектов оценки будет произведена при отсутствии зарегистрированных прав на объекты недвижимости.

#### **4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

##### **4.1. Сведения о Заказчике оценки:**

Таблица № 4.1.1

<b>Заказчик (реквизиты заказчика)</b>	Никитин Дмитрий Николаевич Паспорт гражданина РФ серия 75 07 № 158027 Выдан: Отделением № 3 УФМС России по Челябинской области в Ленинском р-не гор. Магнитогорска. Код: 740-029, дата выдачи: 25.12.2007 г.
---------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

##### **4.2. Сведения об оценщике**

Таблица №4.1.2

<b>Параметры</b>	<b>Описание, значения</b>
Фамилия, Имя, Отчество	Белова Александра Вадимовна
Место нахождения	Г. Екатеринбург, ул. Декабристов, 14, оф. 5
Номер контактного телефона	8(922)112-77-88

<i>Параметры</i>	<i>Описание, значения</i>
Адрес эл.почты	Bav1391@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Региональная Ассоциация Оценщиков Южного Федерального Округа», номер свидетельства 00684. Место нахождения СРО: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1.
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 001477 Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России» по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" от 14 апреля 2014 года, регистрационный номер 2480
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом публичном акционерном обществе «Ингосстрах». Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 433-744-064599/19, выдан 14 сентября 2019 г., срок действия полиса с 14.09.2019 года по 13.09.2020 года включительно, страховая сумма 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.
Информация о наличии квалификационных аттестатов	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 006658-1 от 26 марта 2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Степень участия в подготовке настоящего Отчета	100%
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор	ООО «УРПАСЭ»

#### 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица № 4.3.1

<i>Параметры</i>	<i>Описание, значения</i>
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1146671030021, дата присвоения 12 декабря 2014 г.
Директор	Матасова А.В.
Адрес (место нахождения)	620014, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Радищева, дом 33, помещение 8
Реквизиты	ИНН 6671469916 КПП 667101001 Расчетный счет 40702810210700000497 Наименование банка ПАО «СКБ – БАНК» БИК 046577756

#### 5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки

В рамках проведения оценки и подготовки настоящего отчета сторонние специалисты и организации не привлекались.

## **6. Основные факты и выводы**

**Основание для проведения оценки – Договор № УА-65 от 04.02.2020 г.**

### **6.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:**

#### **Объекты недвижимости**

Таблица № 6.1.1

<i>Наименование объекта</i>	<i>Назначение</i>	<i>Общая площадь, кв. м. / длина, м.</i>	<i>Кадастровый номер</i>
Жилой дом общей площадью 20,5 кв.м. расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:198. Материал стен: деревянные. Этажность: 1. Год постройки: 1917 г.	Жилое	20,5	66:12:4401001:198
Земельный участок, общей площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:155. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.	Земли населенных пунктов	1332	66:12:4401001:155

#### **Материальные ценности**

Зарегистрированные права на объекты недвижимости отсутствуют

### **6.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

Результаты оценки объектов оценки разными подходами приведены ниже:

Таблица № 6.2.1

<i>Наименование</i>	<i>Стоимость по доходному подходу, рублей</i>	<i>Стоимость по сравнительно му подходу, рублей без</i>	<i>Стоимость по затратному подходу, рублей</i>	<i>Итоговая рыночная стоимость, рублей</i>	<i>Итоговая рыночная стоимость с учетом округления,</i>
<i>Вес подхода</i>	0	0	1		
Жилой дом общей площадью 20,5 кв.м. расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:198. Материал стен: деревянные. Этажность: 1. Год постройки: 1917 г.	0	0	210 999	210 999	211 000
Земельный участок, общей площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:155. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного	0	0	386 841	386 841	387 000

использования: для ведения личного подсобного хозяйства.				
ИТОГО	0	0	0	598 000

### 6.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 20,5 кв.м. и земельного участка, общей площадью 1332 кв.м., расположенных по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а", по состоянию на 20 февраля 2020 года, составляет с учетом округления:

**598 000 (Пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей**

В том числе

Наименование	Итоговая рыночная стоимость с учетом округления,
Жилой дом общей площадью 20,5 кв.м. расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:198. Материал стен: деревянные. Этажность: 1. Год постройки: 1917 г.	211 000
Земельный участок, общей площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:155. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.	387 000
ИТОГО	598 000

### 6.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Результаты оценки не могут быть использованы в иных целях, помимо предполагаемого использования, указанного в Задании на оценку.
2. Результаты оценки объективны только для объектов оценки, в соответствии с приведённым в Задании на оценку определением. Результаты оценки стоимости, содержащиеся в отчёте, относятся к объекту в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов оценки является неправомочным, если это не оговорено в отчёте. Промежуточные выводы, приведённые в отчёте об оценке, не могут использоваться отдельно в качестве самостоятельных результатов.
3. Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчёта. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчёте, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.
4. Результаты оценки стоимости объектов оценки действительны на указанную в отчёте дату оценки. При изменении Заказчиком даты оценки необходим пересчёт стоимости объектов оценки по дополнительному соглашению.
5. В соответствии с настоящим отчётом от Оценщика не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

### 7. Описание объектов оценки

В настоящем разделе приведено описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а в отношении объектов оценки, принадлежащих юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращённое наименование, дата

государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данных объектов оценки (при наличии).

**7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки**

- Выписки из ЕГРН на объекты оценки;

**7.2. Описание имущественных прав**

Таблица № 7.2.1

Объект оценки	Жилой дом общей площадью 20,5 кв.м. расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:198. Материал стен: деревянные. Этажность: 1. Год постройки: 1917 г.  Земельный участок, общей площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:155. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.
Имущественные права	Право собственности

### 7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание объекта оценки, сделано на основании предоставленных Заказчиком документов. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимого имущества, входящих в объекты оценки приведены в таблице 7.3.1

<i>Наименование объекта</i>	<i>Назначение</i>	<i>Общая площадь, кв. м./протяжённость, м.</i>	<i>Данные с сайта Росреестр</i>																														
Жилой дом общей площадью 20,5 кв.м. расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:198. Материал стен: деревянные. Этажность: 1. Год постройки: 1917 г.	Жилое	20,5	<p>Объект капитального строительства</p> <p><a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a></p> <table> <tbody> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>66:12:4401001:198</td></tr> <tr> <td>Статус объекта:</td><td>Ранее учтенный</td></tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет:</td><td>03.07.2012</td></tr> <tr> <td>Площадь ОКС'a:</td><td>20,5</td></tr> <tr> <td>Единица измерения (код):</td><td>Квадратный метр</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td><td>127628,61</td></tr> <tr> <td>Дата внесения стоимости:</td><td>12.01.2020</td></tr> <tr> <td>Дата утверждения стоимости:</td><td>01.01.2020</td></tr> <tr> <td>Дата определения стоимости:</td><td>01.01.2019</td></tr> <tr> <td>Адрес (местоположение):</td><td>Свердловская область, Каменский р-н, с Смолинское, ул Советская, д 13а</td></tr> <tr> <td>(OKC) Тип:</td><td>Здание (Жилой дом)</td></tr> <tr> <td>(OKC) Этажность:</td><td>1</td></tr> <tr> <td>(OKC) Материал стен:</td><td>Рубленые</td></tr> <tr> <td>(OKC) Завершение строительства:</td><td>1917</td></tr> <tr> <td>Дата обновления информации:</td><td>12.01.2020</td></tr> </tbody> </table>	Кадастровый номер:	66:12:4401001:198	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	03.07.2012	Площадь ОКС'a:	20,5	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	127628,61	Дата внесения стоимости:	12.01.2020	Дата утверждения стоимости:	01.01.2020	Дата определения стоимости:	01.01.2019	Адрес (местоположение):	Свердловская область, Каменский р-н, с Смолинское, ул Советская, д 13а	(OKC) Тип:	Здание (Жилой дом)	(OKC) Этажность:	1	(OKC) Материал стен:	Рубленые	(OKC) Завершение строительства:	1917	Дата обновления информации:	12.01.2020
Кадастровый номер:	66:12:4401001:198																																
Статус объекта:	Ранее учтенный																																
Дата постановки на кадастровый учет:	03.07.2012																																
Площадь ОКС'a:	20,5																																
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																
Кадастровая стоимость:	127628,61																																
Дата внесения стоимости:	12.01.2020																																
Дата утверждения стоимости:	01.01.2020																																
Дата определения стоимости:	01.01.2019																																
Адрес (местоположение):	Свердловская область, Каменский р-н, с Смолинское, ул Советская, д 13а																																
(OKC) Тип:	Здание (Жилой дом)																																
(OKC) Этажность:	1																																
(OKC) Материал стен:	Рубленые																																
(OKC) Завершение строительства:	1917																																
Дата обновления информации:	12.01.2020																																
Материал стен	деревянные																																
Этажность	1																																
Год постройки	1917 г.																																
Кадастровый номер	66:12:4401001:198																																

<p>Земельный участок, общей площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:155. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.</p>	<p>земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.</p>	<p>1332</p>	<p><b>Земельный участок</b></p> <p><a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>66:12:4401001:155</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет:</td> <td>10.11.2005</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для ведения личного подсобного хозяйства</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>1332</td> </tr> <tr> <td>Единица измерения (код):</td> <td>Квадратный метр</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>73579,68</td> </tr> <tr> <td>Дата определения стоимости:</td> <td>01.01.2015</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения стоимости:</td> <td>24.10.2015</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения стоимости:</td> <td>09.10.2015</td> </tr> <tr> <td>Адрес (местоположение):</td> <td>обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а"</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления информации:</td> <td>27.10.2015</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная</td> </tr> </tbody> </table>	Кадастровый номер:	66:12:4401001:155	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	10.11.2005	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства	Площадь:	1332	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	73579,68	Дата определения стоимости:	01.01.2015	Дата внесения стоимости:	24.10.2015	Дата утверждения стоимости:	09.10.2015	Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а"	Дата обновления информации:	27.10.2015	Форма собственности:	Частная
Кадастровый номер:	66:12:4401001:155																														
Статус объекта:	Ранее учтенный																														
Дата постановки на кадастровый учет:	10.11.2005																														
Категория земель:	Земли населенных пунктов																														
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства																														
Площадь:	1332																														
Единица измерения (код):	Квадратный метр																														
Кадастровая стоимость:	73579,68																														
Дата определения стоимости:	01.01.2015																														
Дата внесения стоимости:	24.10.2015																														
Дата утверждения стоимости:	09.10.2015																														
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а"																														
Дата обновления информации:	27.10.2015																														
Форма собственности:	Частная																														

### **7.3. Краткая характеристика местоположения объектов оценки**

**Объект оценки** расположен по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское.

Муниципальное образование «Каменский городской округ» с центром в п.г.т. Мартюш расположено вокруг крупного промышленного центра Среднего Урала – города Каменска-Уральского в юго-восточной части Свердловской области в 100 км от г.Екатеринбурга, на юге граничит с Челябинской областью, на юго-востоке – с Курганской. На северо-западе граничит с МО «Белоярский городской округ», на северо-востоке с МО «Богдановическое», на юго-западе – с МО «Сысертьский городской округ».

Река Каменка

Общая площадь МО «Каменский городской округ» - 214602 га,  
в т.ч. сельскохозяйственных угодий – 89519 га.

Состав земель по категориям (в га):

- земли сельскохозяйственного назначения - 150480;
- земли населенных пунктов - 13473;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - 2920 ;
- земли особо охраняемых территорий и объектов - 0;
- земли лесного фонда - 41500;
- земли водного фонда - 5754;
- земли запаса - 5754.

Территория района расположена в лесостепной зоне. Преобладающие виды деревьев – береза, осина, сосна.

Животный мир района представлен в основном лесными видами животных: лось, кабан, косуля, заяц, лисица, горностай, куница, барсук, норка, белка; из пернатых – глухарь, тетерев, рябчик, куропатка, водоплавающие.

Водные ресурсы района представлены реками Исеть и ее притоками Каменка, Камышенка, Грязнуха, принадлежащими бассейну реки Тобол. На территории имеются несколько озер: Тыгиш, Малый и Большой Сунгуль, Червяное, Сосновское, Карасье, пруд Боевский. На озерах осуществляется местный рыбный промысел.

Полезные ископаемые, преобладающие на территории района – глина, песок, щебень, мрамор, золото, бокситы.

