



Общество с ограниченной ответственностью  
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

А.Ю. Исаева

«14» августа

2023 г.

## ОТЧЕТ № Н-23-160555/1

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости в количестве 4 единицы, принадлежащих ООО «ОПЦИОН-ТМ»

Москва, 2023 г.



# Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Договором № Н-23-160555 от «16» мая 2023 г. на выполнение возмездного оказания услуг по оценке.

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанныго профессиональным оценщиком Исаевой Анной Юрьевной.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для реализации на торгах.

Для указанных целей в отношении Объекта оценки: объектов недвижимости в количестве 4 единицы, принадлежащих ООО «ОПЦИОН-ТМ» - в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на дату оценки 16 мая 2023 года, была установлена рыночная стоимость с учетом округления в размере:

**20 562 900 (Двадцать миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи девятьсот) рублей без учета НДС 20%**

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Объект незавершенного строительства (нежилое здание), общей площадью 4 818,7 кв. м, степень готовности 80%, с кадастровым номером - 60:27:0070206:7, расположеннное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	6 643 000
2	Нежилое здание - фруктохранилище, общей площадью 830,6 кв. м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:5, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	1 326 000
3	Нежилое здание - трансформаторная подстанция, общей площадью 41,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:6, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60 900
4	Земельный участок общей площадью 31 946,2 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 60:27:0070206:1, расположенный по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	12 533 000
<b>Итого</b>		<b>20 562 900</b>

Генеральный директор, MRICS:

Исаева А.Ю.

Оценщик I категории, MRICS:

- Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Регистрационный №407;
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 517065);
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 02483-7-1 от 15.07.2021 г.
- Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» № 132483-2-2.2021
- Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 02862-2 от 25.08.2021 г.
- ИНН: 774311614269
- СНИЛС: 056-746-175-89

Исаева А.Ю.



# СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

<b>1.</b>	<b>КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	7
2.2.	Реквизиты отчета об оценке .....	7
2.3.	Сведения о заказчике оценки.....	7
2.4.	Сведения об оценщике, проводившем оценку.....	7
2.5.	Информация, содержащаяся в Задании на оценку .....	8
2.6.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика .....	15
2.7.	Применимые Стандарты оценки .....	15
2.8.	Точное описание объекта оценки .....	16
2.9.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	16
<b>3.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК .....</b>	<b>19</b>
4.1.	Имущественные Права на объект оценки и данные о юридическом лице – правообладателе объекта оценки .....	19
4.2.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	19
4.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	20
4.4.	Характеристика местоположения объектов оценки .....	26
<b>5.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>30</b>
5.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	30
5.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	36
5.3	Обзор рынка земельных участков производственного назначения .....	37
5.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.....	38
5.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объекта оценки .....	40
5.6	основные выводы по анализу рынка объекта оценки .....	41
<b>6.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>43</b>
6.1	Основные положения анализа наиболее эффективного использования .....	43
6.2	Анализ юридической допустимости использования объекта оценки .....	43
6.3	Анализ физической осуществимости использования объекта оценки.....	44
6.4	Анализ финансовой целесообразности и максимальной продуктивности .....	44
<b>7.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>45</b>
7.1	Применимые в отчете термины, определения и основные понятия .....	45
7.2	Процесс оценки .....	47
7.3	Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	48
7.4	Анализ достаточности и достоверности ИНФОРМАЦИИ об объекте оценки .....	48
7.5	Применимые при проведении оценки подходы и методы .....	50
7.6	Обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке .....	51
<b>8.</b>	<b>ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ .....</b>	<b>54</b>
8.1	Определение стоимости замещения зданий затратным подходом .....	54
8.2	Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом .....	64
8.3	обобщение результатов расчетов рыночной стоимости оцениваемого имущественного комплекса затратным подходом .....	75
8.4	Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки .....	76

9.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	77
10.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	78
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	80
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА .....	91
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	101

# 1. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

## О компании

Компания ООО «Профессиональная Группа Оценки» ведет свою деятельность в качестве экспертной организации с 04.02.2004 года.

Организация входит в Топ-15 оценочных компаний РФ (по данным агентства RAEX в течение 2017-2021 годов занимала 6, 8, 10, 12 и 13 место в рейтинге оценочных компаний РФ, имеющих наибольший деловой потенциал) и 2 место по итогам 2020-2021 годов в рейтинге наиболее стратегической оценочной компании России, проводимом журналом «Экономические стратегии».

С 2007 года наша компания ежегодно участвует в рейтинге компаний, проводимом экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС». По результатам многолетней работы ООО «Профессиональная Группа Оценки» присвоен рейтинг А+++ 1+++ 1+++ [%]. Компания удостоена наград «Золотой сертификат» (3 раза) в номинации оценка, консалтинг и судебная экспертиза, «Большая золотая медаль ЮНИПРАВЭКС» (2 раза), дипломов лауреата Международной и Национальной премии в области оценки и судебной экспертизы.

## Руководство

Генеральный директор ООО «Профессиональная Группа Оценки» Анна Исаева является членом СРО Союз «Федерация специалистов оценщиков», входит в Президиум Экспертного совета СРО и является заместителем председателя дисциплинарного комитета СРО.

Анна также является членом рабочего органа совета по оценочной деятельности по стратегии развития оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

С июня 2019 года Анна выбрана экспертом в комиссию по оценке бизнеса и комиссию по оценке недвижимости при апелляционном органе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития России.

Заместитель генерального директора ООО «Профессиональная Группа Оценки» Ирина Комар является членом Правления Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (СРО «НКО»), входит в состав членов Экспертного совета СРО, является членом Правления Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» (НП «РКО»).

Ирина также является членом Правления RICS в России и СНГ, председателем Подкомитета МТПП по судебно-оценочной экспертизе, в 2020 году общественным омбудсменом в сфере оценочной деятельности при Уполномоченном по защите прав предпринимателей города Москвы, с 2021 года руководителем общественной приемной по вопросам оценочной деятельности при Уполномоченном по защите прав предпринимателей города Москвы.

С июля 2018 по сентябрь 2022 года Ирина Комар входила в Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Методолог, директор по развитию подразделения компании в Северо-западном федеральном округе (г. Санкт-Петербург) Наталья Киршина является членом Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и входит в состав экспертного совета и методического совета СРО.

Наталья также является членом рабочего органа Совета по оценочной деятельности по стандартам при Минэкономразвития России.

## Команда

Среди штатных сотрудников ООО «Профессиональная Группа Оценки» б оценщиков имеют статус экспертов СРО, а по количеству квалификационных аттестатов у сотрудников компания входит в топ-10 оценочных компаний России (рейтинг Appraiser.RU). В штате компании есть как эксперты, имеющие диплом по оценке, так и специалисты получившие дипломы судебных экспертов в ведущих ВУЗах РФ (МГЮА им.О.Е.Кутафина, Московский Государственный Строительный Университет, Российский Государственный Университет Правосудия).

Среди ведущих сотрудников нашей компании есть члены RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors (Королевского общества сертифицированных экспертов в области недвижимости (Великобритания)), а также прошедшие обучение по программе оценки бизнеса и нематериальных активов (на английском языке), успешно сдавшие экзамен и являющиеся членами

ассоциации IACVA (в настоящее время – IACVS), и имеющие сертификаты International Certified Valuation Specialist (ICVS), а также члены судебно-экспертного сообщества The Chartered Society of Forensic Sciences (Великобритания).

Ведущие сотрудники ООО «Профессиональная Группа Оценки» компании входят в рабочие органы и апелляционную комиссию при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, экспертные и методические советы СРО оценщиков, являются авторами и соавторами учебников, научных статей, методических рекомендаций, преподают в высших учебных заведениях, таких как Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов» (ФГАОУ ВО РУДН), Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» (ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова»), Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования» (НОУ ДПО «ИПО»).

### **Государственные аккредитации**

Наша компания успешно проходила открытые квалификационные отборы и аккредитована в государственных корпорациях: ВЭБ.РФ, ГК «Росатом», ГК «Ростех», Арбитражный суд г. Москвы, Арбитражный суд Московской области, Фонд развития промышленности, ПАО Банк «ТРАСТ», Агентство по страхованию вкладов (ГК «АСВ»).

### **Сотрудничество с банками**

Мы успешно сотрудничаем с рядом банков: ВЭБ.РФ, DeltaCredit (за годы сотрудничества получено Свидетельство о признании за мастерство и профессионализм), ЮниКредит Банк, Московский кредитный банк (МКБ), ПАО Банк «Возрождение», ПАО АКБ «Связь-Банк» ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Банк ФК «Открытие», ПАО Банк «Траст», Банк Москкоммерц, АКБ «Трансстройбанк», Еврофинанс Моснарбанк и другими.

В настоящее время ООО «Профессиональная Группа Оценки» **оказывает следующие виды услуг:**

- ✓ **ОЦЕНКА**
  - Оценка бизнеса, пакетов акций, долей в ООО, паев в инвестиционных фондах.
  - Оценка коммерческой недвижимости (земельные участки, street retail, ТЦ, ТК, ТРК, БЦ и офисы, складская и индустриальная недвижимость, многофункциональные объекты, гостиницы и базы отдыха).
  - Оценка инвестиционных проектов (строительство ТЦ, ТРК, БЦ, логистических комплексов, жилых микрорайонов, коттеджных поселков).
  - Оценка нематериальных активов (товарных знаков, ноу-хау, патентов, гудвилла, технологий, авторских прав, объектов интеллектуальной собственности).
  - Оценка машин и оборудования (технологические комплексы и линии, уникальное и серийное оборудование).
  - Оценка по международным стандартам: МСО (IVS), РИКС (RICS). Подготовка отчета об оценке на русском и английском языках.
- ✓ **БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ, ТЭО, ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ И КОНСАЛТИНГ**
  - Разработка бизнес-планов, ТЭО, анализ эффективности инвестиционных проектов (NPV, IRR, PI), Best Use.
  - Анализ финансового состояния предприятия (финансовая устойчивость, ликвидность, деловая активность, рентабельность, оценка вероятности банкротства).
- ✓ **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**
- ✓ **СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

Ежегодно наша команда оценивает порядка 500 объектов недвижимости и имущественных комплексов, более 50 объектов бизнеса, участвует в судебных экспертизах.

Более полную информацию о нашей компании Вы найдете на нашем корпоративном сайте [www.pgo.ru](http://www.pgo.ru)

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<b>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</b>	Договор № Н-23-160555 от «16» мая 2023 г. на выполнение возмездного оказания услуг по оценке (далее – Договор на оценку)
<b>Цель оценки</b>	Для реализации на торгах

### 2.2. РЕКВИЗИТЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

<b>Порядковый номер Отчета</b>	№ Н-23-160555/1
<b>Дата составления Отчета</b>	14 августа 2023 года
<b>Срок действия Отчета</b>	до 13 февраля 2024 года (включительно)* * Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендованной для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
<b>Форма составления Отчета об оценке</b>	на бумажном носителе (в 2 экземплярах)
<b>Дата оценки</b>	16 мая 2023 г.

### 2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ОПЦИОН-ТМ»; Краткое наименование: ООО «ОПЦИОН-ТМ»; Юридический адрес: 117418, Москва г, Новочеремушкинская ул., дом № 44, корпус 1 стр.1; Место нахождения (фактический адрес): 117418, Москва г, Новочеремушкинская ул., дом № 44, корпус 1 стр.1; ОГРН 1047796805143 от 22.10.2004 г.
------------------------------------	--

### 2.4. СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

<b>Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку</b>	<b>Оценщик:</b> Исаева Анна Юрьевна Номер контактного телефона: +7 (499) 400-13-55 Почтовый адрес: 123112 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерации Восток, 31 этаж, часть пом. 4. Адрес электронной почты: a.isaeva@pgo.ru Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 407 от 03.02.2017 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 024897-1 от 15.07.2021 г. Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» - №032483-3 от 24.12.2021 г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №028628-2 от 25.08.2021 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан Страховое акционерное общество «ВСК»: полис № 230D0B40R3608, срок действия с 01 июня 2023 г. по 31 мая 2024 г., размер страховой суммы 100 000 000 (сто миллионов) рублей Стаж работы в оценочной деятельности 21 год (с 2002 г.) ИНН: 774311614269, СНИЛС: 056-746-175-89
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах</b>	Не привлекались
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки», краткое наименование: ООО «Профессиональная Группа Оценки». ОГРН: 1047796059827, дата присвоения ОГРН: 04 февраля 2004 г. Место нахождения (почтовый адрес): 123112 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерации Восток, 31 этаж, ч. пом. №4. Номер контактного телефона: +7 (499) 400-13-55. Адрес электронной почты: info@pgo.ru Сведения о страховании ответственности юридического лица: полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 200D0B40R3321-0003, выдан Страховое акционерное общество «ВСК», срок действия с 24 декабря 2020 г. по 24 декабря 2023 г., размер страховой суммы 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

## 2.5. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

9

Приложение №1  
к Договору № Н-23-160555  
от «16» мая 2023 г.

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку (далее – Задание)	Является неотъемлемой частью настоящего Договора
<b>1. Объект(ы) оценки, включая права на объект оценки:</b>	
1.1. Количество и качественные характеристики объекта оценки;	<p><b>Объекты недвижимости:</b></p> <p>1. Нежилое помещение общей площадью 390 кв.м, с кадастровым номером 05:40:000062:13738, этаж - 0 (Цокольный этаж), расположенное по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, улица Гагарина, дом 17, корпус Е, помещение Ш/3, кадастровая стоимость 11375567,62 руб. Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 05:40:000062:13738-05/184/2019-8 от 30.09.2019;</p> <p>2. Нежилое помещение общей площадью 230 кв.м, с кадастровым номером 05:40:000062:13739, этаж - 1, расположенное по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, улица Гагарина, дом 17, корпус Е, помещение 1/3, кадастровая стоимость 8536371,10 руб. Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 05:40:000062:13739- 05/184/2019-8 от 30.09.2019;</p> <p>3. Нежилое помещение общей площадью 325,2 кв.м, с кадастровым номером 05:40:000062:13721, этаж - 2, расположенное по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, улица Гагарина, дом 17 «А», кадастровая стоимость 12069686,44 руб. Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 05:40:000062:13721-05/184/2019-8 от 30.09.2019.</p> <p>4. Объект незавершенного строительства (нежилое здание), общей площадью 4 818,7 кв.м, степень готовности 80%, с кадастровым номером - 60:27:0070206:7, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б, кадастровая стоимость 2126537,46 руб. Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 60:27:0070206:7- 60/033/2019-15 от 03.10.2019;</p> <p>5. Нежилое здание - фруктохранилище, общей площадью 830,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:5, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б, кадастровая стоимость 4282473,93 руб. Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 60:27:0070206:5-60/033/2019-15 от 03.10.2019;</p> <p>6. Нежилое здание - трансформаторная подстанция, общей площадью 41,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:6, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б, кадастровая стоимость 214484,61 руб. Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 60:27:0070206:6-60/033/2019-12 от 03.10.2019;</p> <p>7. Земельный участок общей площадью 31946,2 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 60:27:0070206:1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б, кадастровая стоимость 14969669,86 руб. Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 60:27:0070206:1-60/033/2019-10 от 03.10.2019.</p>

 9

	Правообладатель: ООО "ОПЦИОН-ТМ" ОГРН 1047796805143
1.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничений и обременений	Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости: право собственности.
<b>2. Идентификация об объекте с учетом требований, установленных ФСО №7:</b>	
2.1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	
<b>2.2. характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	Перечень документов, содержащих характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: Выписка из ЕГРН на недвижимость. Для уточнения характеристик Объекта оценки Оценщик вправе использовать информацию, доступную в открытых источниках (в том числе за плату) со ссылкой на источник информации
2.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Права, учитываемые при оценке объекта оценки: право собственности.  Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы.  Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: ипотека не учитывается при оценке объекта оценки
<b>3. Требования закона и Стандарты оценки:</b>	
3.1. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом <sup>1</sup>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3.2. Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки	<p>1. <u>Общие стандарты оценки:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);</li> <li>- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);</li> <li>- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);</li> <li>- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);</li> </ul>



10

	<p>- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);          - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI).</p> <p>2. <u>Специальные стандарты оценки:</u>          - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее - ФСО № 7).</p>
3.3. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	Методические рекомендации по оценке, применимые для оценки объекта оценки, на дату составления настоящего Задания на оценку не разработаны и не одобрены советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
3.4. Стандарты и правила оценочной деятельности	Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков (далее – СРОО), членами которой являются оценщики, подписавшие отчет ( <i>в части не противоречащей федеральным стандартам оценки и методическим рекомендациям по оценке</i> ).
<b>4. Информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:</b>	
4.1. Цель оценки:	для торгов
4.2. Вид стоимости:	Рыночная стоимость
4.3. Предпосылки стоимости:	1) предполагается сделка с Объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи Объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки – указана в п. 4.4. 4) предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
4.4. Дата оценки:	16.05.2023 г.
4.5. Допущения:	1. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на Объект оценки или права собственности на него. Объект оценки рассматривается свободным от прав на него со стороны третьих лиц (за исключением тех, которые были особо оговорены). 2. Оценщик основывается на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информацией, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. 3. Оценщик исходит из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производится. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. 4. От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта



	<p>оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.</p> <p>5. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>6. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоустанавливающие документы на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций, относящихся к объекту, для которого производились расчеты.</p> <p>7. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применяет предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщик делает вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.</p> <p>8. Перед Оценщиком не ставится задача, и Оценщик не проводит как часть исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.</p> <p>9. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывается возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Проводимый анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>10. При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые могут явиться следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.</p> <p>11. Все использованные Оценщиком в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и иных источников, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>12. Оценщик использует информацию, которая стала доступна после даты оценки, в случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки; 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.</p>
4.6. Специальные допущения:	<u>Специальные допущения</u> (допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации) отсутствуют
4.7. Иные существенные допущения:	1. Помимо указанной неопределенности, на дату оценки имеются также условия высокой неопределенности внешних факторов, возникшие с 24.02.2022, при этом под высокой

	<p>неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (по аналогии со ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.</p> <p>2. Цель настоящих пунктов о существенной неопределенности состоит в том, чтобы установить, что клиент, опирающийся на конкретный отчет об оценке, понимает, что отчет был подготовлен при чрезвычайных обстоятельствах. Термин «неопределенность» не предполагает, что на оценку нельзя положиться, но он используется для того, чтобы пояснить, что при действующих чрезвычайных обстоятельствах оценка может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств.</p>
4.8. Ограничения оценки:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме (включая все приложения к нему), отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.</li> <li>2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки только в указанных целях.</li> <li>3. В случае некорректной формулировки Заказчиком цели оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.</li> <li>4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> <li>5. Перед оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть процесса оценки финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</li> <li>6. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</li> <li>7. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.</li> <li>8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки только на указанную дату (дату оценки).</li> <li>9. Мнение оценщика относительно стоимости является действительным на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.</li> </ol>

	<p>10. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, которая указана в Отчете.</p> <p>12. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, рекомендуется пользователю (пользователям) отчета периодически пересматривать оценку стоимости. Термин «неопределенность» используется для того, чтобы пояснить, что при действующих чрезвычайных обстоятельствах оценке может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств.</p>
4.9. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	<p>1. Отчет может быть использован только для цели, указанной в задании на оценку.</p> <p>2. Отчет (или его части) может быть распространен или опубликован только в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.</p> <p>3. Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.</p>
4.10. Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке – на бумажном носителе (в 2 экземплярах).
<b>5. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:</b>	
5.1. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
5.2. Сведения о привлеченных организациях и квалифицированных отраслевых специалистах, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика	Не привлекались
5.3. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	перечень
5.4. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	В соответствии с целью оценки
5.5. Форма представления итоговой стоимости объекта оценки (результат оценки)	<p>1. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений.</p> <p>2. Результат оценки может являться результатом математического округления.</p>


  
14

	<p>3. Итоговая в стоимость объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации с включением НДС и без НДС (где применимо).</p>
5.6. Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (п. 30 ФСО №7)	<p>После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в Отчете об оценке итоговой стоимости Объекта оценки имеет право, но не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.</p>
5.7. Специфические (дополнительные) требования к отчету об оценке	<p>1. К отчету в обязательном порядке должен быть приложен подписанный скан исходного Задания на оценку.  2. Отчет об оценке составляется в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.  3. Исполнитель может не приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</p>
5.8. Особенности проведения осмотра:	<p>Осмотр объекта оценки производится визуально, без проведения измерений и инструментальных исследований. При проведении осмотра выполняется фотофиксация (если проведение фотофиксации не запрещено требованиями безопасности или иными требованиями).  Осмотр объекта может быть выполнен либо Оценщиком лично, либо иным лицом по доверенности от Исполнителя.  Результаты осмотра оформляются в электронном виде предоставляются все имеющиеся материалы фотофиксации.</p>
5.9. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не требуется
5.10. Порядок и форма предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	<p>1. Материалы и информация, указанные в Приложении № 2 к Договору предоставляются Заказчиком в бумажном и электронном виде.  2. Заказчик самостоятельно заказывает и предоставляет Исполнителю актуальные выписки из ЕГРН на недвижимое имущество.  3. Информация должна быть подтверждена Заказчиком одним из следующих способов:  1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;  2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.</p>

**Исполнитель:****ООО «Профессиональная Группа  
Оценки»**

/Исаева А.Ю./

**Заказчик:****ООО "ОПЦИОН-ТМ"**

/ Скиднов А.А./

В данном отчете об оценке № Н-23-160555/1 проведен расчет рыночной стоимости объектов, расположенных в г. Пскове. Расчет рыночной стоимости объектов, расположенных в г. Махачкале проведен в отчете об оценке № Н-23-160555/2.

## 2.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ОЦЕНЩИКА

<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и Оценщика</b></p>	<p>Настоящим ООО «Профессиональная Группа Оценки» и Оценщик(и) подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Оценщик(и) и ООО «Профессиональная Группа Оценки»:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li><li>➤ не имеют в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора;</li><li>➤ не являются участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;</li><li>➤ не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированными лицами Заказчика;</li><li>➤ не относятся к лицам, которые не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;</li></ul> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> <p>Оценка проведена без вмешательства и влияния Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика(ов) и ООО «Профессиональная Группа Оценки» на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p>
--	--

## 2.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>1</sup>.

<p><b>Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении Оценки</b></p>	<p><u>1. Общие стандарты оценки</u><sup>2</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);</li><li>- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);</li><li>- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);</li><li>- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);</li><li>- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);</li><li>- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI).</li></ul> <p><u>2. Специальные стандарты оценки</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее - ФСО № 7).</li></ul>
<p><b>Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России</b></p>	<p>Методические рекомендации по оценке, применимые для оценки объекта оценки, на дату составления настоящего Отчета об оценке не разработаны и не одобрены советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России</p>
<p><b>Стандарты и правила оценочной деятельности</b></p>	<p>Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - СРОО), членами которой являются оценщики, подписавшие отчет (в части не противоречащей федеральным стандартам оценки и методическим рекомендациям по оценке, разработанным в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренным советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России).</p>

<sup>1</sup> Все ссылки на нормативно-правовые акты (НПА), если это не оговорено специально, указывают на соответствующий НПА в редакции, действующей на дату составления договора и Задания на оценку.