С запада на восток по территории района проходит железная дорога «Екатеринбург-Курган», протяженностью 46 км, автомобильная дорога «Екатеринбург-Шадринск-Курган» протяженность которой составляет 42,5 км. Общая протяженность внутрирайонных дорог составляет 200 км. Автотранспортные магистрали, связывающие населенные пункты муниципального образования и соседние города, имеют асфальтобетонное покрытие.<sup>1</sup>

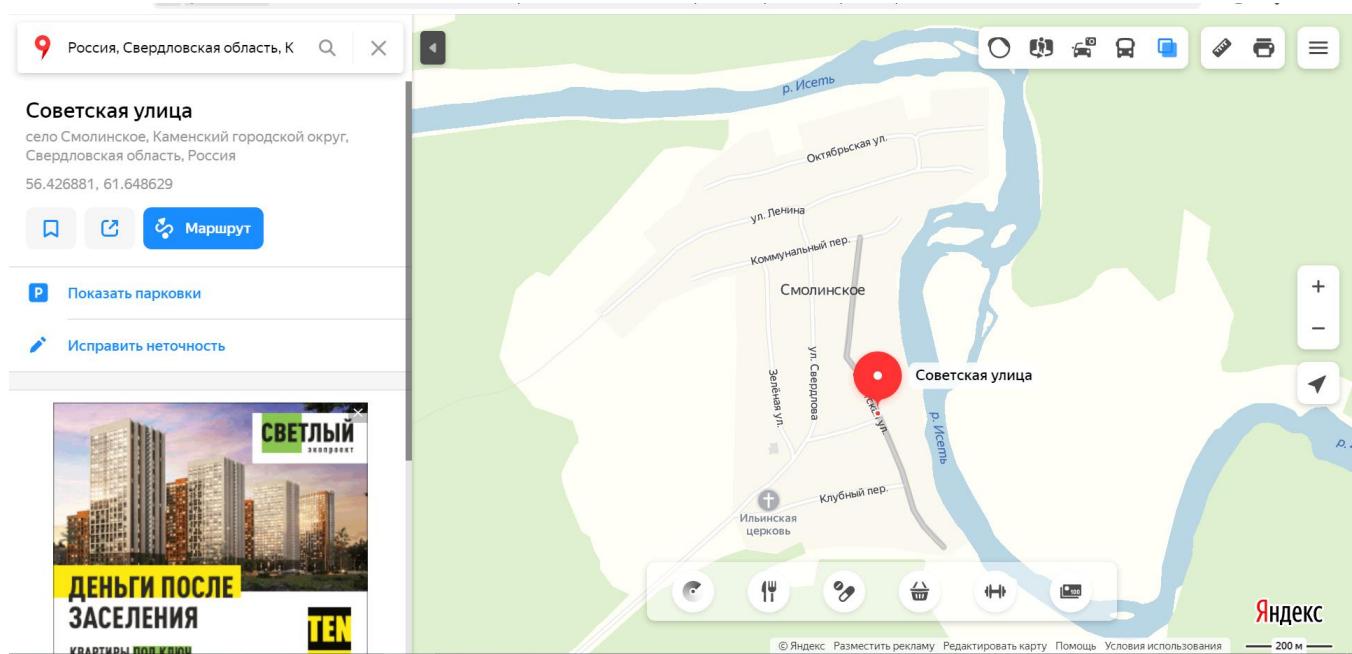
---

<sup>1</sup> <https://www.kamensk-adm.ru/2014-06-15-18-59-03/2014-06-15-19-00-13>

## Краткая характеристика района расположения объекта оценки

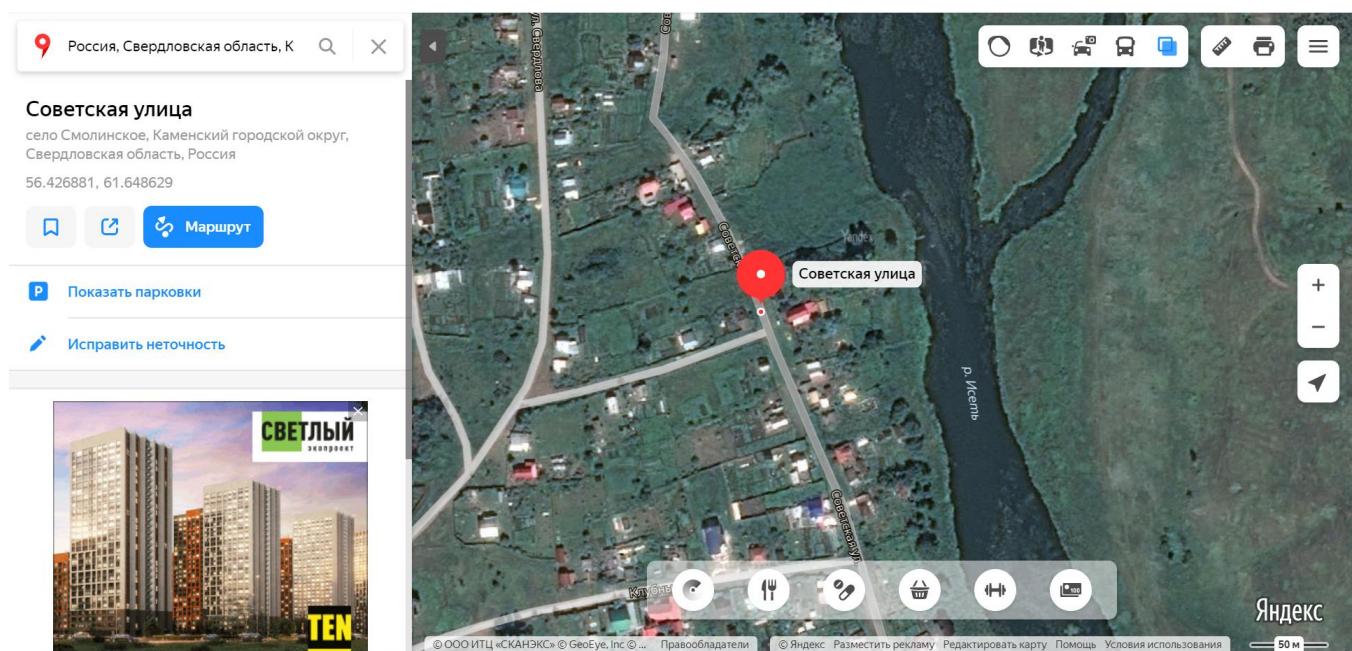
Месторасположение объекта оценки:

Рис. 7.4.1



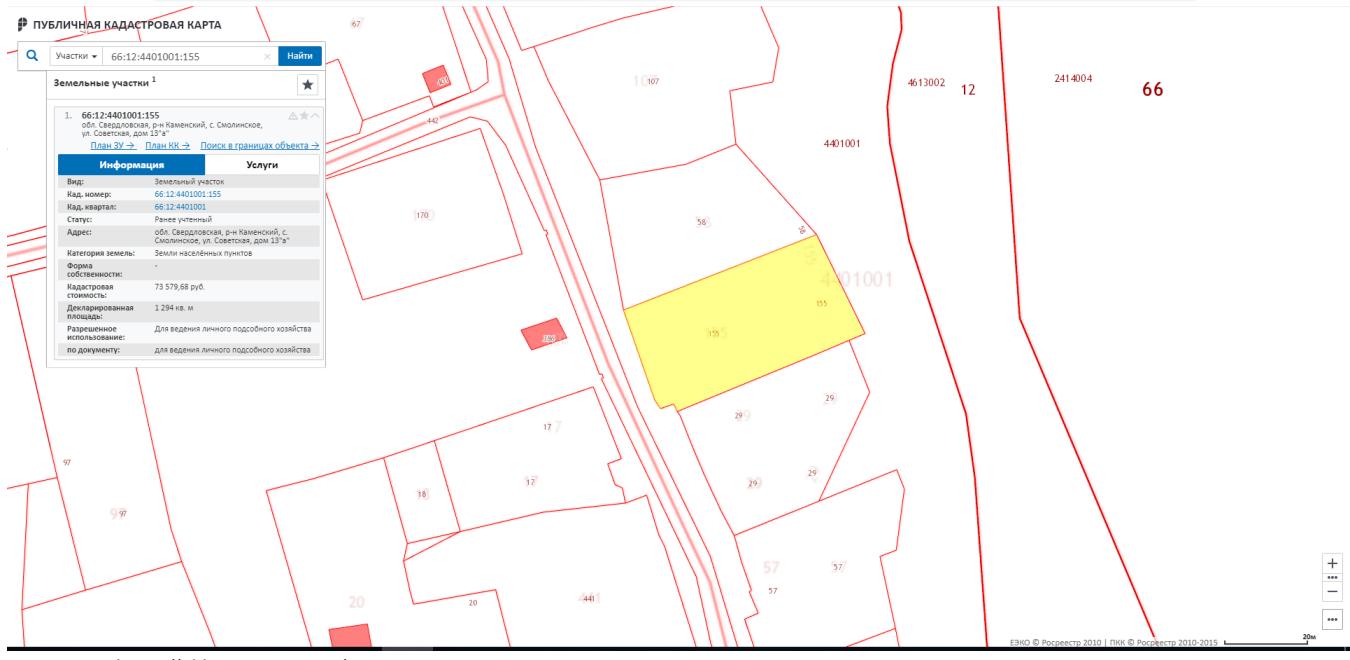
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 7.4.2



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 7.4.3



## 8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно ФСО № 7 (п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям:

- Юридическая правомочность - варианты использования рассматриваются с точки зрения разрешенных законом;
- Физическая возможность - вариант использования должен быть физически осуществим на конкретном участке;

С точки зрения физической осуществимости возможны следующие варианты использования Объекта:

- снос объекта и новая застройка территории;
- проведение ремонта / реконструкции здания;
- использование в текущем состоянии;
- Экономическая приемлемость - вариант использования должен приносить потенциальный доход, то есть быть прибыльным;
- Максимальная эффективность - из всех юридически и физически возможных прибыльных вариантов использования выбирается наиболее экономически привлекательный.

Заключая сделку купли – продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наиболее эффективному использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то Оценщик исходит из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем, и, следовательно, «привязывают» объект к наиболее эффективному использованию.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования. Существует рекомендованный подход к поиску наиболее эффективного использования имущества. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по четырем критериям:

### **Критерии определения Н.Э.И.**

Критерий №1	Критерий № 2	Критерий № 3	Критерий № 4
<b>ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ</b>	<b>ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ</b>	<b>ФИНАНСОВАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ</b>	<b>МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ</b>
Рассмотрение способов использования, которые разрешены правительственным и местным законодательством	Рассмотрение физически реальных способов использования недвижимости	Рассмотрение из физически осуществимых и разрешенных законом использований того использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости	Выявление из финансово осуществимых видов использования того, которое приносит максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

#### **Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости – земельного участка и жилого дома**

Исходя из вида и характера объектов оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – единственным возможным вариантом является:

- использование земельного участка согласно их назначению и виду разрешенного использования, а именно: земельного участка с категорией земель – земли населенных пунктов с возможностью возведения на нем жилого дома;
- использования дома в качестве жилого помещения.

Исходя из целей настоящей оценки и в соответствии с ФСО 7, земельный участок рассматривается как незастроенный, а рыночная стоимость прав на земельный участок рассчитывается в соответствии с видом фактического использования (см. раздел 7 настоящего Отчета) – для строительства жилого дома

## **9. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость**

### *9.1. Основные тенденции социально – экономического развития РФ в январе 2019 года*

Индекс промышленного производства в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 101,1%, по сравнению с декабрем 2018г. - 78,5%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 104,8%, по сравнению с декабрем 2018г. - 95,1%.



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 102,8%, по сравнению с декабрем 2018г. - 81,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2019г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 168,0 млрд.рублей.



Животноводство. На конец января 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн.голов (на 0,9% меньше по сравнению с

соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн. (на 0,6% меньше), свиней - 24,1 млн. (на 3,1% больше), овец и коз - 22,9 млн. (на 5,9% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 41,0% поголовья крупного рогатого скота, 10,6% свиней, 47,6% овец и коз (на конец января 2018г. – соответственно 41,3%, 12,0%, 46,2%).



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2019г. составил 434,7 млрд.рублей, или 100,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.



Жилищное строительство. В январе 2019г. построено 55,6 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в январе 2019г. составил 2489,3 млрд.рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2019г. оборот розничной торговли на 94,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,6% (в январе 2018г. - 93,9% и 6,1% соответственно).

**Динамика оборота розничной торговли  
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями,  
непродовольственными товарами**  
в % к среднемесячному значению 2016г.



Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 693,1 млрд.долларов США (43344,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 444,0 млрд.долларов (27768,3 млрд.рублей), импорт - 249,1 млрд.долларов (15576,0 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в 2018г. сложилось положительное, 195,0 млрд.долларов (в 2017г. - положительное, 115,4 млрд.долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в 2018г. составил 688,1 млрд. долларов США. Экспорт составил 450,0 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 395,3 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 54,6 млрд.долларов. Импорт составил 238,2 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 211,9 млрд.долларов, из государств- участников СНГ - 26,2 млрд.долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 56,1 млрд.долларов США (3506,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 37,7 млрд.долларов (2359,0 млрд.рублей), импорт - 18,4 млрд.долларов (1147,6 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в 2018г. сложилось положительное, 19,4 млрд.долларов (в 2017г. - положительное, 15,9 млрд.долларов).



В январе 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 101,1%.

В январе 2019г. в 13 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 1,3% и более. Заметный прирост цен на 1,4-1,6% отмечен в Карачаево-Черкесской Республике, Хабаровском крае, Брянской и Волгоградской областях в результате увеличения цен на продовольственные товары и тарифов на услуги.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 101,0%, в Санкт-Петербурге - 101,1%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в январе 2019г. составил 100,6% (в январе 2018г. - 100,2%).

В январе 2019г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в январе 2018г. - на 0,5%).

В январе 2019г. существенное удорожание отмечалось на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, помидоры стали дороже на 17,2%, капуста белокочанная – на 14,1%, огурцы - на 13,4%, виноград - на 12,1%, картофель, лук репчатый и морковь - на 6,4-7,5%.

В то же время апельсины подешевели на 2,5%, лимоны - на 0,4%. На все наблюдаемые виды круп и бобовых отмечалось повышение цен. Наиболее заметно подорожало пшено - на 3,9%, крупа манная - на 2,2%, овсяная и перловая - на 1,7%, гречневая – на 1,5%.

Среди прочих наблюдаемых продовольственных товаров существенно выросли цены на мясо индейки, рыбу мороженую разделанную (кроме лососевых пород), филе рыбное и муку – на 1,4-1,6%.

Вместе с тем снизились цены на икру лососевых рыб отечественную - на 1,3%, свинину - на 0,4%. Цены на непродовольственные товары в январе 2019г. увеличились на 0,6% (в январе 2018г. - на 0,3%).