<sup>2</sup> До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

## **2.8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки указаны в приведенном выше Задании на оценку (раздел 2.5 настоящего Отчета). Более подробное описание объекта оценки приведено в разделе 4 настоящего Отчета.

## **2.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

При проведении оценки объекта оценки Оценщик использовал данные, полученные из следующих источников:

1. данные, предоставленные Заказчиком и (или) правообладателем объекта оценки (указаны в табл. 4.3);
2. данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и из иных источников.

Все использованные Оценщиком в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли или из иных источников:

- снабжены соответствующими ссылками на источники информации, позволяющими идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки;
- или представлены в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, либо доступ к которым происходит на платной основе, при этом раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

При проведении оценки объекта оценки Оценщик исходил из следующих основных допущений:

1. Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком и (или) правообладателем объекта оценки, является достоверной и надежной.
2. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применяет предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщик делает вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
3. Все использованные Оценщиком в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и иных источников, не могут рассматриваться как собственные утверждения Оценщика.

Более подробно установленные и принятые при проведении настоящей оценки допущения и ограничения приведены в разделе 3.

Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы Заказчиком и Оценщиком и раскрыты в настоящем Отчете об оценке.

Установленные и принятые при проведении настоящей оценки ограничения не препятствуют формированию достаточных исходных данных и допущений в соответствии с целью оценки.

Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки, установленные и принятые при проведении настоящей оценки, не противоречат законодательству Российской Федерации, согласованы Заказчиком и Оценщиком и раскрыты в настоящем Отчете об оценке.

Все допущения соответствуют цели оценки.

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (в том числе специальные или иные существенные) и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III указаны в разделе 2.5 (Задание на оценку) и разделе 2.9 настоящего Отчета.

Дополнительные допущения, не указанные в Задании на оценку, не являющиеся специальными или существенными приведены ниже:

1. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В соответствии с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр), режим «задать указанную точность»<sup>3</sup> не применялся. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия. В процессе расчетов Оценщик может проводить округление отдельных показателей в соответствии с правилами округления и/или принятыми при проведении оценки методами. При пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Исполнитель полагает, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат итоговой стоимости.
2. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от настоящего Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
3. Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставлять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами включающими в себя НДС.
4. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
5. Некоторые копии Internet страниц с информацией об объектах-аналогах, используемых для расчетов, содержат даты после даты проведения оценки, однако в ходе проведения интервью с контактными лицами, указанными в объявлениях (риэлторы, собственники, посредники) было выявлено, что все объявления являются актуальными на дату оценки, поэтому эта информация не противоречит оценочному законодательству (п. 12 ФСО III) и Заданию на оценку.
6. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщикам как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщиков будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

---

<sup>3</sup> Так же обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel

7. Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости в виде числа, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (п. 14 ФСО I, 7.14 ФСО VI).
8. Оценщику не предоставлена техническая документация на здания. Основные характеристики объектов определены из предоставленных Заказчиком документов и фотографий, и путем проведения расчетных процедур.

## 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

### 4.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДАННЫЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ – ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценке подлежит недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «ОПЦИОН-ТМ» (ОГРН 1047796805143 ИНН – 7727524240).

Объект оценки представляет собой комплекс объектов недвижимости, расположенных по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б.

Все оцениваемые объекты принадлежат владельцу на праве собственности. На объекты зарегистрированы обременения в виде ипотеки. В соответствии с условиями задания на оценку, оценка производится без учета обременений.

Сведения об имущественных правах на оцениваемое имущество приведены в таблице.

**Таблица 4.1 Перечень оцениваемого имущества и сведения об имущественных правах**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Адрес</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Запись о регистрации и вид права</b>	<b>Обременения</b>
1	Объект незавершенного строительства (нежилое здание), общей площадью 4 818,7 кв.м, степень готовности 80%, с кадастровым номером - 60:27:0070206:7, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б, кадастровая стоимость 2126537,46 руб.	Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:7-60/033/2019-14	Собственность, № 60:27:007206:7-60/033/2019-15 от 03.10.2019;	Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 60:27:0070206:7-60/033/2019-15 от 03.10.2019;
2	Нежилое здание - фруктохранилище, общей площадью 830,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:5, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б, кадастровая стоимость 4282473,93 руб.	Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:5	Собственность, № 60:27:007206:5-60/033/2019-15	Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 60:27:0070206:5-60/033/2019-15 от 03.10.2019;
3	Нежилое здание - трансформаторная подстанция, общей площадью 41,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:6, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б, кадастровая стоимость 214484,61 руб.;	Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:6	Собственность, № 60:27:007206:6-60/033/2019-11	Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 60:27:0070206:6-60/033/2019-12 от 03.10.2019
4	Земельный участок общей площадью 31946,2 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 60:27:0070206:1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б, кадастровая стоимость 14969669,86 руб.	Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:1	Собственность, № 60:27:007206:1-60/033/2019-9	Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 60:27:0070206:1-60/033/2019-10 от 03.10.2019.

*Источник: данные предоставлены Заказчиком*

Данные о балансовой стоимости Объекта оценки – отсутствуют, что не препятствует проведению оценки.

Таким образом, оценке подлежит право собственности на объекты капитального строительства и земельный участок без учета ограничений и обременений прав.

### 4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей представлены в таблице ниже.

**Таблица 4.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

№ п/п	Наименование документа	Источник информации	Примечание
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости по оцениваемым объектам	Заказчик <sup>4</sup>	Приложение <sup>5</sup>
2	Инвентаризационная опись основных средств по состоянию на 16.09.2022 г.	Заказчик	Приложение
3	Фотографии, предоставленные Заказчиком	Заказчик	В тексте Отчета
4	Данные кадастровой карты Росреестра	Оценщик	Приложение
5	Данные открытых источников	Оценщик	Приложение

*Источник: данные предоставлены Заказчиком*

#### **4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки и его составных частей представлены в таблицах.

**Таблица 4.3. Основные характеристики оцениваемого земельного участка**

<b>Наименование</b>	Земельный участок
<b>Адрес</b>	Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б
<b>Кадастровый номер</b>	60:27:0070206:1
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	31 946,2
<b>Обременения</b>	Ипотека зарегистрирована в установленном порядке № 60:27:0070206:1-60/033/2019-10 от 03.10.2019.
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>ВРИ</b>	Автосервисные предприятия
<b>Рельеф участка</b>	Ровный
<b>Форма участка</b>	Правильной формы
<b>Инженерные коммуникации</b>	Коммуникации не функционируют
<b>Наличие строений на участке</b>	Есть здания под снос
<b>Сведения о текущем использовании</b>	Не используется
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	14 969 669,86

*Источник: данные предоставлены Заказчиком*

Осмотр объектов оценки не производился, фотографии объектов предоставлены Заказчиком на дату, ближайшую к дате оценки. Оценщик исходил из предположения, что фактическое состояние объектов на дату оценки соответствует предоставленным фотографиям.

Количественные и качественные характеристики зданий, расположенных на земельном участке, определены по сведениям выписок из ЕГРН, согласно предоставленным Заказчиком фото, и из открытых источников. Параметры «высота потолков», «общее техническое состояние», «инженерные коммуникации» определены Оценщиком экспертно, по данным предоставленных Заказчиком фотографий.

Основные характеристики зданий приведены в таблице.

<sup>4</sup> Здесь и далее в Таблице обозначение «Заказчик» означает, что копия документа или информация предоставлена Заказчиком оценки.

<sup>5</sup> Здесь и далее в Таблице обозначение «Приложение» означает, что Копия приведена в приложении к настоящему Отчету. Все Приложения являются неотъемлемой частью Отчета об оценке.

Таблица 4.4. Краткая характеристика зданий в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь здания, кв. м	Назначение	Кадастровая стоимость, руб.	Инженерные коммуникации	Год постройки	Этажность	Материал стен	Высота потолков	Общее техническое состояние
1	Объект незавершенного строительства (нежилое здание), общей площадью 4 818,7 кв. м, степень готовности 80%, с кадастровым номером - 60:27:0070206:7, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:7	4 818,7	Производствен но-складское	2 126 537,46	Отсутствуют ввиду разрушения здания	-	2	Сэндвич-панели	6,00	Отсутствуют внутренние конструкции здания, есть часть внешних стен
2	Нежилое здание - фруктохранилище, общей площадью 830,6 кв. м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:5, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:5	830,6	Производствен но-складское	4 282 473,93	Отсутствуют ввиду разрушения здания	1 988	1	Кирпич	4,00	Оконные и дверные проемы отсутствуют, конструкции в полуразрушенном состоянии
3	Нежилое здание - трансформаторная подстанция, общей площадью 41,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:6, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:6	41,6	Производствен но-складское	214 484,61	Отсутствуют ввиду разрушения здания	1 980	1	Кирпич	3,00	Оконные и дверные проемы отсутствуют, конструкции в полуразрушенном состоянии
<b>Итого</b>			<b>5 690,9</b>		<b>6 623 496,00</b>						

Источник: данные Заказчика, данные фотографий, представленных Заказчиком

Таким образом, оценке подлежит имущественный комплекс, состоящий из зданий, которые находятся в аварийном состоянии, общей площадью 5 690,9 кв. м, расположенных на земельном участке под авторемонтные и автосервисные предприятия, общей площадью 31 946,2 кв. м.

Сведения о земельном участке и зданиях в соответствии с данными Росреестра приведены в таблице.

Таблица 4.5. Сведения об объектах в соответствии с данными Росреестра

Земельный участок с кадастровым номером 60:27:0070206:1:

Участки → 60:27:0070206:1

**Земельный участок 60:27:0070206:1**  
Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-б  
автотехнические и автосервисные предприятия  
План ОИС → План КК →

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	60:27:0070206:1	
Кадастровый квартал:	60:27:0070206	
Адрес:	Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-б	
Площадь участка:	31 946,2 кв. м	
Статус:	Ранее учтенный	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование:	автотехнические и автосервисные предприятия	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	21 501 662,86 руб.	
дата определения:	01.01.2022	
дата утверждения:	—	
дата изменения сведений:	06.04.2023	
дата применения:	01.01.2023	

**Объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 60:27:0070206:7**

ОИС → 60:27:0070206:7

**Объект незавершенного строительства 60:27:0070206:7**  
Псковская область, г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35б  
Автотехническое предприятие  
План ОИС → План КК →

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Объект незавершенного строительства	
Кадастровый номер:	60:27:0070206:7	
Кадастровый квартал:	60:27:0070206	
Адрес:	Псковская область, г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35б	
Наименование:	Автотехническое предприятие	
Проектируемое назначение:	—	
Площадь общая:	—	
Статус:	Учтенный	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	2 126 537,46 руб.	
дата определения:	01.01.2019	
дата утверждения:	—	
дата применения:	25.01.2020	

**Нежилое здание – фруктохранилище с кадастровым номером: 60:27:0070206:5**

ОКС - 60:27:0070206:5

Здание 60:27:0070206:5 [Посмотреть на карте](#)

Псковская область, г Псков, ул Генерала Маргелова, д 35б  
Фруктохранилище

Информация	Услуги
Адрес:	Псковская область, г Псков, ул Генерала Маргелова, д 35б
Наименование:	Фруктохранилище
Назначение:	Нежилое здание
Площадь объекта:	830,6 кв. м.
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
№ документа:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 282 473,93 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата изменения:	-

**Нежилое здание - трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 60:27:0070206:6**

ОКС - 60:27:0070206:6

Здание 60:27:0070206:6 [Посмотреть на карте](#)

Псковская область, г Псков, ул Генерала Маргелова, д 35б  
Трансформаторная подстанция

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Назначение:	Здание
Предыдущий номер:	автоторговля
Недавний номер:	автоторговля
Адрес:	Псковская область, г Псков, ул Генерала Маргелова, д 35б
Наименование:	Трансформаторная подстанция
Назначение:	Нежилое здание
Площадь объекта:	41,6 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
№ документа:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	214 484,43 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата изменения:	-
дата изменения объекта:	25.01.2020
дата приемки:	01.01.2020
Оценщик:	-
количество этажей в здании:	1
количество подъездов:	-

Источник: данные Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru>

Фотографии объектов приведены в таблице.

Таблица 4.6. Фотографии оцениваемых объектов

Объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 60:27:0070206:7



Нежилое здание – фруктохранилище с кадастровым номером: 60:27:0070206:5



Нежилое здание - трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 60:27:0070206:6



Источник: данные Заказчика

#### **4.4. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ<sup>6</sup>**

Оцениваемые объекты расположены в г. Пскове.

Псков — город в России, административный центр Псковской области, в Северо-Западном федеральном округе. Является городом областного подчинения, образует самостоятельное муниципальное образование город Псков в статусе городского округа. Расположен на реке Великой при слиянии её с рекой Псковой. Население — 189 315 чел. (2023).

Псков — важный туристический центр Псковской области и северо-запада России. Город также является крупным транспортным узлом, он расположен на пересечении железных дорог и крупных автомагистралей.

Псков состоит из четырёх исторически сложившихся частей: Псковский Кремль (включая Довмонтов город) и центр Пскова в целом (включая Средний город и Окольный город исторического центра); Зáпсковье (к северу за рекой Псковóй); Зáвеличье (к западу за рекой Великой) и Завокзалье (к югу и юго-востоку от центра города). Также отдельно можно выделить Кресты (на крайнем юго-востоке); Любятово, Паневик и Лисы Горки (на северо-востоке), Лопатино (на крайнем юге, к северу от деревни Черёха, иногда в честь последней и называют собственно район Лопатино; или обобщённо Псковкирпич), Корытово (на юго-востоке Завеличья), Орлецы, Шабаново и Бутырки (на юге Завеличья); Овсище, Снятная Гора, Сосново и Соколицы (на западе Запсковья).

---

<sup>6</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2>

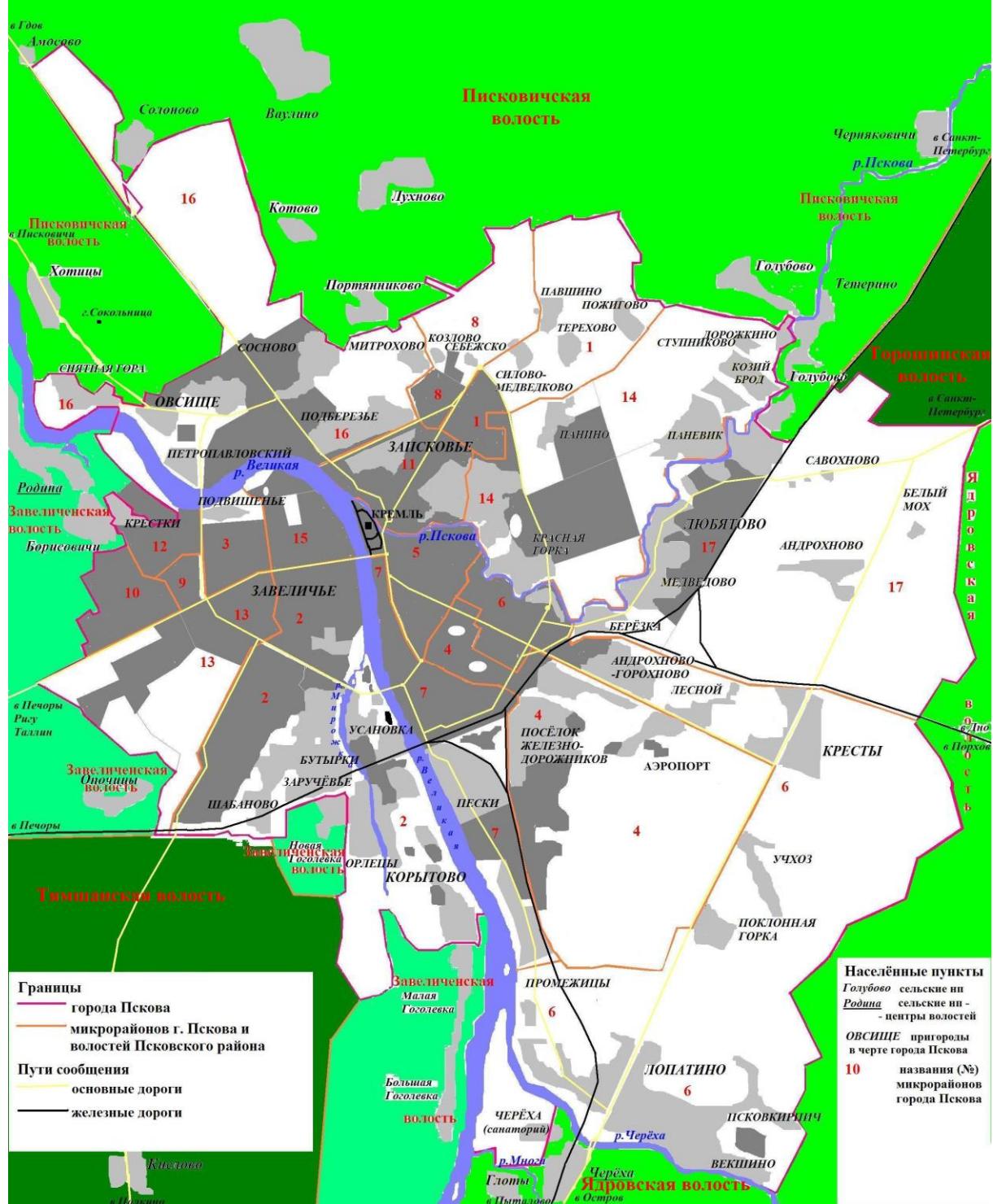


Рисунок 4.1 Карта г. Пскова

Через Псков проходят автомобильные дороги 58К096 «Псков — Гдов — Сланцы» и А212 «Псков — Изборск — граница с Эстонией», со стороны границы идёт много транзитного транспорта.

В 2007 году была открыта первая очередь «Северного обхода» — объездной дороги вокруг Пскова (учётный номер — 58К450), связавшая трассу Р23 с автодорогой 58К096. В сентябре 2016 года началось строительство второй очереди, которая должна связать уже построенную часть объездной дороги с автодорогой А212.

Псковская область заняла 74 место в рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ за 2022 год.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> <https://pln-pskov.ru/society/485027.html>

Исследование, проведенное РИА Новости, построено на основе агрегирования ключевых показателей регионального развития за 2022 год, среди которых - объем производства товаров и услуг, численность занятых в экономике, оборот розничной торговли, доля прибыльных предприятий, смертность населения трудоспособного возраста, уровень безработицы и другие. Это позволило рассчитать интегральный рейтинг (итоговое значение рейтингового балла, по которому производилось ранжирование регионов). Результаты рейтинга позволяют судить об уровне социально-экономического развития того или иного региона в сравнении с другими субъектами РФ по итогам 2022 года.

Расположение оцениваемых объектов приведено на схемах.