В январе 2019г. среди наблюдаемых непродовольственных товаров наиболее заметный рост цен отмечался на отдельные виды медикаментов и медицинских товаров. Так, валидол стал дороже на 10,5%, корвалол - на 1,8%, настойка пустырника, дротаверин, аллохол, алмагель, линекс, метамизол натрия, бромгексин, супрастин, йод, перевязочные материалы - на 1,0-1,6%. Вместе с тем цены на эсценциале форте Н снизились на 1,1%, сульфацетамид - на 0,4%, левомеколь -на 0,3%.

Среди прочих наблюдаемых непродовольственных товаров на 1,0-1,6% подорожали легковые автомобили, дизельное топливо, печатные издания, уголь, дрели электрические, отдельные виды мебели, парфюмерно-косметических и бумажно-беловых товаров, моющих и чистящих средств, предметов галантереи, садоводства и товаров для животных.

Четвертый месяц подряд продолжается снижение цен на газовое моторное топливо. В январе оно подешевело на 8,1%. Одновременно на 0,3-0,7% дешевле стали флеш-накопители USB, телефонные аппараты сотовой связи, отдельные виды одежды для детей дошкольного возраста, трикотажных изделий, обуви.

В январе 2019г. отмечался рост тарифов на отдельные виды услуг пассажирского транспорта. Так, стоимость месячного комбинированного билета для проезда в городском пассажирском транспорте, проезда в городском автобусе, маршрутном такси, трамвае, троллейбусе, метро, пригородном поезде возросла на 2,6-4,5%. Вместе с тем на 7,2% подешевел проезд в поездах дальнего следования.

Среди остальных наблюдаемых видов услуг на 9,4% возросла стоимость удостоверения завещания, на 4,8% - оформления доверенности в нотариальной конторе, на 2,1-3,8% - плата за услуги междугородной телефонной связи, проводного вещания, пересылку простой посылки внутри России, стоимость аренды индивидуального банковского сейфа, ветеринарных услуг, на 1,2- 1,8% - стоимость отдельных видов бытовых и медицинских услуг, услуг сотовой связи, плата за посещение детского ясли-сада, цены на билеты в музеи и на выставки.

При этом отмечалось снижение цен на услуги туризма и отдыха. На 0,8-1,9% подешевели туры на отдых в Испании, Греции, экскурсионные поездки в Германию, Францию, Финляндию, автобусные экскурсионные поездки по городам Европы, на 0,3% - путевки в санатории на территории России. Вместе с тем поездки в Китай стали дороже на 2,0%, туры на отдых в Таиланде – на 0,9%.

Кроме того, на 0,6% снизилась плата за исходящее SMS-сообщение, на 0,1% - годовая стоимость полиса добровольного страхования легкового автомобиля от стандартных рисков. Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (между-народный классификатор СОICOP), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2019г. составила 15743,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,2%.

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце января 2019г. составила 22623,6 рубля и за месяц увеличилась на 1,6%, в Санкт-Петербурге - 17247,4 рубля и за месяц выросла на 1,1%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2019г. составила 4065,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,8%.

Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце января 2019г. составила 4985,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 2,0%, в Санкт-Петербурге - 4859,2 рубля и за месяц увеличилась на 1,9%.

В январе 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 95,1% и 95,1% соответственно.



Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. снизились на 1,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в январе 2019г., по оценке, составила 41120 рублей и по сравнению с январем 2018г. выросла на 5,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2019г. составила 2711 млн.рублей и по сравнению с 1 января 2019г. увеличилась на 291 млн.рублей (12,0%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 февраля 2019г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 1085 млн.рублей (40,0%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018г., 1326 млн.рублей (48,9%) - в 2017г. и ранее.

На 1 февраля 2019г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 12 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 20 субъектах, осталась без изменения - в 7 субъектах, выросла - в 45 субъектах, образовалась - в 1 субъекте Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2019г. составила 27 млн.рублей, или 1,0% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 90,5% приходилось на федеральный бюджет, 9,4% - на бюджеты субъектов Российской Федерации и 0,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение

государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 февраля 2019г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 79 субъектах Российской Федерации. Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за январь 2019г. увеличилась на 273 млн.рублей (11,3%) и на 1 февраля 2019г. составила 2684 млн.рублей.

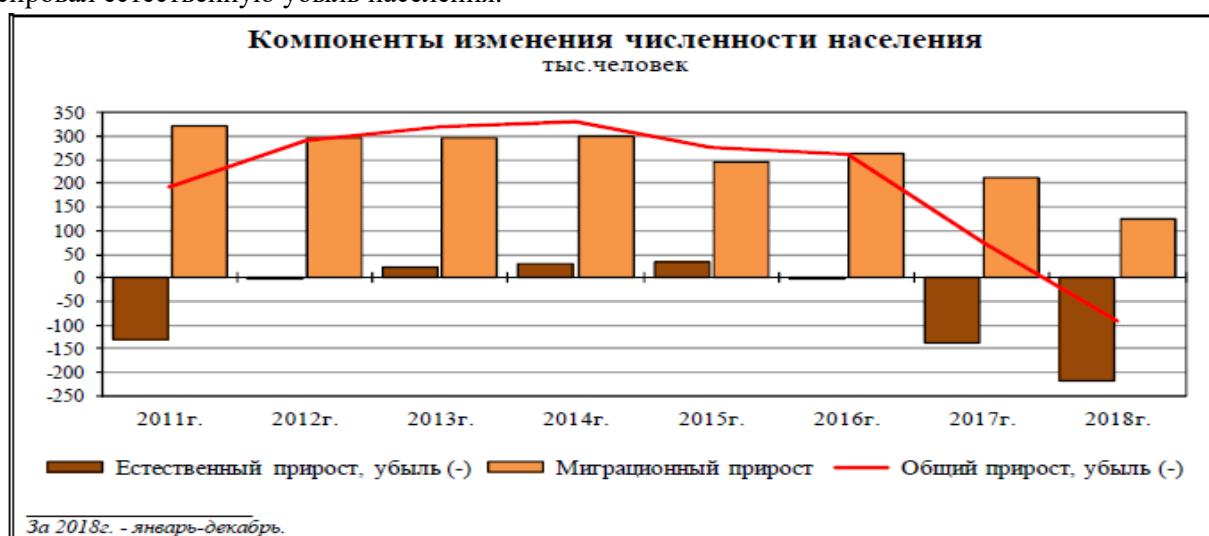
Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в январе 2019г. составила 74,9 млн.человек, или 51% от общей численности населения страны.

В 2018г. в общей численности занятого населения 31,9 млн.человек, или 45,8% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в 2018г. составило 33,2 млн.человек и было больше, чем в 2017г., на 459 тыс.человек, или на 1,4%.

Безработица. В январе 2019г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2019г. составила 146,8 млн.человек. За 2018г. численность населения сократилась на 93,5 тыс.человек, или на 0,06% (за 2017г. - увеличилась на 76,1 тыс.человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 57,2% компенсировал естественную убыль населения.



В 2018г. по сравнению с 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 55 субъектах). В целом по стране в 2018г. число умерших превысило число родившихся на 13,7% (в 2017г. - на 8,0%), в 26 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,9 раза.

За 2018г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 160,8 тыс. человек, или на 3,8% по сравнению с предыдущим годом. Миграционный прирост населения России уменьшился на 87,0 тыс.человек, или на 41,1%, что произошло в результате сокращения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы. Число прибывших уменьшилось на 23,3 тыс.человек, или на 4,0%, в том числе за счет иммигрантов из стран дальнего зарубежья на 9,9 тыс.человек,

или на 15,3%. Число выбывших увеличилось на 63,6 тыс. человек, или на 16,9%, в том числе в государства-участники СНГ - на 60,9 тыс. человек, или на 19,0%<sup>2</sup>.

## 9.2. Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-феврале 2019 года

### Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-феврале 2019 года составил 100,2% к уровню января-февраля 2018 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-феврале 2019 года к уровню января-февраля 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 100,5%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 117,2%,
- добыча полезных ископаемых – 75,5%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве бумаги и бумажных изделий - в 2,0 раза к уровню января-февраля 2018 года, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 25,8%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 20,6%, химических веществ и химических продуктов – на 16,7%, в производстве стройматериалов – на 5,6%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве индекс производства составил 101,2% к уровню января-февраля 2018 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-феврале 2019 года составил 342,7 млрд. рублей, или 105,6% к уровню января-февраля 2018 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 267,1 млрд. рублей, или 104,0% к уровню января-февраля 2018 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 53,0 млрд. рублей, или 110,9%,
- добыча полезных ископаемых – 14,2 млрд. рублей, или 130,1%.

### Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-феврале 2019 года составил 101,6% к уровню января-февраля 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе-феврале 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока - на 1,0% к уровню января-февраля 2018 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 6,0% к уровню января-февраля 2018 года, производство яиц – на 0,7%.

### Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2019 года составил 20,1 млрд. рублей, или 89,3% к уровню января-февраля 2018 года в сопоставимых ценах.

### Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-феврале 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 168,4 тыс. кв. метров, или 68,3% к уровню января-февраля 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 66,8% введенного жилья (112,5 тыс. кв. метров), или 58,9% к уровню января-февраля 2018 года.

### Автомобильный транспорт

<sup>2</sup> <https://nangs.org/analytics/rosstat-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskem-polozhenii-rossii-kratkij-pdf>

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-феврале 2019 года составил 570,8 млн. тонно-км, что в сопоставимых ценах на 19,7% выше уровня соответствующего периода 2018 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-феврале 2019 года составил 4,5 млн. тонн грузов, что на 3,8% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

#### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-феврале 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 178,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,7% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Оборот общественного питания в январе-феврале 2019 года сложился в сумме 7,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,8% к уровню соответствующего периода 2018 года.

#### Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 марта 2019 года составила 25 625 человек (на 01.03.2018 – 26 678 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 марта 2019 года составил 1,15% (на 01.03.2018 – 1,20%).

#### По статистическим данным за январь 2019 года

##### Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе 2019 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 28,8 млрд. рублей, или 139,7% к уровню января 2018 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе 2019 года составила 36,4 млрд. рублей, или 128,9% к уровню января 2018 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: производство резиновых и пластмассовых изделий (в 6,6 раза), добыча полезных ископаемых (в 6,4 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 5,7 раза), производство транспортных средств и оборудования (в 3,1 раза), готовых металлических изделий (в 2,3 раза), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и пищевых продуктов (в 1,7 раза), машин и оборудования (в 1,5 раза), строительство (в 1,4 раза), производство прочей неметаллической минеральной продукции, металлургическое производство, водоснабжение и водоотведение, торговля оптовая и розничная, деятельность в области информации и связи (в 1,3 раза).

##### Заработка плата

В январе 2019 года среднемесячная заработка плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 37 209,7 рубля (105,7% к уровню января 2018 года).

Заработка плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 41414,2 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 54%), металлургическом производстве (на 36%), производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 23%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 20%), транспортировке и хранению (на 15%), производству машин и оборудования (на 13%), готовых металлических изделий (на 12%), добыче полезных ископаемых (на 7%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству машин и оборудования (117,7% к уровню января 2018 года), производству бумаги и бумажных изделий (114%), производству электрооборудования (113,6%), деревообработке (110,3%) и др.

### Демографическая ситуация

В январе 2019 года в Свердловской области:

- родилось 4,0 тыс. детей (94,6% к уровню января 2018 года);
- умерло 5,8 тыс. человек (107,2% к уровню января 2018 года).

Естественная убыль населения составила 1,7 тыс. человек.

По статистическим данным за январь-декабрь 2018 года

### Инвестиции в основной капитал

В январе-декабре 2018 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 318,0 млрд. рублей, или 99,3% к уровню января-декабря 2017 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 239,1 млрд. рублей, или 98,7% к уровню января-декабря 2017 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 39,9%, или 95,4 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве электрического оборудования – в 1,8 раза в действующих ценах к уровню января-декабря 2017 года, в производстве машин и оборудования, готовых металлических изделий и в сфере водоснабжения (водоотведения) – в 1,3 раза, в деревообработке – в 1,2 раза<sup>3</sup>.

### 9.3. Итоги социально-экономического развития города Екатеринбурга за 1-ый квартал 2019 года.

#### Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе 2019 года составил 96,8% к уровню января 2018 года.

По видам деятельности индексы производства в январе 2019 года к уровню января 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 97,3%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 116,1%,
- добыча полезных ископаемых – 69,2%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в производстве бумаги и бумажных изделий – в 2,0 раза к уровню января 2018 года, химических веществ и химических продуктов, лекарственных средств и материалов, резиновых и пластмассовых изделий – в 1,3 раза, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 24,3%, готовых металлических изделий – на 19,5%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 18,1%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 17,9%.

В обрабатывающих производствах наблюдается снижение в металлургическом производстве – 98,4% к уровню января 2018 года, производстве машин и оборудования – 87,9%, транспортных средств и оборудования – 87,2%, электрического оборудования – 63,4%, что связано главным образом с высокой базой предыдущего года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе 2019 года составил 167,1 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января 2018 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 129,3 млрд. рублей, или 104,5% к уровню января 2018 года,

<sup>3</sup> [https://st-news.info/osnovnyie\\_itogi\\_sotsialno-ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_sverdlovskoy Oblasti\\_v yanvare-fevrale\\_2019\\_goda.html](https://st-news.info/osnovnyie_itogi_sotsialno-ekonomicheskogo_razvitiya_sverdlovskoy Oblasti_v yanvare-fevrale_2019_goda.html)

- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 27,0 млрд. рублей, или 110,1%,
- добыча полезных ископаемых – 6,9 млрд. рублей, или 125,4%.

#### **Сельское хозяйство**

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе 2019 года составил 101,3% к уровню января 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока - на 1,4% к уровню января 2018 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 6,8% к уровню января 2018 года, производство яиц – на 0,2%.