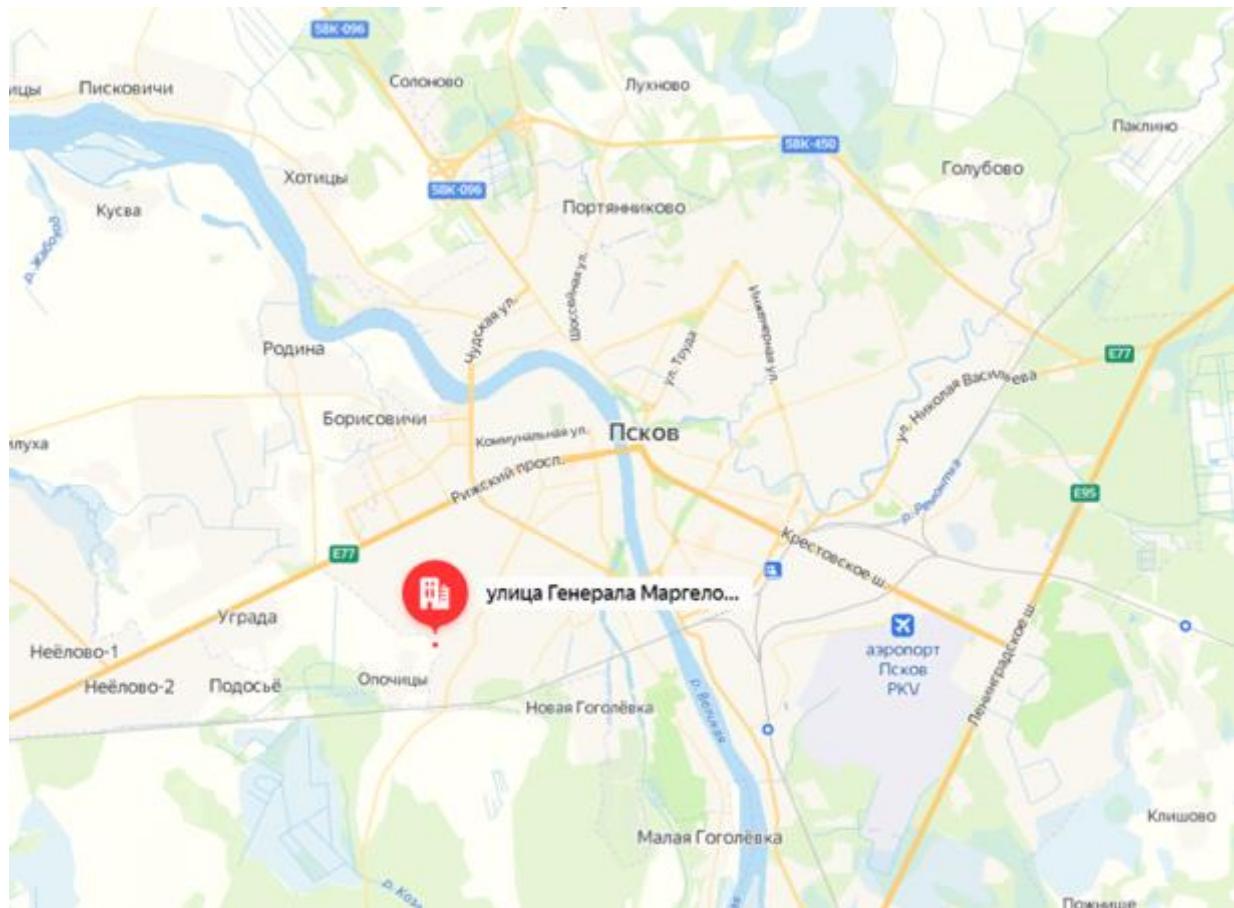


Рисунок 4.2 Местоположение объекта относительно центральной части г. Пскова

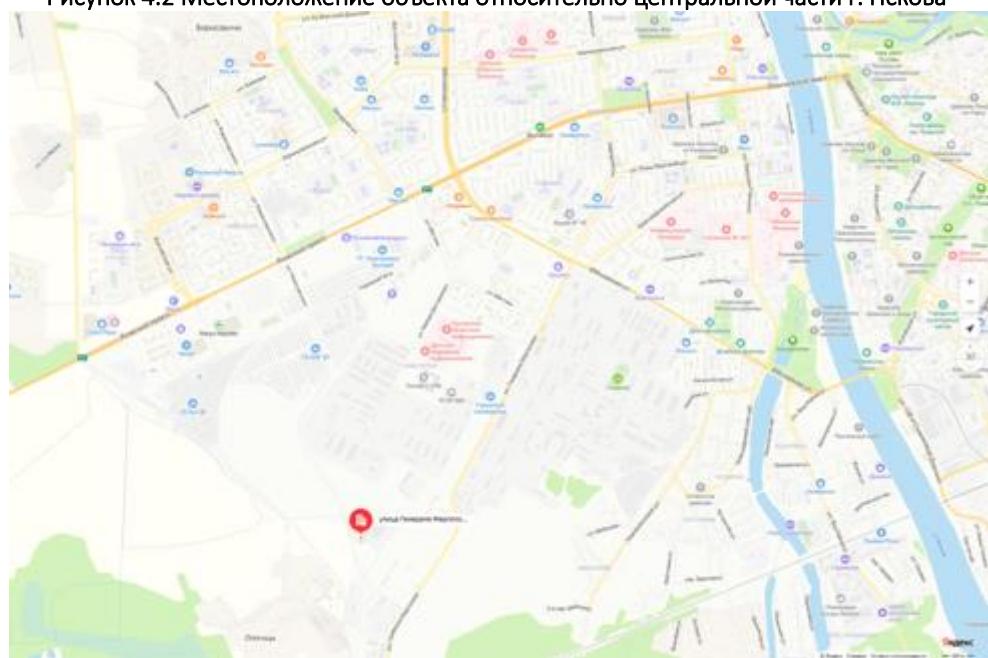


Рисунок 4.3 Местоположение объекта относительно крупных автодорог

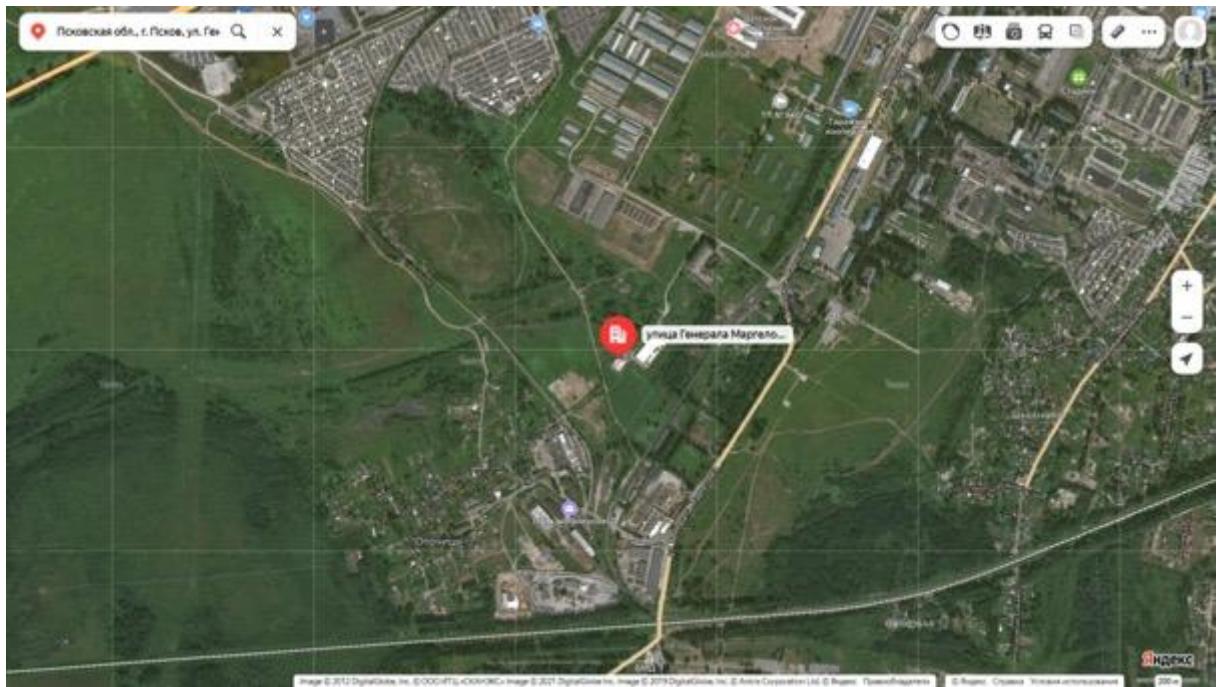


Рисунок 4.4 Вид на территорию участка со спутника

Таблица 4.7. Характеристики местоположения оцениваемого имущественного комплекса

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б
Категория населенного пункта	Областной центр
Ближайшее окружение	Промышленная застройка, пустырь
Транспортная доступность	На отдалении от крупной магистрали
Подъездные пути	Обустроенный круглогодичный подъезд
Состояние прилегающей территории	Соответствует промышленной застройке

Источник: данные предоставленных Заказчиком фотографий, данные открытых источников

#### **Выводы из анализа характеристик имущественного комплекса**

Оценке подлежит обособленный имущественный комплекс, расположенный на окраине г. Пскова. Анализ характеристик оцениваемого имущества позволяет заключить, что на дату определения стоимости участок практически не используется. Постройки находятся в непригодном к эксплуатации состоянии.

## 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

### 5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

Обзор подготовлен по материалам Аналитического обзора Центрального Банка «О чем говорят тренды», № 3 (62), апрель 2023 г.<sup>8</sup>.

#### **Основные тренды:**

В большинстве отраслей российской экономики в I квартале 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными.

Статистические показатели подтвердили, что в феврале происходил уверенный рост экономической активности. Судя по оперативным и опросным показателям, в марте он продолжился. Увеличился потребительский спрос, подпитываемый повышением трудовых доходов. При этом ближе к концу месяца появились отдельные признаки замедления роста в группах отраслей, ориентированных на внешний и инвестиционный спрос.

Ценовая динамика в марте оставалась умеренной. Несмотря на оживление потребительского спроса, рост цен на товары сдерживался созданными ранее запасами и снижением мировых продовольственных цен. Вместе с тем постепенно усиливается рост цен производителей потребительских товаров. Это указывает на вероятное повышение инфляционного давления в предстоящие месяцы.

Доходности ОФЗ в марте изменились слабо. Возросшие заимствования и опасения сохранения повышенного дефицита бюджета в среднесрочной перспективе по-прежнему определяют значительный положительный спред между доходностями долгосрочных и краткосрочных ОФЗ.

#### **Инфляция**

Годовая инфляция быстро снизилась и по итогам марта составила 3,5%. Умеренные остаются и текущие недельные и месячные темпы роста потребительских цен. Вместе с тем усиливаются факторы и риски, определяющие более высокий устойчивый рост цен в будущем. Это создает дилемму для денежно-кредитной политики: превентивно реагировать на риски усиления ценового давления с учетом лагов, с которыми ДКП влияет на инфляцию, или ждать явного подтверждения, что проинфляционные риски реализуются в значительной мере.

На потребительском товарном рынке с осени действуют сдерживающие рост цен факторы, преимущественно разового характера. Так, высокий урожай зерновых и масличных культур в России в прошлом году, логистические экспортные ограничения и снижение мировых цен продолжают сдерживать рост цен на товары этой группы, включая продукцию пищевой промышленности. Произошедшее увеличение производства мясной и молочной продукции в ситуации ограниченных возможностей для ее экспорта также сдерживает рост цен на нее. Сформированные в середине 2022 г. запасы непродовольственных импортных потребительских товаров, приобретенных в период значительного укрепления рубля летом и осенью, сдерживают перенос текущего ослабления курса. Товары незнакомых российскому потребителю марок и брендов, замещающих ушедшие бренды, часто входят в более низкие ценовые категории и продаются по ценам с низкой маржой для привлечения потребителей к этим новым брендам, увеличения доли рынка.

Действие этих факторов может сохраниться еще какое-то время и пока компенсировать растущее влияние проинфляционных факторов. К числу последних относятся стимулирующая спрос бюджетная политика в сочетании с уверенным ростом кредитования, в том числе

---

<sup>8</sup> Источник: [https://cbr.ru/ec\\_research/mb/bulletin\\_23-03/](https://cbr.ru/ec_research/mb/bulletin_23-03/)

потребительского, ослабление рубля и продолжающееся оживление экономической и потребительской активности, подпитываемое ростом доходов и дефицитом на рынке труда.

#### **Рост цен остается сдержаным при увеличении проинфляционных рисков**

В марте темп роста потребительских цен замедлился до 3,5% м/м SAAR, а годовая инфляция снизилась до 3,5% из-за выхода из базы расчета высоких темпов марта 2022 года. На 10 апреля оценка годовой инфляции понизилась до 3,15%. Динамика цен осталась сдержанной в сегментах продовольственных и непродовольственных товаров при сохранении повышенного догоняющего роста цен в услугах.

Основные дезинфляционные факторы на стороне предложения: высокие запасы товаров, закупленных в 2022 г. по относительно крепкому курсу, развитие рынка собственных торговых марок (СТМ) и масштабные скидки для повышения интереса потребителей к новым брендам сдерживают рост цен, несмотря на ослабление рубля и активизацию потребительского спроса. По мере исчерпания запасов и адаптации потребителей к новому ассортименту товаров заметнее будут проявляться проинфляционные факторы.

В период сильных структурных сдвигов предложения и спроса статистика может улавливать эти изменения с запаздыванием. Сейчас это особенно актуально для рынка непродовольственных товаров длительного пользования.

В марте инфляция замедлилась до 3,5% преимущественно за счет эффекта высокой статистической базы весны 2022 года. Он продолжает сказываться – к 10 апреля оценка годовой инфляции понизилась до 3,15%.

Темп роста потребительских цен с поправкой на сезонность остался ниже уровня, соответствующего инфляции 4% в годовом выражении. В сегментах продовольственных и непродовольственных товаров изменение цен было незначительным, при этом в услугах рост цен остался на повышенном уровне.