#### **Строительство**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе 2019 года составил 10,4 млрд. рублей, или 101,5% к уровню января 2018 года в сопоставимых ценах.

#### **Жилищное строительство**

По данным Свердловскстата, в январе 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 57,9 тыс. кв. метров, или 66,3% к уровню января 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 67,3% введенного жилья (39,0 тыс. кв. метров), или 48,7% к уровню января 2018 года.

#### **Автомобильный транспорт**

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2019 года составил 300,5 млн. тонно-км, что в сопоставимых ценах на 16,8% выше уровня соответствующего периода 2018 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2019 года составил 2,2 млн. тонн грузов, что на 2,6% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

#### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 90,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,5% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Оборот общественного питания в январе 2019 года сложился в сумме 3,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,6% к уровню соответствующего периода 2018 года.

#### **Рынок труда**

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 февраля 2019 года составила 23 086 человек (на 01.02.2018 – 25 867 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 февраля 2019 года составил 1,04% (на 01.02.2018 – 1,16%).

#### **По статистическим данным за январь-декабрь 2018 года**

#### **Финансы**

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-декабре 2018 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 322 млрд. рублей, или 127% к уровню января-декабря 2017 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-декабре 2018 года составила 374,6 млрд. рублей, или 133,5% к уровню января-декабря 2017 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: производство машин и оборудования и деревообработка (в 2,2 раза), производство прочих транспортных средств и оборудования (в 2,1 раза), добыча полезных ископаемых (в 1,8 раза), производство бумаги и бумажных изделий (в 1,6 раза), производство химических веществ и металлургическое производство (в 1,5 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 1,3 раза).

#### **Заработка плата**

В январе-декабре 2018 года среднемесячная заработка плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 37 593,1 рубля (108,6% к уровню января-декабря

2017 года).

Заработка плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 42 524 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи, металлургическом производстве и производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (превышение среднеобластного значения на 32%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 19%), по производству готовых металлических изделий (на 16%), добыче полезных ископаемых (на 12%), транспортировке и хранению (на 11%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (115,9% к уровню января-декабря 2017 года), по производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (113,4%), в строительных организациях (112,3%), гостиницах и организациях общественного питания (111,8%), в организациях по производству машин и оборудования (111,7%) и др.

#### Инвестиции в основной капитал

В январе-декабре 2018 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 318,0 млрд. рублей, или 99,3% к уровню января-декабря 2017 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 239,1 млрд. рублей, или 98,7% к уровню января-декабря 2017 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 39,9%, или 95,4 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве электрического оборудования – в 1,8 раза в действующих ценах к уровню января-декабря 2017 года, в производстве машин и оборудования, готовых металлических изделий и в сфере водоснабжения (водоотведения) – в 1,3 раза, в деревообработке – в 1,2 раза.

#### Демографическая ситуация

В январе-декабре 2018 года в Свердловской области:

- родилось 50,2 тыс. детей (93,7% к уровню января-декабря 2017 года);
- умерло 58,0 тыс. человек (100,6% к уровню января-декабря 2017 года).

Естественная убыль населения составила 7,8 тыс. человек<sup>4</sup>.

### **9.1. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

В рамках настоящего отчёта расчёт рыночной стоимости объектов оценки согласно п. 7 ФСО №7 производился без учёта факторов экологического загрязнения, т.к. по состоянию на дату оценки Оценщик не располагает документально подтверждённой информацией о факторах экологического загрязнения объектов оценки. Таким образом, Оценщик в рамках настоящего отчёта не изучает экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки и исходит из предположения об отсутствии влияния данных факторов на рыночную стоимость объектов оценки.

Важно заметить, что далее исследуемый оценщиком рынок недвижимости расположен в г. Екатеринбурге и, как следствие, экологическая среда расположения исследуемой в рамках настоящего отчёта недвижимости равнозначна среде объекта оценки.

### **9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

<sup>4</sup> <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-2019-goda>

Согласно заданию на оценку оцениваемыми объектами являются здания и сооружения нежилого назначения. Для определения сегмента рынка необходимо произвести процедуру сегментации рынка (термин представлен в разделе 10.1 Применяемые термины и определения).

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственно регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Объект недвижимости в виде земельного участка. Вся земля в РФ разделена на категории в зависимости от целевого использования. При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков - это их категория и разрешенное использование.

Всего существует семь категорий земель:

1. земли сельскохозяйственного назначения.
2. земли промышленности.
3. земли особо охраняемых территорий.
4. земли лесного фонда.
5. земли водного фонда.
6. земли запаса.
7. земли населенных пунктов.

Земли населенных пунктов – самые дорогие. На них разрешено строить дома для круглогодичного проживания. К этим землям относятся как собственно участки внутри населенных пунктов, так и земли под коттеджное строительство. Здесь в зависимости от престижности направления и класса поселка разница в ценах между более и менее дорогими участками может быть очень большой.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

В силу того, что рынок земельных участков, как и рынок недвижимости в целом, имеет разветвлённую структуру, его можно сегментировать по различным признакам. Ввиду отсутствия нормативно-методологически утверждённой или устоявшейся на практике структуры сегментации рынка, в рамках данного отчёта Оценщик предлагает следующую сегментацию рынка земельных участков:

По местоположению: В соответствии с данными кадастровой карты земельный участок принадлежит к категории земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с объемом передаваемых прав:

- Право владения, пользования, распоряжения (право собственности).
- Право владения, право пользования (аренда, право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом);

По функциональному назначению:

- Общественно - деловое (комерческое использование);
  - офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
  - гостиницы, мотели, дома отдыха;
  - магазины, торговые центры;
  - рестораны, кафе и другие пункты общепита;
  - пункты бытового обслуживания, сервиса
- Производственно-коммунальное;
  - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
  - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
  - паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.
- Жилое (без возможности размещения объектов коммерческого назначения);
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы
- Специальное (для объектов инженерной инфраструктуры, режимных объектов ограниченного доступа, аэропортов);
- Рекреационное;
- Профильные виды деятельности (для некоммерческих учреждений здравоохранения, средних специальных учебных заведений и научных комплексов, объектов культурно-зрелищного назначения, спортивных и спортивно-зрелищных объектов);
- здания правительственные и административные учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.
- Сельскохозяйственные.

Исходя из выше приведенной информации была проведена сегментация рынка:

По местоположению	Категория земель: Земли населённых пунктов
В соответствии с объемом передаваемых прав	Собственность
По функциональному назначению	Для ведения личного подсобного хозяйства

Альтернативный вариант использования объекта недвижимости в данном разделе не рассматривался, так как с точки зрения наиболее эффективного использования, наибольшая доходность объекта будет достигнута при текущем использовании (*см. раздел 8 настоящего отчета*).

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты**

##### *1 этап. Поиск информации для исследования:*

В настоящем отчете в ходе поиска информации для исследования были проанализированы источники, удовлетворяющие требованиям п. 10 Федерального стандарта оценки № 3: интернет-сайты: <http://www.avito.ru/>, <http://upn.ru/>.

##### *2 Этап.*

Определение возможных границ интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости. Определение среднего значения.

На данном этапе оценщик привел итоги из анализа цен предложений продажи недвижимости, расположенной в Свердловской области.

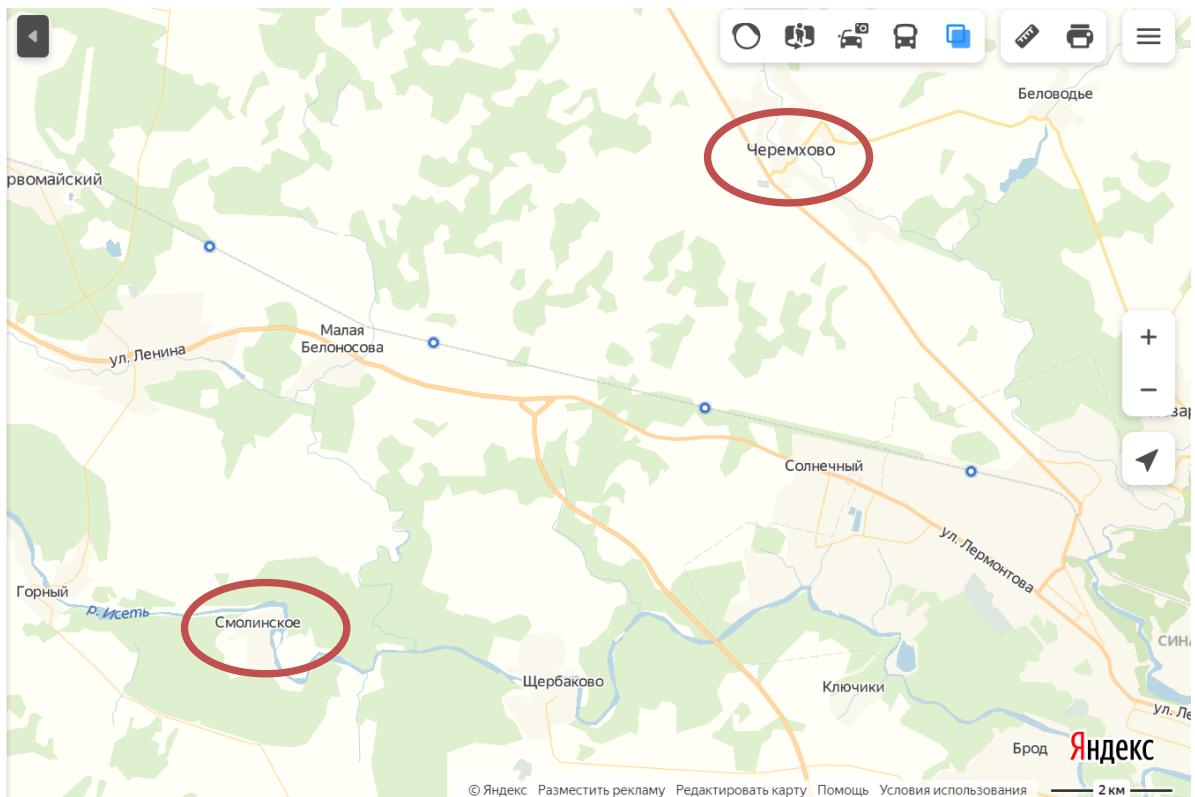
##### *3 Этап.*

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

На данном этапе оценщиком были выявлены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.

#### *Рынок продажи земельных участков*

В данном разделе Оценщик при подборе аналогов анализировал выставленные на продажу земельные участки для дачного строительства, расположенные в с. Смолинское и с. Черемхово.



В ходе поиска информации для исследования, были проанализированы источники, удовлетворяющие требованиям п. 11 Федерального стандарта оценки № 3: [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)

Оценщик также проанализировал возможность использования информации по сделкам с аналогичными земельными участками, однако, такая информация в открытом доступе отсутствует.

Прочие источники, содержащие объявления о продаже земельных участков, либо не удовлетворяют требованиям п. 11 Федерального стандарта оценки №3, либо крайне малы по объёму предложения (из-за чего практически не влияют на рынок и не способны сколько-нибудь существенно изменить его характеристики и конъюнктуру), а чаще всего просто повторяют (дублируют) объявления, имеющиеся в других, более крупных источниках.

В результате анализа рынка земельных участков были выявлены предложения по продаже сопоставимых земельных участков. С учётом типа объекта определены следующие правила отбора объектов-аналогов:

- Категория земель – земли населенных пунктов<sup>5</sup>
- Разрешённое использование – для ведения личного подсобного хозяйства/ижс;
- Объем прав – собственность;
- Наличие улучшений – свободные от улучшений;
- Месторасположение – район поселка с. Смолинское и с. Черемхово.

---

<sup>5</sup> Землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов. Границы городских, сельских населённых пунктов отделяют земли населённых пунктов от земель иных категорий (источник: ст. 83 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ)

Таблица № 9.4.2

## Предложения по продаже земельных участков

<b>Наименование</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Стоимость, руб.</b>	<b>Стоимость, руб./кв.м.</b>	<b>Коммуникации</b>	<b>Ссылка на источник</b>
Земельный участок	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское	Земли населенных пунктов	1000	250 000	250	Нет данных	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Земельный участок	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское	Земли населенных пунктов	2000	300 000	150	Нет данных	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Земельный участок	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Черемхово	Земли населенных пунктов	2000	300 000	150	Электричество вдоль участка	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Земельный участок	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Черемхово	Земли населенных пунктов	1500	250 000	166,666667	Нет данных	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Земельный участок	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Черемхово	Земли населенных пунктов	1500	300 000	200	Электричество	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Земельный участок	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Черемхово	Земли населенных пунктов	1400	240 000	171,4285714	Нет данных	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Земельный участок	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Черемхово	Земли населенных пунктов	5000	1 000 000	200	Электричество	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Земельный участок	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Черемхово	Земли населенных пунктов	1500	400 000	266,666667	Есть возможность подключения электричества	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Земельный участок	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Черемхово	Земли населенных пунктов	1400	500 000	357,1428571	Скважина, электричество, газ	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Земельный участок	обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Черемхово	Земли населенных пунктов	1600	300 000	187,5	Нет данных	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>

Скрины подобранных объявлений находятся в приложении к настоящему Отчету

Всего Оценщиком было выявлено на рынке 10 предложений по продаже земельных участков, наиболее аналогичных Объекту оценки по следующим параметрам:

- а) Категория земель – земли населенных пунктов<sup>6</sup>
- б) Разрешённое использование – для ведения личного подсобного хозяйства/ижс;
- в) Объем прав – собственность;
- д) Наличие улучшений – свободные от улучшений;
- е) Месторасположение – район с. Смолинское и с Черемхово.