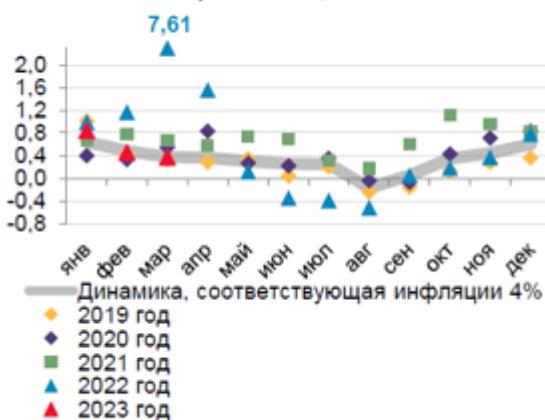
**Рисунок 5.1**

**Таблица 1. Инфляция и ее компоненты**

	Мар. 2021	Мар. 2022	Янв. 2023	Фев. 2023	Мар. 2023
% г/г					
<b>Все товары и услуги</b>	<b>5,8</b>	<b>16,7</b>	<b>11,8</b>	<b>11,0</b>	<b>3,5</b>
<b>Базовая инфляция</b>	<b>5,4</b>	<b>18,7</b>	<b>13,7</b>	<b>12,7</b>	<b>3,7</b>
Прод. товары	7,6	18,0	10,2	9,3	2,6
Непр. товары	5,9	20,3	12,2	11,2	0,1
Услуги	3,2	9,9	13,5	13,0	9,7
% м/м SAAR					
<b>Все товары и услуги</b>	<b>7,5</b>	<b>138,8</b>	<b>5,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>
<b>Базовая инфляция</b>	<b>9,1</b>	<b>178,9</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,9</b>
Прод. товары	8,3	114,3	6,4	2,4	-0,2
– без плодоовощей	<b>14,3</b>	<b>90,6</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,0</b>
Непр. товары	8,6	258,1	2,7	-0,9	1,3
– без нефтепродуктов и табака	<b>7,1</b>	<b>356,6</b>	<b>2,6</b>	<b>-1,3</b>	<b>1,0</b>
Услуги	5,1	59,3	8,0	10,8	11,4
– без ЖКУ	<b>5,8</b>	<b>103,0</b>	<b>9,5</b>	<b>14,3</b>	<b>15,9</b>

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

**Рисунок 1. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м**



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Основные показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют об усилении дезинфляционных факторов в феврале и марте. Медиана распределения сократилась вдвое по сравнению с январем. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции также снизилось, вернувшись к уровню III квартала предыдущего года.

Тем не менее проинфляционные риски повышаются. В январе и феврале на фоне возросших издержек и ослабления рубля выросли цены производителей в обработке в целом, ускорились темпы роста цен производителей продуктов и напитков.

Рисунок 5.3

Рисунок 8. Курс доллара США к рублю (%) и медианные значения ИПЦ (% м/м SAAR)



Источники: Банк России, Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 5.4

Рисунок 9. Модифицированные показатели\* базовой инфляции (% в годовом выражении) и оценка трендовой инфляции (%, г/г)



\* Показатели рассчитаны методом исключения наиболее волатильных компонент и методом усечения.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Баланс среднесрочных рисков все больше смещается в сторону проинфляционных. Основные из них на стороне предложения – рост издержек производителей и поставщиков товаров длительного пользования в связи с увеличением логистических цепочек и удешевлением рубля (о планируемом росте цен на 10–15% в 2023 г., в частности, сообщали импортеры автомобилей и бытовой техники). На стороне спроса – признаки улучшения потребительских настроений на фоне высокой поддержки со стороны бюджета. Банк России при проведении ДКП учитывает эти риски, принимаемые решения призваны обеспечить стабилизацию инфляции на целевом уровне вблизи 4% в среднесрочной перспективе.

### Экономическая динамика

В феврале – марте экономический рост продолжился, судя по опережающим показателям и опросным данным. Его драйвером по-прежнему выступает спрос со стороны госсектора и домохозяйств. При этом стратегия бережливого потребления многих домохозяйств, преимущественно низкодоходных, предполагает смещение спроса в пользу бюджетных марок. Возможность купить товары по более низкой цене, в том числе под собственными торговыми марками сетей, позволяет экономить на покупках, не снижая количество покупаемых товаров. Часть этой экономии трансформировалась в сбережения в форме наличных рублей, спрос на которые в 2022 г. значительно вырос.

Продолжающийся рост номинальных и реальных доходов и зарплат в условиях кадрового дефицита и положительного финансового результата, регистрируемого во многих секторах, способствует дальнейшей активизации частного потребления. Со временем это может привести к постепенному отказу от модели бережливого потребления в случае сохранения улучшившихся в последние месяцы потребительских настроений.

Объявленное снижение нефтедобычи на 0,5 млн б/с до конца года вычтет из роста совокупного выпуска в марте – апреле, однако не изменит восходящий тренд. Более заметные для экономического роста риски связаны с продолжающимся процессом снижения прибыльности во многих отраслях на фоне увеличения издержек и снизившихся экспортных цен. В условиях усложнившегося доступа к передовым технологиям и времени, необходимого для их полного или частичного замещения внутренним производством, рост производительности труда может быть затруднен. Это будет сдерживать рост экономики, снижая тренд ее потенциального выпуска.

### Устойчивое расширение деловой активности в I квартале

Уверенное расширение деловой активности судя по данным оперативной статистики, продолжалось в течение всего I квартала. Рост ВВП в начале 2023 г. может оказаться сопоставимым с темпами второго полугодия 2022 г.1. Основной вклад в рост активности внес внутренний спрос, экспортный оставился ограниченным.

На устойчивое расширение экономической активности в феврале указывает динамика выпуска базовых видов экономической деятельности, которая является хорошим опережающим индикатором для ВВП. Основной положительный вклад наряду с промышленностью внесли строительная отрасль и розничная торговля.

Выпуск в инвестиционных отраслях продолжил расти, внося основной вклад в восстановление обрабатывающей промышленности. Это связано с активным импортозамещением после ухода с рынка зарубежных поставщиков, а также ростом спроса со стороны государства. Динамика входящих платежей в ПС БР2 в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос, указывает на возможное охлаждение в этом сегменте в марте после значительного роста в прошлом году и первые месяцы 2023 года. Ограниченнная доступность зарубежного оборудования из недружественных стран (в том числе в связи с их усилиями по перекрытию альтернативных каналов поставок через дружественные страны) в текущей ситуации может ограничивать инвестиционные планы компаний в некоторых отраслях, где затруднен переход на оборудование из дружественных стран или продукцию внутренних производителей.

При этом в феврале появились признаки оживления спроса со стороны смежных отраслей и конечного потребителя. Так, динамику выпуска промежуточных отраслей в феврале поддержало производство металлургической продукции, потребность в которой возросла из-за активизации жилого и инфраструктурного строительства.

Выпуск группы потребительских отраслей остался стабильным, при этом постепенное расширение потребительского спроса на фоне роста трудовых доходов и снижения уровня безработицы уже в ближайшие кварталы может стимулировать переход сегмента к росту. Одновременно с этим будет продолжаться восстановление импорта за счет увеличения поставок потребительских товаров из дружественных стран. При этом у нас есть основания полагать, что значительное изменение структуры предложения потребительских товаров из-за переключения на иностранных поставщиков из дружественных стран или российских производителей, начавшееся в прошлом году, могло привести к переоценке глубины спада потребительского спроса и недооценке скорости его восстановления.

Опросные индикаторы<sup>3</sup> указывают на то, что в марте экономическая активность продолжила расти. Производственные планы предприятий расширяются, что приводит к дальнейшему росту занятости во многих отраслях. Это происходит в ожидании дальнейшего увеличения спроса за счет новых клиентов на фоне ухода иностранных поставщиков и потребности в импортозамещении. Решение о добровольном сокращении добычи нефти в марте и продление его действия до конца года окажет сдерживающее влияние на активность в добывче полезных ископаемых и смежных отраслях в ближайшие месяцы.

Продолжающееся улучшение потребительских настроений и выход оценок благоприятности времени для осуществления крупных покупок на докризисные максимумы также усиливают вероятность дополнительной активизации потребительского спроса за счет снижения нормы сбережений с повышенных уровней прошлого года.

Рисунок 5.5

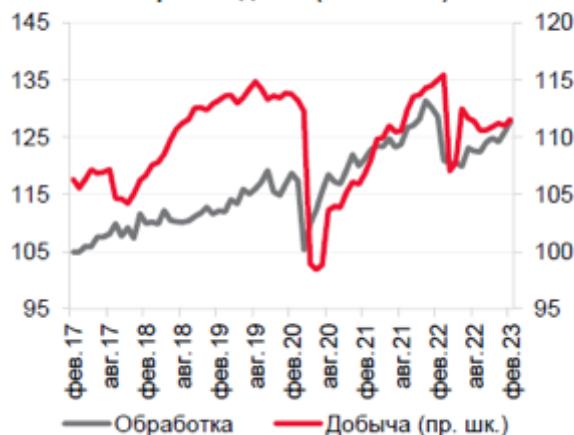
Рисунок 17. Динамика выпуска базовых видов экономической деятельности, % м/м SA



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 5.7

Рисунок 19. Динамика индексов добычи полезных ископаемых и обрабатывающего производства (2014 = 100)



Источники: Росстат, расчет ДИП.

Рисунок 5.9

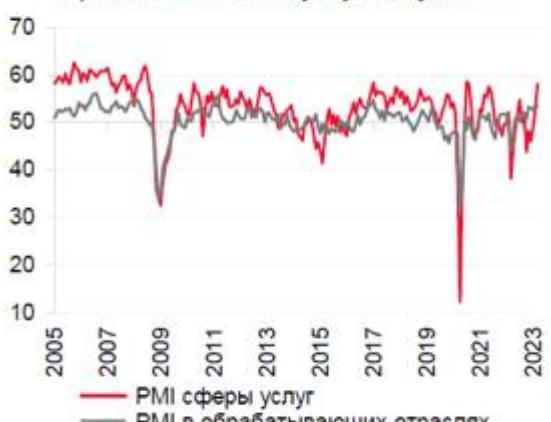
Рисунок 21. Динамика заработной платы, % г/г



Источники: Росстат, СберИндекс, расчеты ДИП.

Рисунок 5.6

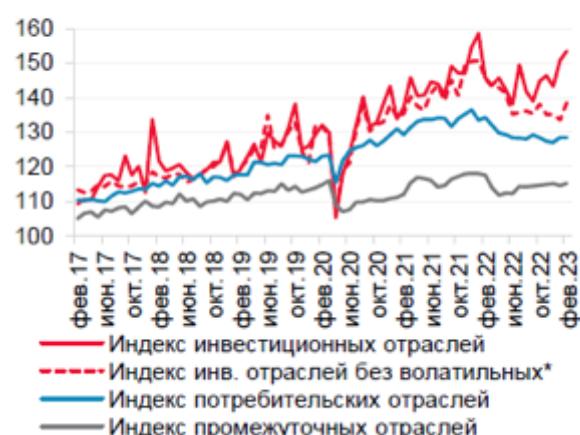
Рисунок 18. PMI в обрабатывающей промышленности и услугах, пунктов



Источник: S&amp;P Global.

Рисунок 5.8

Рисунок 20. Выпуск групп отраслей обрабатывающей промышленности, SA, 01.2016=100%



Источники: Росстат, расчет ДИП.

Рисунок 5.10

Рисунок 22. Уровень безработицы, %



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

## Финансовые рынки

### Наклон кривой ОФЗ остается высоким

Доходности ОФЗ с начала марта немного выросли в основном в средне- и долгосрочном сегментах. Рост волатильности на мировых финансовых рынках из-за проблем в банковском секторе в США и Европы прямо не отразился на российском финансовом рынке: после 2022 г. доходности ОФЗ перестали зависеть от действий и настроений нерезидентов и определяются в основном внутренними факторами (ДКП, инфляционные ожидания, бюджетная политика и другие).

Наклон кривой ОФЗ (10 лет – 2 года) остается весьма значительным, на многолетних максимумах. Это может отражать опасения участников рынка относительно динамики инфляции на средне- и долгосрочном горизонте, что выражается в повышенной премии за инфляционный риск в длинных бумагах.

Минфин России продолжает предлагать классические средне- и долгосрочные ОФЗ, воздерживаясь от размещения ОФЗ с плавающим купоном. Предложение сопровождается предоставлением премий на уровне 4–8 б.п. от уровня вторичного рынка накануне дня аукциона. Всего в II квартале Минфин России планирует разместить ОФЗ на 850 млрд рублей.

Рисунок 5.11



Рисунок 34. Динамика ключевых ставок центральных банков, % годовых



Рисунок 35. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, %

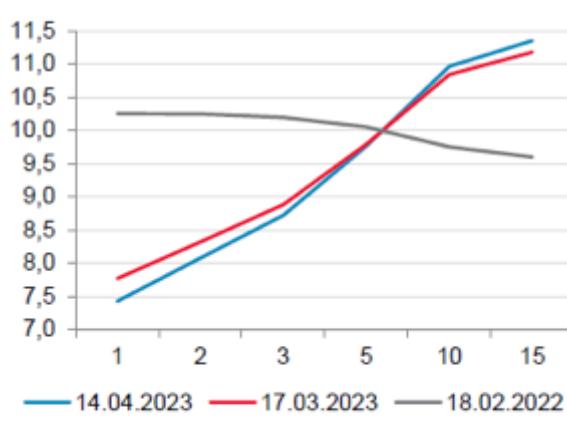


Рисунок 36. Волатильность курса рубля



### Сокращение добычи ОПЕК+ сгладит колебания нефтяных цен

С начала марта котировки сырьевых товаров демонстрировали разнонаправленную динамику. Негативное влияние на цены большинства сырьевых товаров оказалось нестабильностью в банковском секторе США и Европы, усилившей опасения замедления роста мировой экономики. Повышательное давление на котировки оказалось ослабление доллара

США (индекс DXY снизился на 3%). Индекс цен сырьевых товаров Bloomberg прибавил 1%. Цены на драгоценные металлы выросли (+12%) на фоне роста спроса на защитные активы. Котировки сельскохозяйственных товаров прибавили 1% при сокращении цен энергетических товаров на 5%. Цена нефти марки Urals10 выросла на 9%, до 68 долл. США /барр.

Поддержку нефтяным ценам оказало решение ОПЕК+ о добровольном сокращении добычи на 1,7 млн б/с с мая до конца 2023 г. (включая вклад России в размере 0,5 млн б/с). Решение призвано изъять излишек с нефтяного рынка<sup>11</sup>. По нашим расчетам на основе апрельского прогноза Минэнерго США, при прочих неизменных параметрах (в том числе динамике спроса) решение может привести к образованию небольшого дефицита предложения в оставшейся части года и предотвратить рост запасов в странах ОЭСР выше пятилетнего среднего уровня в ближайшие кварталы.

На риски образования дефицита нефти на рынке указывает также значительное усиление бэквордации фьючерсной кривой нефти (рост цен на среднем и особенно коротком участке кривой, увеличивший отрицательный наклон кривой). Спред между ценами фьючерса в декабре 2023 и 2024 гг., который можно использовать в качестве индикатора напряженности ситуации на рынке, вырос с конца марта 2023 г. почти в два раза, до максимальной величины с октября 2022 года. Тем не менее, неопределенность относительно дальнейшей динамики мировой экономики и, соответственно, спроса на нефть повысилась. Превентивное решение ОПЕК+ поможет сгладить ценовые колебания на рынке нефти в случае, если динамика спроса окажется хуже текущих ожиданий.

Активное повышение нефтяных котировок вряд ли вызовет существенное ускорение роста добычи сланцевыми производителями. По данным ФРБ Далласа и Канзас-Сити, расширение деловой активности в ключевых сланцевых регионах США<sup>12</sup> практически остановилось в I квартале. Возросшие затраты на оплату труда и комплектующие наряду с сохраняющимся в отрасли дефицитом высококвалифицированных кадров привели к росту затрат. Это обусловило увеличение средних цен, которые покрывают операционные затраты и обеспечивают прибыльное бурение новых скважин – до 37 и 63 долл. США / барр. соответственно (34 и 56 долл. США / барр. в 2022 г.).

Понижательное давление на мировые цены сельскохозяйственной продукции оказало продление зерновой сделки. Экспортные поставки зерновых, преимущественно пшеницы, остались значительными благодаря высокому урожаю. Вместе с тем, Минсельхоз России и Российский зерновой союз ожидают уменьшения сбора зерновых в 2023 г. на 20%, до 125-127 млн т., из-за сокращения посевных площадей и снижения технологичности посевных работ, прежде всего в фермерских хозяйствах (с риском снижения до 120 млн т. в случае негативных погодных условий). Это может ограничить возможности для экспорта в следующем сельскохозяйственном сезоне и выровнять внутренний баланс спроса и предложения зерновых.

## 5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой земельный участок под авторемонтные и автосервисные предприятия, с расположенными на нем зданиями складского и сельскохозяйственного назначения. Объекты расположены в г. Пскове.

На неактивных рынках с небольшим количеством предложений и низкой стоимостью земельных участков, к которым можно отнести рынок г. Пскова, отсутствует четкое разделение сегментов в зависимости от назначения участков – под автосервисные предприятия или под производственно-складские цели, различия в стоимости участков под автосервисные предприятия и под промышленные предприятия отсутствуют.

Ввиду того, что здания, расположенные на земельном участке, не эксплуатируются, и находятся в аварийном состоянии, основная доля в стоимости объекта оценки приходится на земельный участок. В этом случае в практике рынка земельный участок рассматривается как потенциально свободный, из предположения сноса зданий и строительства нового объекта коммерческой недвижимости.

Таким образом, сегментом рынка объекта оценки является рынок земельных участков Псковской области, предназначенных для производственной деятельности.

### **5.3 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ<sup>9</sup>**

Основные тенденции рынка, отмечаемые аналитиками, — замедление темпов роста и дефицит качественного предложения. При этом события 2022 года и последовавшая за ними турбулентность в большинстве отраслей экономики существенно изменили тренды, появившиеся за время пандемии и самоизоляции. Период бурного развития закончился, а спрос на загородном рынке смещается в сторону покупки именно земельных участков, а не готовых домов.

Тенденции, отмеченные выше, проявляются и при анализе рынка земельных участков коммерческого назначения. Так, в 2021 году в Московской области девелоперы приобрели более 1,4 тыс. га земли, более 90% которой будет отдано под организованное индивидуальное жилищное строительство.

Интерес коммерческих застройщиков вызывают также следующие объекты:

- технопарки;
- склады и логистические комплексы;
- помещения свободного назначения.

Классические бизнес-центры постепенно теряют популярность, так как пандемия довольно существенно изменила подход многих компаний к размещению своих сотрудников. Использование удаленных форматов работы, рост популярности коворкингов и развитие телекоммуникационных платформ привели к сокращению спроса на офисные помещения.

По итогам ценового анализа рынка отмечается существенный рост стоимости коммерческих земельных участков в 3 и 4 кварталах 2021 года. К концу 2022 года цены на их покупку и аренду снизились относительно пиковых значений на 25% и 20% соответственно, однако все равно остались на существенно более высоком уровне, чем в 2020 году.

Эксперты прогнозируют, что в ближайшие 5 лет цены будут относительно стабильными и в самом оптимистичном для рынка варианте вырастут не более чем на 10%.

Участки земли, выделенные под промышленные объекты, не так многочисленны и популярны. В целом этот рынок в последние годы развивается под действием тех же тенденций, что и остальные, хотя и имеет ряд особенностей:

- в крупных городах, как правило, до сих существует довольно много заброшенных территорий и промзон — бывших фабрик и заводов. Сейчас они постепенно выкупаются на вторичном рынке и переоформляются под жилую или коммерческую застройку;
- новые участки обычно покупаются в пригородной зоне, так как в городах организовать производство довольно сложно из-за экологических и транспортных ограничений;
- сезонность здесь полностью отсутствует, в отличие, например, от рынка земельных участков под ИЖС, где традиционно периодами наибольшей активности являются весна (февраль — апрель) и осень (сентябрь — ноябрь);
- наибольшим спросом пользуются участки на относительно недорогих южном и юго-восточном направлениях, однако очень важным фактором выбора является транспортная доступность.

События 2022 года обусловили появление новых трендов на этом рынке. В связи с необходимостью замещения импортной продукции ушедших из России брендов федеральные и региональные власти стимулируют открытие новых производств, отдавая для наиболее приоритетных проектов земли промышленного назначения в аренду без торгов. Так, в Москве с начала года под эти цели было выделено более 100 га площади. Предполагается, что на создаваемых предприятиях будет организовано более 9 000 рабочих мест.

По данным сайта avito.ru на территории г. Пскова и Псковской области к продаже представлено порядка 30 предложений по продаже земельных участков промышленного назначения. Предложения в основном сосредоточены на окраинах г. Пскова и вдоль основных транспортных магистралей. Карта распределения предложений земельных участков под промышленную застройку приведена на рисунке.

---

<sup>9</sup> Источник: [https://www.megaresearch.ru/news\\_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov](https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov)

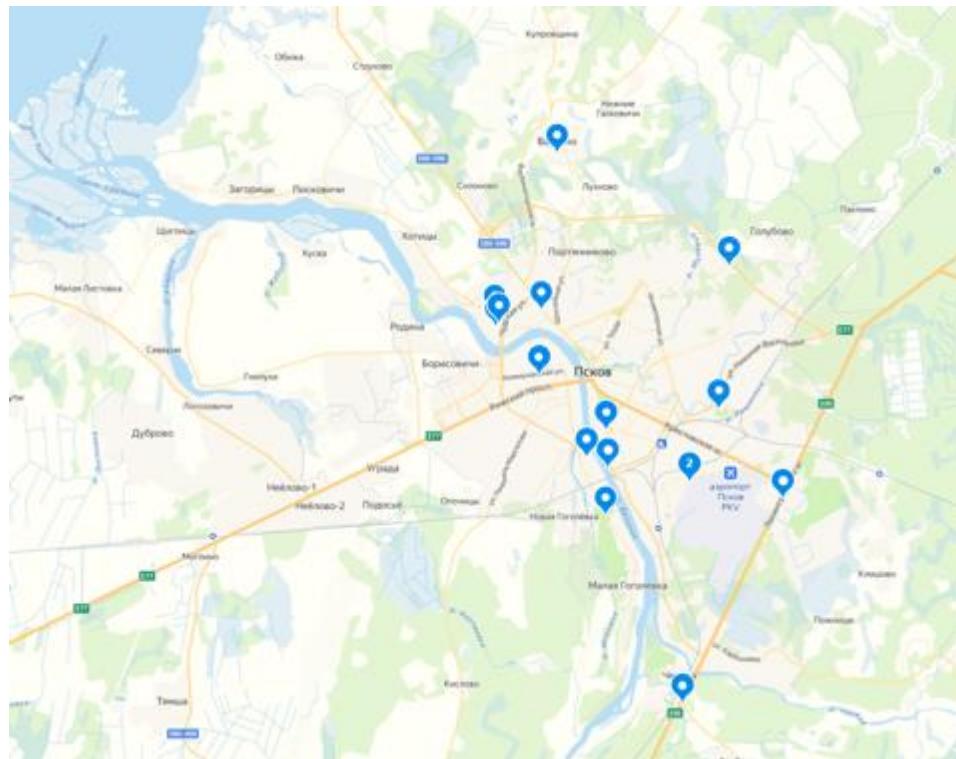


Рисунок 5.1 Распределение предложения земельных участков под промышленную застройку на территории Псковской области

#### 5.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Ввиду того, что оцениваемые здания находятся в аварийном, непригодном к эксплуатации состоянии, анализ цен предложения на имущественные комплексы, включающие здания и сооружения производственного назначения не проводился. Представленные на рынке имущественные комплексы продаются со зданиями в удовлетворительном состоянии, которые не требует дополнительных инвестиций в достройку объектов. Объекты, которые имеют на территории полуразрушенные здания, сопоставимые по состоянию с оцениваемыми зданиями, позиционируются на рынке коммерческой недвижимости как незастроенные земельные участки с перспективой редевелопмента или реконструкции имеющихся построек.