В результате были выявлены следующие диапазоны и средние значения цены продажи таких объектов в районе с. Смолинское и с Черемхово:

- совокупная стоимость предложений составила: 3 840 000 рублей;
- сумма общей площади предложений составила: 18 900 кв.м.;
- диапазон цены продажи 1 кв. земельного участка за февраль 2020 года составил 150 – 357 руб./кв.м. (в зависимости от местоположения, наличия/отсутствия коммуникаций и т.д.);
- средняя цена продажи в данный период составила 210 руб./кв.м

Рынок аренды земельных участков не развит, поэтому выводы и расчёты сделать не представляется возможным.

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

#### **Для земельного участка:**

Проанализировав рынок продажи земельных участков, Оценщик расчётно-аналитическим методом обнаружил влияние следующих ценовых факторов в рамках указанного сегмента:

- **наличие торга** характерное для любого типа рынка. Однако каких-либо рыночных данных, позволяющих установить величину возможного торга, найти не удалось. Данная величина является справочной в практике оценки (определяется на основе статистических и справочных изданий).

Проведённое рядом авторов исследование<sup>7</sup> направлено на определение поправок на уторгование. Экспертные оценки были получены для земельных участков на активном рынке.

- **местоположение объекта** учитывает различие в стоимостих объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близостью к основным потребителям.

- **передаваемые права.** Качество прав связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению стоимости обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

- **площадь земельного участка.** В рамках анализа выборки была обнаружена тенденция к некоторому снижению удельной стоимости земельного участка по мере увеличения площади предлагаемых к продаже объектов. При анализе земельных участков по отдельности выявить зависимость не

<sup>6</sup> Землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов. Границы городских, сельских населённых пунктов отделяют земли населённых пунктов от земель иных категорий (источник: ст. 83 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ

<sup>7</sup> Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017, стр. 297

представляется возможным, т.к. на цену в каждом индивидуальном случае влияют помимо площади другие ценообразующие факторы.

- **наличие коммуникаций** учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Поправка вводится на отсутствующие виды благоустройства (отопление, водопровод, канализация, газоснабжение, электроснабжение), которая должна учитывать поправки, приведенные в технической части или в примечаниях к отдельным таблицам сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости при расчете удельных весов конструктивных элементов.

- **целевое назначение** учитывает тот факт, что земельный участок предназначен для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

- **физические характеристики** характеризуют удобство пользования участком с точки зрения его физических характеристик: рельефа, площади, конфигурации и др.

### **9.3. Основные выводы относительно рынка объектов недвижимого имущества в сегментах, необходимых для оценки объектов**

*Основные выводы относительно динамики рынка объекта оценки, спроса, предложения, объема продаж, средней, максимальной и минимальной стоимости аналогичных объектов*

Всего Оценщиком было выявлено на рынке 10 предложений по продаже земельных участков, наиболее аналогичных Объекту оценки по следующим параметрам:

- a) Категория земель – земли населенных пунктов
- b) Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства/ижс;
- c) Объем прав – собственность;
- d) Наличие улучшений – свободные от улучшений;
- e) Месторасположение – район с. Смолинское и с Черемхово.

В результате были выявлены следующие диапазоны и средние значения цены продажи таких объектов в районе с. Смолинское и с Черемхово:

- совокупная стоимость предложений составила: 3 840 000 рублей;
- сумма общей площади предложений составила: 18 900 кв.м.;
- диапазон цены продажи 1 кв. земельного участка за февраль 2020 года составил 150 – 357 руб./кв.м. (в зависимости от местоположения, наличия/отсутствия коммуникаций и т.д. );
- средняя цена продажи в данный период составила 210 руб./кв.м

Рынок аренды земельных участков не развит, поэтому выводы и расчёты сделать не представляется возможным. На рынке земельных участков встречаются объекты, как с заниженной ценой предложения, так и с завышенной. Большой разброс цен объясняется влиянием таких ценовых факторов, как: площадь земельного участка, различное разрешенное использование в пределах коммерческого использования, возможность подключения коммуникаций, наличие обременений и ограничений. Поэтому цена назначается продавцом субъективно исходя из собственных представлений о ценности своего объекта.

### **10. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

В соответствии с п. 8и ФСО № 3, в настоящем разделе приведено описание процесса оценки объектов оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой

собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

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

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объекта.

### **10.1. Общие понятия оценки**

Общие понятия оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности от «20» мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоймость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**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.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Информация о событиях, произошедших после даты оценки,** может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**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.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Дополнительные термины:

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Движимое имущество** – все вещи, включая деньги и ценные бумаги, которые не являются недвижимостью (п. 2 ст. 130 ГК РФ). По общему правилу права на движимое имущество не подлежат регистрации, если иное не предусмотрено законом.

**Земельный участок** – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

**Категории земли** – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

**Сегментация рынка** – разделение рынка на отдельные части (сегменты) по признаку вида продаваемого товара, территориального расположения, типа наиболее представленных на данной части рынка покупателей, по социальным признакам. Выделяют сегментирование рынка по географическому типу, когда в основу заложены географические факторы; сегментирование по демографическому принципу, в основе которого лежат демографические признаки; сегментирование рынка по поведенческому принципу, исходя из поведенческих особенностей покупателей. Сегментация рынка позволяет наиболее целенаправленно осуществлять маркетинговые мероприятия.

*Источник: Энциклопедический словарь экономики и права, 2005.*

**Износ** – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и / или его функционального и внешнего устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) объекта и его остаточной стоимостью на дату оценки. Не следует путать оценочный износ с бухгалтерским износом (амортизацией), представляющим собой процесс распределения стоимости объекта в течение предполагаемого срока его эксплуатации. Сумма амортизации зависит от первоначальной стоимости объекта, предполагаемого срока полезной службы и выбранного метода учёта.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания.

**Физический износ** связан с физическим устареванием объекта, или потерей его элементами со временем своих первоначальных свойств. Этот вид износа выражается, в частности, в старении, изнашивании, разрушении, гниении, поломке и конструктивных дефектах. Он выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Износ может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ представляет собой затраты на текущий (плановый) ремонт здания, который необходим для его эффективного использования и оправдан с экономической точки зрения. Неустранимый физический износ имеет место тогда, когда для ликвидации повреждений необходим капитальный ремонт объекта.

**Функциональное устаревание** проявляется при несоответствии параметров объекта современным требованиям, вследствие чего объект теряет способность обеспечить полезность по сравнению с новым

зданием, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание также может быть устранимым и неустранимым. Он считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

**Внешнее (экономическое) устаревание** – потеря стоимости, проявляющаяся в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки, внешней по отношению к объекту оценки.

**Стоимость воспроизведения** – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату проведения оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

**Стоимость замещения** – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату проведения оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

## **10.2. Этапы определения стоимости объектов оценки**

а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:

- запрос документов на объекты оценки, позволяющих идентифицировать правовые характеристики и сформировать мнение обо всех их объёмно-планировочных и технико-экономических характеристиках;

- осмотр объектов оценки – осуществляется с целью формирования общего мнения об объектах оценки и установления соответствия их фактических характеристик характеристикам, указанным в документах.

- анализ рынка, к которому относятся объекты оценки: изучалась его конъюнктура, текущее состояние и динамика развития рынка;

- формирование вывода о степени ликвидности объектов оценки, учитывая юридические, экономические и технические характеристики объектов оценки и их частей;

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов:

- анализ применимости каждого из трёх подходов: доходного, затратного и сравнительного;

- обоснование выбора подходов при определении рыночной стоимости объектов оценки (сравнительного, затратного, доходного);

- проведение расчётов с использованием выбранных подходов и методов на основе собранной информации;

г) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;

д) составление отчёта об оценке.

• на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчёта и переданы Заказчику.

## **10.3. Выбор вида определяемой стоимости**

Федеральным стандартом № 2 установлены следующие виды стоимости объектов оценки, определяемые при осуществлении оценочной деятельности:

- 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.

Определение рыночной стоимости приводится в следующих нормативных документах:

- Федеральный Закон от «29» июля 1998 г. №135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (со всеми изменениями).
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. №298 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов Оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности. В соответствии с заключённым Договором оценке подлежит рыночная стоимость объектов оценки. У Оценщика отсутствуют основания для отступления от определения данного вида стоимости.

Согласно статье 3 «Понятие оценочной деятельности» Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. №135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.6 ФСО № 2, «...под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается «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 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме».

## **10.4. Описание методологии оценки объектов оценки**

### **10.4.1. Описание методологии оценки в части применения сравнительного подхода**

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный

объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

При практическом применении сравнительного подхода рассматриваются аналогичные оцениваемому объекты недвижимости, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами, т.к. очень трудно найти два абсолютно похожих объекта. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался для продажи на открытом, конкурентном рынке.

В рамках сравнительного подхода можно выделить два метода:

1. Метод сравнительного анализа продаж.
2. Метод валовой ренты.

Метод сравнительного анализа продаж заключается в следующем:

1. Выявление недавних продаж аналогичных объектов недвижимости на соответствующем рынке.

2. Проверка информации о сделках:

- подтверждение сделки одним из основных участников (покупателем, продавцом или агентом);

- выявление условий продажи (учитывать сделку можно, если одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной рыночной информацией, поступали экономическиrationально, финансирование соответствовало нормальным рыночным условиям).

3. Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Стоимость оцениваемого объекта определяется умножением

МВР на валовой доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки. Данный метод достаточно прост и часто используется в оценочной практике. Преимущество сравнительного подхода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного подхода необходима достоверная и детальная рыночная информация по группе объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

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.

#### **10.4.2. Описание методологии оценки в части применения доходного подхода**

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важна не недвижимость как таковая, а право получения будущих доходов от владения этой недвижимостью). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Суть этих методов состоит в том, чтобы сначала спрогнозировать величины доходов и расходов при эксплуатации объекта в течение прогнозного периода, а затем разделить чистый операционный доход на так называемую ставку капитализации (дисконтирования), которая, вообще говоря, представляет собой процент дохода на вложенный капитал. Ставка капитализации (дисконтирования) определяется оценщиком в соответствии с существующими методиками.

Метод капитализации дохода определяет величину стоимости объекта недвижимости по простой формуле:

$$V = NOI / R$$

где

V – стоимость

NOI – величина чистого операционного дохода (обычно, за год)

R – ставка капитализации, определенная оценщиком.

Этот метод используется, когда имеется достаточно данных для прогнозирования денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтированных денежных потоков состоит из следующих этапов:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.
4. Прогноз и анализ расходов.
5. Прогноз и анализ инвестиций.
6. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
7. Определение ставки дискона.
8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
10. Внесение итоговых поправок.

Этот метод используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет. Другими словами, метод более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

#### **10.4.3. Описание методологии оценки в части применения затратного подхода**

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода состоит из следующих этапов:

1. Оценивается стоимость земельного участка как незастроенного. Если участок арендован, то оценивается стоимость прав его аренды.

2. Оценивается полная стоимость воспроизведения или полная стоимость замещения существующих улучшений.

3. Оцениваются все виды износа имеющихся улучшений. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их стоимости воспроизведения (замещения).

4. Стоимость земли и стоимость воспроизведения (замещения) улучшений складываются для получения величины стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

В рамках затратного подхода, обычно принято выделять четыре метода оценки полной стоимости воспроизведения (замещения) объектов недвижимости:

**Метод сравнительной единицы.** Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м<sup>-3</sup>, 1 м<sup>2</sup>, 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).

**Метод разбивки по компонентам** (поэлементный метод). Этот метод заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

**Метод количественного анализа** (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового здания, косвенных издержек (разрешение на строительство, топосъемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Для применения этого метода вначале необходимо составить количественный перечень всех материалов и оборудования, необходимых для строительства и сделать расчет трудозатрат, необходимых для установки каждого элемента. К этим затратам необходимо добавить косвенные и накладные расходы, также прибыль застройщика. Этот метод является наиболее точным, но очень трудоемким и, соответственно, весьма дорогостоящим.

**Метод «50x50».** Этот метод применим к некоторым (достаточно распространенным) объектам недвижимости (например, дачи, загородные коттеджи, гаражи), при строительстве которых подрядные строительные организации предусматривают равенство затрат на заработную плату и механизмы с одной стороны, и стоимости строительных и отделочных материалов с другой стороны. Таким образом, полная стоимость воспроизведения (замещения) объекта определяется как удвоенная величина стоимости используемых при строительстве материалов. Несмотря на то, что этот метод весьма упрощенный, но для определенной категории объектов он дает удовлетворительные результаты.

#### **10.4.4. Описание методологии оценки земельных участков**

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

## **1. Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

## **2. Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизведения улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизведения улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизведения учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### **3. Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **4. Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за

равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

## 5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитываются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

## **6. Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

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

### **1.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

В соответствии с п. 11 ФСО №1, 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.

#### **Обоснование применения затратного подхода**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется, в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизведения старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

Затратный подход основан на принципе замещения. Принцип замещения исходит из того, что цена на объект, которую может предложить возможный покупатель, не превысит сложившиеся на рынке цены на аналогичные по назначению и потребительским свойствам объекты.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Затратный подход будет применен для оценки жилого дома – как единственный отвечающий условиям проведения достоверных расчетов в отсутствии иных условий (предложений по продаже и аренде аналогичных объекту оценки объектов). В рамках затратного подхода для оценки земельного участка будут применены методы сравнительного подхода.

### **Обоснование отказа от применения сравнительного подхода**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Ст. 13 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнительного анализа продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благородный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, оценщик выявил невозможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была недоступна (специфики объекта оценки не предполагает наличия на открытом рынке аналогичных объектов недвижимости).

Сравнительный подход к оценке машин и оборудования объединяет несколько практических методов оценки. Независимо от используемого метода обобщенная схема оценки включает следующие этапы:

- анализ рынка и его сегмента, к которому относится объект оценки;
- сбор и регистрация текущей рыночной информации об объектах, которые могут быть признаны аналогами по отношению к оцениваемому объекту;
- проверку достоверности собранной информации и отсев не надежных сведений
- выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемого объекта.

На момент проведения оценки Оценщику удалось обнаружить информацию о сделках по нескольким земельным участкам, сопоставимых с анализируемым. В связи с чем, Оценщик счел возможным применение метода сравнения продаж. На основании вышеизложенного, а также п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), в данной работе оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки, но применить метод сравнения продаж для оценки земельного участка.

### **Обоснование отказа от применения доходного подхода**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Исходной предпосылкой применения подхода является наличие информации о доходах единичных объектов недвижимости, аналогичных земельному участку и застройке на нем. В данном случае доходный подход будет применяться без анализа ставок аренды, так как основой доходного подхода при определении

рыночной ставки арендной платы является теоретическое положение, суть которого в том, что рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой аккумулированную текущую стоимость денежных потоков, генерируемых объектом недвижимости. Следовательно, зная рыночную стоимость объекта недвижимости, можно определить обоснованную величину рыночной ставки арендной платы.

Логика данного подхода при определении величины рыночной ставки арендной платы соответствует логике доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Однако, последовательность расчетов является обратной.

Данный подход дает наиболее адекватные результаты только в условиях развитого и стабильного рынка, при условии достаточно полной информационной обеспеченности.

Объектом оценки является жилой дом с земельным участком, подобные объекты могут сдаваться как посуточно (благоустроенные коттеджи), так и на постоянной основе. Также, чаще всего встречаются предложения о сдаче в аренду таких объектов на весенне-летний период, то есть получаемый доход является сезонным. В таком случае, доходность объектов аналогичных оцениваемому не оказывает никакого влияния на формирование рыночной стоимости. Учитывая вышеизложенное и анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, а также на основании Ст.16 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

## **10.5. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки**

### **10.5.1. Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок в рамках затратного подхода**

Земельный участок рассматривается как свободный от улучшений и доступный для наиболее эффективного использования.

При оценке рыночной стоимости земельного участка руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

Однако имеется существенная разница, заключающаяся в том, что стоимость земли всегда является базисной составляющей стоимости имущественного комплекса, хотя в практике его оценки рассчитывается в виде остатка от общей стоимости объекта за вычетом стоимости улучшений.

Такой подход объясняется сложностью учёта многолетних вложений труда и капитала в социальную инфраструктуру земельного участка и его окружения, обуславливающих покупательский спрос, в отличие от стоимости воспроизведения построек на данном участке, относительно просто поддающейся измерению.

В основе оценки рыночной стоимости земельного участка лежат экономические принципы:

- отражающие позицию пользователя;
- связанные с земельным участком и его улучшениями (зданиями, сооружениями);
- связанные с рыночной средой;
- принцип наиболее эффективного использования.

#### *Выбор единицы сравнения*

Можно выделить 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 ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путём прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путём капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах: Интернет-сайты, содержащие предложения по продаже земельных участков в Свердловской области: <https://www.avito.ru/>; <http://upn.ru/>. В результате анализа рынка земельных участков были выявлены предложения по продаже сопоставимых земельных участков.

Важно заметить, что при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется *наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки 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.

Также основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является *принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности*. Таким образом, в рамках сравнительного подхода при отборе объектов-аналогов учитывался вышеприведённый принцип. Таким образом, было выявлены наиболее подходящие по характеристикам земельные участки.

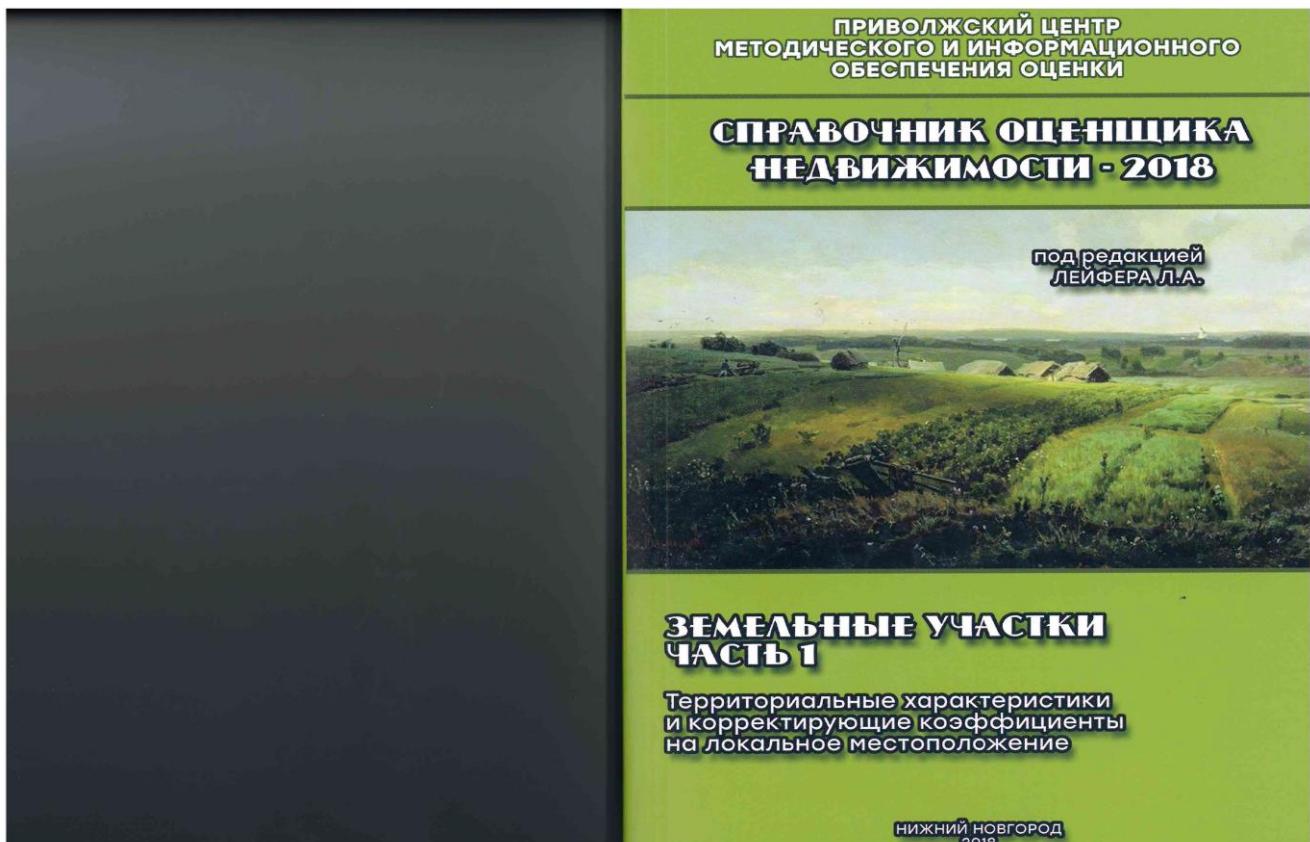
В расчётах использованы наиболее сходные с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам объекты-аналоги. Основные характеристики объектов-аналогов проанализированы, проверены и сведены ниже в таблице 10.6.1.1.

Таблица 10.6.1

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	р-н Каменский, с. Смолинское	р-н Каменский, с. Смолинское	р-н Каменский, с. Черемхово	р-н Каменский, с. Черемхово
Источник	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Площадь	1 000	2 000	5 000	1 500
Стоимость, руб.	250 000	300 000	1 000 000	400 000
Стоимость, руб./кв.м.	250	150	200	267
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	18.07.2014	02.04.2016	28.10.2015	06.04.2015
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	р-н Каменский, с. Смолинское	р-н Каменский, с. Смолинское	р-н Каменский, с. Черемхово	р-н Каменский, с. Черемхово
Общая площадь	1000	2000	5000	1500
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Назначение земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

В результате проведенных исследований рынка земельных участков Свердловской области, сравнения рассматриваемого объекта с предлагаемыми и после консультаций с риэлторами, оценщик считал нужным сделать ряд поправок от объектов сравнения к рассматриваемому.

Представленные ниже поправки приняты на основе исследований, проведенных рядом специалистов: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Н.Новгород. 2018



- **дата предложения**, для расчета корректировки и применения индексации цен на дату оценки были использованы официальные данные по земельным ценовым индексам в Российской Федерации, размещенные на портале <http://www.rosrealt.ru>.

Дата предложения	20.02.2020	18.07.2014	02.04.2016	28.10.2015	06.04.2015
Стоимость 1 сотки	244 826 руб./сотка	190 311 руб./сотка	185 215 руб./сотка	197 378 руб./сотка	195 682 руб./сотка
<i>Корректировка на дату предложения</i>		<i>1,28</i>	<i>1,32</i>	<i>1,24</i>	<i>1,25</i>

- **наличие торга** характерное для любого типа рынка. Однако каких-либо рыночных данных, позволяющих установить величину возможного торга, найти не удалось. Данная величина является справочной в практике оценки (определяется на основе статистических и справочных изданий).

Проведённое рядом авторов исследование<sup>8</sup> направлено на определение поправок на уторгование. Экспертные оценки были получены для земельных участков на активном рынке.

<sup>8</sup> Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017, стр. 297

Таблица № 10.6.2.

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3% 16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3% 14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3% 20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0% 15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3% 13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1% 18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0% 16,6%

Для земельных участков скидка на торг составляет от 10,3% до 20,6%. Поправочный коэффициент будет принят на уровне среднего значения и составит **0,91**.

- **местоположение объекта** учитывает различие в стоимостих объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близостью к основным потребителям. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены в Свердловской области, районе с. Смолинское и с. Черемшово, поправочный коэффициент равен **1,00**.

- **передаваемые права.** Качество прав связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению стоимости обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Объекты – аналоги, как и объект оценки передаются на правах собственности, поправочный коэффициент равен **1,00**.

- **площадь земельного участка.** В рамках анализа выборки была обнаружена тенденция к некоторому снижению удельной стоимости земельного участка по мере увеличения площади предлагаемых к продаже объектов. При анализе земельных участков по отдельности выявить зависимость не представляется возможным, т.к. на цену в каждом индивидуальном случае влияют помимо площади другие ценообразующие факторы

Таблица №10.6.3.

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<b>&lt;1500</b>	1,00	1,05	1,15	1,24
	<b>1500-3000</b>	0,95	<b>1,00</b>	1,09	1,17
	<b>3000-6000</b>	0,87	0,92	<b>1,00</b>	1,08
	<b>6000-10000</b>	0,81	0,85	0,93	<b>1,00</b>
	<b>&gt;10000</b>	0,79	0,83	0,90	0,97

Общая площадь	1332	1000	2000	5000	1500
<i>Корректировка на площадь</i>		<i>1,00</i>	<i>1,05</i>	<i>1,15</i>	<i>1,05</i>

- **наличие коммуникаций** учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Поправка вводится на отсутствующие виды благоустройства (отопление, водопровод, канализация, газоснабжение,

электроснабжение), которая должна учитывать поправки, приведенные в технической части или в примечаниях к отдельным таблицам сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости при расчете удельных весов конструктивных элементов.

Поправка на наличие / отсутствие коммуникаций принята в соответствии с таблицей корректирующих коэффициентов с учетом различий<sup>9</sup>

Таблица №10.6.4.

Земельные участки под ИЖС	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21

Подключение к коммуникациям	электричество	нет данных	нет данных	электричество	электричество
<i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>		<i>1,18</i>	<i>1,18</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

- **целевое назначение** учитывает тот факт, что земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства/ижс. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое целевое назначение и разрешенное использование, поправочный коэффициент равен **1,00**.

- **физические характеристики** характеризуют удобство пользования участком с точки зрения его физических характеристик: рельефа, площади, конфигурации и др. Физические характеристики объекта оценки и аналогов равнозначны, поправочный коэффициент равен **1,00**.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки из скорректированных цен объектов-аналогов рассчитывается средневзвешенное значение по сопоставимым объектам за 1 кв. м.

Средневзвешенное значение – среднее арифметическое значение, в котором учтены веса каждого из чисел, для которых рассчитывается это среднее значение.

Подразумевается, что сумма весов равна 1, тогда формула выглядит следующим образом:

$$(2) \quad \bar{x} = \sum_{i=1}^n d_i \times x_i, \quad \text{где}$$

$\bar{x}$  – средневзвешенное значение;

<sup>9</sup> Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017, стр. 297

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$x_i$  - цена аналога за 1 кв.м.

Весовой коэффициент рассчитывается в результате пересчета абсолютной валовой корректировки. Для объекта-аналога, который имеет наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, получаем наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно, аналоги, которые имеют наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получают наименьший весовой коэффициент. При этом, одновременно нивелируется разброс стоимостей объектов-аналогов. Формула для расчета удельного веса такова:

$$\bar{x} = \sum_{i=1}^n d_i \times x_i, \quad \text{где}$$

$\bar{x}$  – средневзвешенное значение;

$d_i$  - весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$x_i$  - цена аналога за 1 кв.м.

Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{q_i}{q_i}}, \quad \text{где}$$

$d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$q_i$  – количество внесенных поправок к цене  $i$ -того аналога;  $n$

– общее количество аналогов.

Стоимость права аренды земельного участка определена как произведение стоимости 1 кв. м на площадь участка.

Расчет стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом на дату проведения оценки приведен в таблице №10.6.5.

Таблица № 10.6.5.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	р-н Каменский, с. Смолинское	р-н Каменский, с. Смолинское	р-н Каменский, с. Смолинское	р-н Каменский, с. Черемхово	р-н Каменский, с. Черемхово
Источник		<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
Площадь	1 332	1 000	2 000	5 000	1 500
Стоимость, руб.		250 000	300 000	1 000 000	400 000
Стоимость, руб./кв.м.		250	150	200	267
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка имущественные права</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом корректировки		250,00	150,00	200,00	266,67
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка на условия финансирования</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом корректировки		250,00	150,00	200,00	266,67
Дата предложения	20.02.2020	18.07.2014	02.04.2016	28.10.2015	06.04.2015
<i>Корректировка на дату предложения</i>		<i>1,28</i>	<i>1,32</i>	<i>1,24</i>	<i>1,25</i>
Стоимость с учетом корректировки		320,00	198,00	248,00	333,33
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка на условия сделки (торг)</i>		<i>0,91</i>	<i>0,91</i>	<i>0,91</i>	<i>0,91</i>
Стоимость с учетом корректировки		291,20	180,18	225,68	303,33
Местоположение	р-н Каменский, с. Смолинское	р-н Каменский, с. Смолинское	р-н Каменский, с. Смолинское	р-н Каменский, с. Черемхово	р-н Каменский, с. Черемхово

<i>Корректировка на местоположение</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом корректировки		291,20	180,18	225,68	303,33
Общая площадь	1 332	1000	2000	5000	1500
<i>Корректировка на площадь</i>		<i>1</i>	<i>1,05</i>	<i>1,15</i>	<i>1,05</i>
Стоимость с учетом корректировки		291,20	189,19	259,53	318,50
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
<i>Корректировка на транспортную доступность</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом корректировки		291,20	189,19	259,53	318,50
Назначение земельного участка	Земли населенных пунктов				
<i>Корректировка на наличие санузла</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом корректировки		291,20	189,19	259,53	318,50
Подключение к коммуникациям	электричество	нет данных	нет данных	электричество	электричество
<i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>		<i>1,18</i>	<i>1,18</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом корректировки		343,62	223,24	259,53	318,50
Количество вносимых корректировок		3	4	3	3
Присвоение весовых коэффициентов		0,33	0,25	0,33	0,33
		0,3	0,2	0,3	0,3
		92	45	69	85
Итоговая стоимость объекта оценки, руб./кв.м.			290,421		
Стоимость объекта оценки, руб.			386841,3101		

Итоговая величина стоимости земельного участка, общей площадью 1332 кв.м., расположенного по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а", кадастровый номер: 66:12:4401001:155, по состоянию на 20 февраля 2020 г., рассчитанная по сравнительному подходу составляет (округленно):

**387 000 (Триста восемьдесят семь тысяч) рублей**

### **10.5.2. Расчет рыночной стоимости жилого дома в рамках затратного подхода**

Стоимость нового строительства объекта оценки определяется на основе стоимости затрат, необходимых для воспроизведения зданий и сооружений методом сравнительной единицы на основе Справочника оценщика «Жилые дома». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2014. Укрупненные показатели, приведенные в справочнике, составлены в ценах на 01.01.2014 года.

Расчет стоимости нового строительства объекта по справочнику КО-Инвест произведен по следующей формуле:

$$СУ = (\text{Сед.изм.} + \Sigma\text{Корр.}) \times \text{Кобщ.} \times V$$

СУ – стоимость улучшений земельного участка;

Сед.изм. – в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (1м<sup>3</sup>; 1 м<sup>2</sup>) объекта-аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника;

ΣКорр. – сумма поправок к стоимости единицы измерителя, выраженная в рублях, позволяющая скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций п. 2.6. раздела 2 соответствующего справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»);

Кобщ. – общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта, позволяющий скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций п. 2.7. раздела 2 соответствующего справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»);

V – характерный размер (строительный объем, площадь, длина и др.) объекта.

Общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта складывается из следующих промежуточных коэффициентов, которые применяются согласно методики расчета стоимости недвижимости в рамках затратного подхода:

Ккорр. – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника;

Крег.-эк. – регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с разделами справочников, учитывающего региональные отличия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы;

Кклим. – поправка к стоимости 1 кв.м с учетом климатического района;

Кбаз-до. – коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату оценки;

Кпп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

КнДС – коэффициент, учитывающий НДС.

Таким образом, общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта определяется по следующей формуле:

$$\text{Кобщ} = \text{Ккорр.} \times \text{Крег.-эк.} \times \text{Кклим.} \times \text{Кбаз-до.} \times \text{Кпп} \times \text{КнДС}$$

Источники информации о стоимости единицы характерного параметра нового строительства представлены в Таблице 10.6.2.1:

Таблица 10.6.2.1

Наименование	Единица измерения	Размер	Класс конструктивной системы			Цена 1 ед.изм объема аналога в базисных ценах, рублей	Наименование аналога	Таблица, базисный год по Ко-Инвест
		Объекта оценки	аналога	Объекта оценки	аналога			
Жилой дом	Куб.м.	61	До 200	КС-7	КС-7	7 723	Жилые дома, (без подвала)	Ж3.04.001.177 1

Поправки к стоимости единицы измерителя, выраженные в рублях:

Данные поправки, как правило, применяются в том случае, если имеет место различие объекта оценки от объекта-аналога в части технических решений конструктивных элементов, различие степеней учета специальных конструкций и других видов работ (с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ), наличие (отсутствие) подвала, фонарей и т.п. Данные поправки определяются на основании соответствующих разделов сборников "КО-Инвест".

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:

$$C_o = C_c \cdot \frac{\varphi_o}{\varphi_c}$$

где:

$C_o$  - стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения;

$C_c$  - стоимость конструктивного элемента справочного здания или сооружения;

$\varphi_o$  - стоимостной коэффициент рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения;

$\varphi_c$  - стоимостной коэффициент справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты представлены в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.), публикуемых отдельным унифицированным приложением - Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2014 года серии "Справочник Оценщика" "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий". Для условий строительства в Московской области, Россия.

Теперь необходимо определить необходимость внесения последующих корректировок:

1. *Ккорр.* – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника. Данная поправка, как правило, представляет собой коэффициент на разницу в площади или строительном объеме объекта недвижимости. Применение поправочного коэффициента на отличие в конструкции не требуется, так как объекты оценки соответствуют объектам аналогам по конструкционным характеристикам.

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КОРПЛИ	ЛЕСТИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИНИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖ3.04.001.1771	1621,88 21,00%		1930,82 25,00%	231,69 3,00%	463,39 6,00%	849,55 11,00%		463,39 6,00%	617,86 8,00%	926,79 12,00%	77,22 1,00%		154,45 2,00%	108,13 1,40%	46,33 0,60%	77,22 1,00%	154,45 2,00%	7723,18 100,00%
ruЖ3.04.001.1772	1500,24 21,00%		1786,01 25,00%	214,32 3,00%	428,63 6,00%	785,84 11,00%		428,63 6,00%	571,52 8,00%	857,28 12,00%	71,44 1,00%		142,87 2,00%	100,01 1,40%	42,85 0,60%	71,44 1,00%	142,87 2,00%	7143,95 100,00%

*Поправочный коэффициент на водоснабжение, канализацию, отопление и внутреннюю отделку составит: 0,846*

*Крег.-эк.* – регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с разделами справочников, учитывающих региональные отличия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы. Поскольку объект оценки располагается в Свердловской области, а стоимость объекта-аналога рассчитана для условий Московской области, необходимо ввести корректирующий коэффициент. Регионально-климатический коэффициент для Свердловской области составляет 1,09.

Уральский район	
Республика Башкортостан	1,09
Удмуртская Республика	1,09
Курганская область	1,09
Оренбургская область	1,09
Пермская область	1,09
Свердловская область	1,09
Челябинская область	1,09

2. *Кклим.* – поправка к стоимости 1 ед.изм. с учетом климатического района. Объект оценки располагается в Свердловской области, а стоимость объекта-аналога рассчитана для условий Московской области, однако поправочный регионально-климатический коэффициент включен в регионально-экономический коэффициент, следовательно, Кклим. составляет **1,00**.
3. *Кбаз-до.* – коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату оценки. Определение данного коэффициента представлено в Таблице 10.6.2.2.

Таблица10.6.2.2

Показатель	Значение
Индекс на СМР к сметным ценам 2001г. на 1 квартал базисного 2016 года <sup>10</sup>	6,08
Индекс на СМР к сметным ценам 2001 г. на дату оценки <sup>11</sup>	6,87
Коэффициент перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	1,13

4. *Kпп* – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя

Для определения восстановительной стоимости необходимо учитывать прибыль предпринимателя. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Жилая недвижимость. Том 4. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород, 2016 г., прибыль предпринимателя для подкатегории «дома» на активном рынке составляет 19,4%.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> <http://www.ocenchik.ru/docsc/2490-index-smr-ter-fer-1kv2016-minstroy.html>

<sup>11</sup> [http://www.krasgss.ru/files/indeks\\_minstroy\\_1kv2019.pdf](http://www.krasgss.ru/files/indeks_minstroy_1kv2019.pdf)

<sup>12</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2016. Жилая недвижимость. Том 4.Издание четвертое.

Актуализированное и расширенное. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород, 2016 г., стр. 292

*Расчет полной восстановительной стоимости*

Наименование	Единица измерения	Размер	Класс Конструктивной системы	Цена 1 Едизм объема аналога в базисных ценах,	Абсолютные поправки , тыс.руб	Поправка на конструктивные решения, коэффи.	Регионально - экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания	Поправка к стоимости 1 кв.м. с учетом климатического района	Коэффициент перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Коэффициент, учитывающий НДС	Скорректированный справочный показатель стоимости	Стандартная стоимость нового строительства объекта оценки с учетом НДС, руб.
Основное (жилой дом)	Куб.м.	61	КС-7	7 723	0	0,846	1,09	1	1,13	1,194	1,20	11 530	703 330

### *Определение физического износа*

На дату оценки объект имеет износ, соответствующий сроку эксплуатации.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

В данной работе физический износ оценен экспертным методом на основании "Методики определения физического износа гражданских зданий", утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.<sup>13</sup>

Согласно предоставленной информации и в соответствии с "Методикой определения физического износа гражданских зданий", утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.:<sup>14</sup>

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограничено выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Не нормируется

техническое состояние объекта оценки характеризуется как ветхое, состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, год ввода в эксплуатацию – 1917 г. В соответствии с приведенной таблицей, физический износ объекта (жилой дом) оценивается в 70%.

<sup>13</sup> <http://www.project.bulgaria-burgas.ru/examination-repair.htm>

<sup>14</sup> <http://www.project.bulgaria-burgas.ru/examination-repair.htm>

**Стоимость полного воспроизведения жилого дома будет составлять:**

$$703\,330 * 0,30 = 210\,999 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 20,5 кв.м. расположенный по адресу: Свердловская область, Каменский р-н, с Смолинское, ул. Советская, д 13а, составляет, округленно (с учетом НДС):

***211 000 (Двеcти одиннадцать) рублей***

**11. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчётов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.**

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная всеми стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения. Конечная величина стоимости выводится путем взвешивания результатов полученных различными подходами оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

Подход	Достоинства	Недостатки
<b>Сравнительный</b>	1. Базируется на реальных рыночных данных; 2. Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли продажи.	1. Возможно искажение ценовой информации при недостатке сравнимых объектов на открытом рынке с адекватными характеристиками, что может негативно повлиять на итоговый результат.
<b>Затратный</b>	1. Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым видам недвижимости (в том числе и специальной);	1. Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты; 2. Дает оценку только с позиций интересов производителя (застройщика); 3. Требует большой работы по учету влияния всех видов износа;
<b>Доходный</b>	1. Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора); 2. Отражает перспективную ценность объекта для пользователя; 3. Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение срока полезного использования.	1. Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости; 2. Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов; 3. Привязка к конкретному проекту.

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных методов оценки. Согласование - это анализ полученных результатов с целью обоснования окончательной расчетной величины стоимости. В настоящем отчете расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием Доходного подхода. Отказ от использования оценщиком затратного и сравнительного подходов был обоснован в соответствующих разделах.

Результаты расчетов рыночной стоимости по подходам и итоговый результат определения рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице №11.1

Таблица №11.1

Наименование	Стоимость по доходному подходу, рублей	Стоимость по сравнительному подходу, рублей без учета налога	Стоимость по затратному подходу, рублей	Итоговая рыночная стоимость, рублей	Итоговая рыночная стоимость с учетом округления,
Вес подхода	0	0	1		
Жилой дом общей площадью 20,5 кв.м. расположенный по адресу: г. Курган, ул. Свердловская, д. 13 "а". Кадастровый	0	0	210 999	210 999	211 000

номер: 66:12:4401001:198. Материал стен: деревянные. Этажность: 1. Год постройки: 1917 г.					
Земельный участок, общей площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:155. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.	0	0	386 841	386 841	387 000
ИТОГО	0	0	0		598 000

Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки: в связи с тем, что перед Оценщиком не ставилась задача определения границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, данный расчет не выполнялся.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей настоящего отчёта, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Рыночная стоимость жилого дома, общей площадью общей площадью 20,5 кв.м. и земельного участка, общей площадью 1332 кв.м., расположенных по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а", по состоянию на 20 февраля 2020 года, составляет с учетом округления:

**598 000 (Пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей**

В том числе

Наименование	Итоговая рыночная стоимость с учетом округления,
Жилой дом общей площадью 20,5 кв.м. расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:198. Материал стен: деревянные. Этажность: 1. Год постройки: 1917 г.	211 000
Земельный участок, общей площадью 1332 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, р-н Каменский, с. Смолинское, ул. Советская, дом 13"а". Кадастровый номер: 66:12:4401001:155. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.	387 000
ИТОГО	598 000

Оценщик \_\_\_\_\_ А.В.Белова

Директор ООО «УРПАСЭ» \_\_\_\_\_ А.В.Матасова

## **12. Заявление оценщиков**

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

- факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы, действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными мнениями и выводами;
- оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем, какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом настоящего отчета; также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в настоящем отчете;
- приведенные в настоящем отчете сведения, факты, условия, на основе которых проводился анализ, делались предположения и производились расчеты, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умения.

По всем вопросам, связанным с настоящим отчетом, просим обращаться непосредственно к нам. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,

Оценщик \_\_\_\_\_ А.В.Белова

Директор ООО «УРПАСЭ» \_\_\_\_\_ А.В.Матасова

## **13. Список использованной литературы**

### **Нормативные документы**

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Налоговый кодекс РФ.
- Положение «Стандарты и Правила оценочной деятельности» Саморегулируемой организацией оценщиков в которой состоит оценщик.
- Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ;

### **Методическая литература**

- Практика оценки стоимости машин и оборудования (под ред. Н.Карпичева). М., «Финансы и статистика», 2005г.
- Теория и практика оценки машин и оборудования/Т.Г.Касьянова, Г.А.Моховикова – Ростов, 2009г.;
- «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» / М.Ю.Федотова, В.Ю.Рослов – М.: Финансы и статистика, 2008.
- «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом их технического состояния» Р-03112194-0376-98, утвержденной Министерством транспорта ВФ от 10.12.1998г.
- Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости: Учебник. М: Финансы и статистика, 205-496с. 2008. 560 с.;
- Синянский И.А., Манешина Н.И. Типология зданий и сооружений. М.: Издательский центр "Академия", 2004;
- Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998;
- Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб, 2007. - 584 с. ;
- Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. - Ростов н/Д., 2006. - 315 с.;
- Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017;
- В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова и др. Оценка урбанизированных земель В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова и др. М. 2004.- 776.

## **Другие источники информации**

- Центральный Банк РФ.
- Федеральная служба государственной статистики

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации, использовались сайты продаж товаров. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии Интернет страниц, содержащих информацию, использованную в Отчете, Оценщик хранит у себя вместе с Отчетом в течении 3-х лет. Кроме того, распечатки и материалы, взятые в сети Интернет и полученные у коммерческих специализированных организаций, подтверждающие ценовую информацию, использующуюся в расчетах представлены в Приложении №2 к Отчету.

#### **14. Перечень приложений**

<b>Приложение 1</b>	Правоустанавливающие документы/документы предоставленные заказчиком оценки
<b>Приложение 2</b>	Распечатки использованных материалов интернет, подтверждающие цены объектов аналогов
<b>Приложение 3</b>	Документы оценщика

# **ПРИЛОЖЕНИЕ**

**Приложение 1** Документы, предоставленные заказчиком оценки, фотографии объектов











## Приложение 2 Копии объектов аналогов

**АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ**  
*The Russian Advertisements archive*

[◀Назад к поиску](#)

**Участок 10 сот. (ИЖС)** ₽250,000

kamensk-uralskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_370903695

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Мегафон"
Контакт	Александ	Тип	частное
Телефон	89226000565	Номер	370903695
Адрес	не задан	Метро	не задано
Расположение	Россия, Каменск- Уральский		
Дата публикации	Fri Jul 18 2014		
Дата обновления	Fri Jul 18 2014		
Дата скачивания	Sat Jul 19 2014		
Снимок оригинального объявления	недоступен		

*Фото  
отсутствует*

**Участок 20 сот. (ИЖС)**

kamensk-uralskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot.\_izhs\_757081671

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ООО "ЕКАТЕРИНБУРГ-2000"
<b>Контакт</b>	Павел	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	89086399187	<b>Номер</b>	757081671
<b>Адрес</b>	Каменский район, село Смолинское, улица Свердлова 17 "В"	<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Каменск-Уральский		
<b>Дата публикации</b>	Sat Apr 02 2016		
<b>Дата обновления</b>	Sat Apr 02 2016		
<b>Дата скачивания</b>	Sat Apr 16 2016		
<b>Снимок оригинального объявления</b>	<a href="#">открыть</a>		

Фото отсутствует

Продам земельный участок в село Смолинское площадью 20 соток на въезде.

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ООО "ЕКАТЕРИНБУРГ-2000"
<b>Контакт</b>	АН Малахит	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	89045468002	<b>Номер</b>	294748716
<b>Адрес</b>	не задан	<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Каменск-Уральский		
<b>Дата публикации</b>	Wed Mar 12 2014		
<b>Дата обновления</b>	Wed Mar 12 2014		
<b>Дата скачивания</b>	Wed Mar 12 2014		
<b>Снимок оригинального объявления</b>	недоступен		

Фото отсутствует

Продам земельные участки в Каменском районе, пос. Мартюш, с. Черемхово. От 15 до 20 соток. Электричество вдоль участков. Участки находятся в зоне массовой застройки. Аренда до 2022 года. Разрешенное использование земельных участков - для ведения личного подсобного хозяйства. Цена пос. Мартюш за 1 сотку - 26 000 рублей, с. Черемхово за 1 сотку - 15 000 рублей.

Участок 15 сот. (ИЖС)  
kamensk-uralskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot.\_izhs\_208187882

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
<b>Контакт</b>	NNN	<b>Тип</b>	компания
<b>Телефон</b>	89193874788	<b>Номер</b>	208187882
<b>Адрес</b>	не задан	<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Каменск-Уральский		
<b>Дата публикации</b>	Thu Sep 05 2013		
<b>Дата обновления</b>	Sun May 11 2014		
<b>Дата скачивания</b>	Sun May 11 2014		
<b>Снимок оригинального объявления</b>	недоступен		

ЧЕРЕМХОВО

Фото  
отсутствует

Участок 15 сот. (ИЖС)  
kamensk-uralskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot.\_izhs\_352110866

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ООО "ЕКАТЕРИНБУРГ-2000"
<b>Контакт</b>	Екатерина	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	89049897951	<b>Номер</b>	352110866
<b>Адрес</b>	не задан	<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Каменск-Уральский		
<b>Дата публикации</b>	Mon Jun 16 2014		
<b>Дата обновления</b>	Mon Jun 16 2014		
<b>Дата скачивания</b>	Mon Jun 16 2014		
<b>Снимок оригинального объявления</b>	недоступен		

земельный участок в с. Черемхово по ул. Луговая (новая застройка), 15 соток, цена 300 000 руб.

Фото  
отсутствует

**Участок 14 сот. (ИЖС)**

kamensk-uralskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_14\_sot.\_izhs\_589559442

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
<b>Контакт</b>	"Территория" Б.Комсомольский 40,	<b>Тип</b>	компания
<b>Телефон</b>	89126318558	<b>Номер</b>	589559442
<b>Адрес</b>	не задан	<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Каменск- Уральский		
<b>Дата публикации</b>	Mon Jun 15 2015		
<b>Дата обновления</b>	Mon Jun 15 2015		
<b>Дата скачивания</b>	Tue Jun 16 2015		
<b>Снимок оригинального объявления</b>	недоступен		

Продам земельный участок, в Каменском районе, с. Черемхово, ул.Кирова, кадастровый

₽240,000

*Фото  
отсутствует*

**Участок 15 сот. (ИЖС)**

kamensk-uralskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot.\_izhs\_545336207

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ОАО "МегаФон"
<b>Контакт</b>	ООО "Мой Дом"	<b>Тип</b>	компания
<b>Телефон</b>	89221935580	<b>Номер</b>	545336207
<b>Адрес</b>	не задан	<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Каменск- Уральский		
<b>Дата публикации</b>	Mon Apr 06 2015		
<b>Дата обновления</b>	Mon Jan 11 2016		
<b>Дата скачивания</b>	Tue Jan 12 2016		
<b>Снимок оригинального объявления</b>	открыть		

Продам земельный участок, с. Черемхово, по ул. Кирова. Рядом находятся жилые дома, возможность подключения эл-ва, дорога, участок обрабатывается, огорожен забором.

₽400,000

*Фото  
отсутствует*

**Участок 50 сот. (ИЖС)**

kamensk-uralskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_50\_sot.\_izhs\_471932085

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
<b>Контакт</b>	Алексей	<b>Тип</b>	компания
<b>Телефон</b>	89122424202	<b>Номер</b>	471932085
<b>Адрес</b>	не задан	<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Каменск-Уральский		
<b>Дата публикации</b>	Wed Dec 03 2014		
<b>Дата обновления</b>	Wed Oct 28 2015		
<b>Дата скачивания</b>	Thu Oct 29 2015		
<b>Снимок оригинального объявления</b>	недоступен		

Продам земельный участок в деревне Черемхово улица Кирова 3г , 50 соток  
глебопашчный земельный участок из кирпича газ. полы. кирпич газобетон. парник

₽1,000,000

*Фото*  
*отсутствует*

**Участок 14 сот. (ИЖС)**

kamensk-uralskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_14\_sot.\_izhs\_778248477

<b>Категория</b>	Земельные участки	<b>Оператор</b>	ООО "ЕКАТЕРИНБУРГ-2000"
<b>Контакт</b>	Алексей	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	89506468098	<b>Номер</b>	778248477
<b>Адрес</b>	черемхово	<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Каменск-Уральский		
<b>Дата публикации</b>	Tue May 10 2016		
<b>Дата обновления</b>	Tue May 10 2016		
<b>Дата скачивания</b>	Wed May 11 2016		
<b>Снимок оригинального объявления</b>	открыть		

Продам участок Село Черемхово в 5 км.от Каменска-Уральского. На участке есть скважина.свет.газ.Отсев.шебень 70 кубов. Забетонены тоубы под забор.

₽500,000



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
[www.srorao.ru](http://www.srorao.ru)

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Беловой Александре Вадимовне**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Белова Александра Вадимовна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
**«20» октября 2015** года за регистрационным номером **№ 00657.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «28» апреля 2017 г.

Дата составления выписки «28» апреля 2017 г.

Президент СРО РАО

К. И. Овчинников



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНIZАЦИЯ**  
**РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## **СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«20» октября 2015 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00684  
номер свидетельства

**Белова  
Александра Вадимовна**

ИНН 667900489159

Россия, 620070, Свердловская область, г. Екатеринбург,  
ул. Симферопольская, д.29, кв. 3  
Паспорт: 65 11 № 336718, выдан Отделом УФМС России  
по Свердловской области  
03.04.2012 г., код подразделения: 660-009

является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
 осуществление оценочной деятельности на территории  
 Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
 высшего профессионального образования Университет имени Ильи Чайковского

Изготовлено в соответствии с законом Российской Федерации о техническом регулировании

# ДИПЛОМ

о професиональной переподготовке

№ 001477

в том, что от/а)  
с 25 сентября 2013 года по 14 апреля 2014 года

принадлежит профессии/должности/по программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»



Уральский  
Федеральный  
Университет

имени первого Президента  
России Б.Н. Ельцина

Аттестованная квалификация: от 14 апреля 2014 года

Удостоверено приват (составление квалификации)

Беловой Александр Валерьевич

на должность менеджера по оценке  
имущества и недвижимости в сфере

оценочной деятельности

Диплом об окончании государственного образовательного учреждения

о профессиональной переподготовке



Год: Екатеринбург

на 2014

Регистрационный номер: 2499 от 14 марта 2014 года

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006658-1

« 26 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Беловой Александре Вадимовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 26 » марта 2018 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., +6, Лицензия № 05-05-06/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.option.ru

Insurance company

Экземпляр ИНГОССТРАХА  
Вернуть по адресу: 620142,  
г. Екатеринбург, ул. 8 Марта 51А  
(БЦ Саммит 5 этаж)

ИНГОССТРАХ  
*Ingosstrakh*

ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-744-064599/19

«14» сентября 2019 г.

г. Екатеринбург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Белова Александра Вадимовна  
Паспортные данные: Паспорт гражданина РФ серии 65 11 №336718 выдан Отделом УФМС  
России по Свердловской области в Чкаловском р-не г. Екатеринбурга 03.04.2012 г.  
Адрес регистрации: 620085 г. Екатеринбург, городок 32 Военный, тер.32 Военный Городок, д.29, кв.3

. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ)/  
РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Свердловской области 620142 г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.51, корп.А

3.1. С «14» сентября 2019 г. по «13» сентября 2020 г., обе даты включительно, при условии оплаты

страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о

возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в

течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда

Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 .

настоящего Договора) устанавливается в размере 500 000,00 (пятьсот тысяч рублей 00 копеек).

4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю

устанавливается в размере 500 000,00 (пятьсот тысяч рублей 00 копеек);

4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора)

устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).

5.1. 1 500,00 (одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой

премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по

«25» сентября 2019 г.

При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты

страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо

правовых последствий для его сторон.

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования

ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального

банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).

Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и

являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что

получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с

риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения

ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской

Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со

Страховщиком расходов 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

8.1. По настоящему Договору страховыми случаями является установленный вступившим в законную

силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате

нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной

деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся

Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при

ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые

были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие

в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или

Ретроактивного периода.

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении

страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2.,

10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

9. СТРАХОВОЕ  
ВОЗМЕЩЕНИЕ:

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
Филиал в Свердловской области  
От Страховщика: \_\_\_\_\_  
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области  
Доверенность № 6470158-18 от 03.12.2018 г.  
Вагина Н.В.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ИП Белова Александра Вадимовна

От Страхователя: \_\_\_\_\_