Таким образом, в рамках отчета проведен анализ рыночных предложений незастроенных земельных участков под производственные цели.

В ходе анализа рыночных цен предложений на сопоставимые объекты были выявлены следующие предложения земельных участков, приведенные в таблице.

Таблица 5.1.. Предложения по продаже земельных участков под производственные цели

№	Дата объявления	Площадь, га	Адрес	Цена предложени я, руб.	Цена за га, руб.	Телефоны	ВРИ	Описание	Ссылка на объявление
1	Актуально на дату оценки	1,120	Псковская область, Псков, ул. Декабристов р-н Завокзалье	11 500 000	10 267 857	8-960-221-82-98	Для промышленно й застройки	Продается участок земли с назначением для промышленной застройки. Асфальтированные заезд с улицы Декабристов. К участку проведено электричество, на участке есть 2 столба освещения. На участке газ, центральное водоснабжение и водоотведение. Рядом проходит железнодорожная ветка, есть возможность подвести ее к участку. От собственника, без комиссии! Номер в базе: 8218217. Район: Завокзалье мкр.	<a href="https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_112ga_promnaznacheniya_2554407250">https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_112ga_promnaznacheniya_2554407250</a>
2	Актуально на дату оценки	0,790	Псковская область, 58Н-024 р-н Запсковье	4 600 000	5 822 785	8-911-370-80-14	Для промышленно й застройки	Звоните ,пишите . Торг уместен Свет 150 кВт .Скважина Канализация Рядом газ проходит	<a href="https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_79sot._promnaznacheniya_2387670827">https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_79sot._promnaznacheniya_2387670827</a>
3	Актуально на дату оценки	2,960	Псковская область, Псковский р-н, Писковичская волость, д. Ваулино	16 300 000	5 506 757	8-911-390-19-50	Готов для перевода под промышленны е цели	Продается участок земли 0,5 км. Северо-западнее д.Ваулино, примыкает к асфальтированной дороге. Участок имеет подъезды к дороге. Документы готовы для перевода земли в категорию Промышленное назначение. На участке начата работа по подсыпке и выравниванию, мелиорации. От собственника! Без комиссии! Номер в базе: 8087846. Район: Ваулино д..	<a href="https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_296ga_promnaznacheniya_2490594724">https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_296ga_promnaznacheniya_2490594724</a>
4	Актуально на дату оценки	0,602	Псковская область, Псков, Ленинградское ш.	6 500 000	10 797 342	8-906-222-88-53	Для промышленно й застройки	Продается участок земли с постройками. Асфальтированный подъезд, электричество на участке, возможно увеличение мощности. Рядом база отдыха Раздолье, напротив заправка Сургутнефтегаз. Подойдет для организации базы отдыха, участок окружен лесом, а также можно рассмотреть вариант оборудования автосервиса, возможно для грузовых автомобилей. Доп. описание: отопление: печное Номер в базе: 7926306. Район: Кrestы мкр.	<a href="https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_602sot._promnaznacheniya_245788875">https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_602sot._promnaznacheniya_245788875</a>
5	Актуально на дату оценки	1,000	Псковская область, Псковский р-н, д. Подборовье	5 500 000	5 500 000	8-906-223-40-50	Для промышленно й застройки	Продается земельный участок под строительство АЗС, придорожного комплекса или производство в Подборовье, на трассе Псков - Санкт-Петербург. Собственность. 60:18:0171501:35 торг обмен	<a href="https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_993170598">https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_993170598</a>
<b>Минимум</b>				<b>5 500 000</b>					
<b>Максимум</b>				<b>10 797 342</b>					
<b>Среднее значение</b>				<b>7 578 948</b>					

Источник: данные анализа рынка, расчеты Оценщика

Таким образом, цена предложения земельных участков под производственные цели составляет от 5,5 млн. руб. за га до 10,8 млн руб. за га, средняя цена предложения составляет 7,61 млн руб. за га. Данная цена не учитывает торг, а также основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков.

## 5.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Основные факторы, влияющие на спрос и предложение

Спрос и предложение – ведущие факторы, которые регулируют любой рынок товаров и услуг. Взаимодействие этих факторов влияет на формирование рынка покупателей или рынка продавцов. Главным движущим фактором развития рынка является конкуренция среди продавцов. Она действует в том числе на рынке недвижимости, и это приводит к балансу спроса и предложения. Но здесь имеются особенности, выяснение которых возможно в результате анализа всей совокупности факторов, влияющих на рынок. Главная роль принадлежит: макроэкономическим факторам, политической ситуации в стране и в регионах, общеэкономической ситуации и текущему положению на финансовом рынке. Если влияние макроэкономических факторов сравнительно стабильно, тогда картина на рынке недвижимости, дающей доход, определяют микроэкономические факторы.

Факторы, которые определяют размер спроса на недвижимость:

- степень платежеспособности населения;
- колебания численности населения (в прошлом, сейчас и прогнозируемые тенденции);
- колебания в процентном соотношении между группами населения с разными уровнями образованности, уровнями миграции, числом браков и разводов;
- изменения вкусов и предпочтений населения. Они становятся важным фактором спроса. Но в пределах любого рынка недвижимости уловить колебания во вкусах и предпочтениях потребителей трудно, и большинство профессионалов в недвижимости полагаются в их определении на интуицию. Поскольку вкусы и предпочтения очень субъективны, их сложно описать и прогнозировать количественно, и чаще всего их определяют с помощью специальных социологических опросов;
- условия и степень доступности финансирования.

Факторы, которые определяют величину предложения. Они охватывают:

- присутствие резерва пустующих недвижимых объектов в целевом сегменте рынка;
- наличие объемов новых строительных объектов и затрат на них, включая:
- темпы строительства (им определяются объемы нового жилья);
- состояние строительной индустрии, степени его влияния на уровень затрат (оно определяет доступность и стоимость факторов производства);
- текущие и прогнозируемые изменения строительных технологий, их вероятное воздействие на затраты; соотношение строительных расходов и стоимости продаж объектов;
- расходы по улучшению неосвоенных участков земли и наличие их предложения.

### Основные факторы, влияющие на цену (ценообразующие факторы)

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

В общем виде ценообразующие факторы на рынке недвижимости (как для земельных участков, так и для зданий и/или помещений) представлены в таблице.

Таблица 5.2. Ценообразующие факторы на рынке недвижимости

Элементы сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную времененным разрывом между датой оценки и датой продажи объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
Вид использования и (или) зонирование	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, проявляющейся в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Местоположение объекта	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Физические характеристики	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности района при прочих равных условиях
	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
	Рельеф и форма (для участка)	Участки существенно «неправильной» формы (например, сильно вытянутые) могут быть существенно дешевле аналогичных участков «правильной» формы (близкой к квадрату). Участки неплоского рельефа могут быть существенно дешевле участков с ровной поверхностью
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки (для зданий и помещений)	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещениях отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Источники: ФСО №7; Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие / С.В. Грибовский. – М.: Марсейка, 2009. – 432 с.; Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров. – СПб.: «МКС», 2007. – 535 с.

Величина влияния различных факторов (кроме таких факторов, как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи и условия рынка) на стоимость объектов недвижимости отличается, в значительной степени зависит от конкретных условий рынка и поведения покупателей и продавцов, а также от сегмента, к которому относится объект.

Анализ влияния основных ценообразующих факторов на стоимость объектов проведен в рамках расчета рыночной стоимости объектов сравнительным подходом.

## 5.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Объект оценки представляет собой земельный участок под промышленную застройку, с расположенными на нем зданиями производственно-складского и сельскохозяйственного назначения. Объект расположен в г. Пскове. Ввиду того, что здания, расположенные на земельном участке, не эксплуатируются и находятся в неудовлетворительном состоянии, основную долю в стоимости объекта занимает земельный участок. В связи с этим, сегментом рынка объекта оценки является рынок

земельных участков Псковской области, предназначенных для производственной деятельности.

2. Цена предложения земельных участков под производственные цели составляет от 5,5 млн. руб. за га до 10,8 млн руб. за га, средняя цена предложения составляет 7,61 млн руб. за га. Данная цена не учитывает торг, а также основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков.

## 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 6.1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования.

В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7 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.

НЭИ объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) или снос имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства и строительство новых объектов.

Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов-аналогов при проведении расчетов.

Принцип НЭИ означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования земельного участка. В этой связи анализ НЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.
- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.
- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

### 6.2 АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКОЙ ДОПУСТИМОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно данным Росреестра, разрешенное использование земельного участка: авторемонтные и автосервисные предприятия. Данный вид разрешенного использования предполагает возможность строительства автосервисных объектов, а также производственно-складских объектов различного назначения. Таким образом, юридически разрешенным видом использования земельного участка является использования для размещения производственно-складских объектов, и в том числе, авторемонтных и автосервисных предприятий.

На дату оценки на земельном участке расположены здания, предназначенные для производственно-складских целей и сельскохозяйственного использования, которые находятся в аварийном состоянии, часть конструкций зданий отсутствует, здания не используются. Таким образом, назначение зданий, расположенных на земельном участке, не противоречит назначению земельного участка.

### **6.3 АНАЛИЗ ФИЗИЧЕСКОЙ ОСУЩЕСТВИМОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Рассматриваемый земельный участок расположен на окраине г. Пскова, и представляет собой территорию, которую можно использовать как под автосервисные предприятия. Так и под иные промышленные цели. Расположенные на участке здания находятся в аварийном состоянии, и могут быть реконструированы под различные цели.

Таким образом, физически осуществимым использованием участка с имеющимися улучшениями является использование под производственно-складские цели.

### **6.4 АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ И МАКСИМАЛЬНОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ**

На неактивных рынках с небольшим количеством предложений и низкой стоимостью земельных участков, к которым можно отнести рынок г. Пскова, отсутствует четкое разделение сегментов в зависимости от назначения участков, поэтому различия в стоимости участков под автосервисные предприятия и под промышленные предприятия отсутствуют. Таким образом, финансово целесообразным и максимально продуктивным является использование земельного участка и имеющихся на нем улучшений под производственно складские цели.

**Вывод:** Учитывая законодательную разрешенность, физическую осуществимость и финансовую целесообразность использования земельного участка и зданий, расположенных на земельном участке, наиболее эффективным использованием имущественного комплекса будет использование под размещение зданий и сооружений производственно-складского назначения.

## **7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **7.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ**

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий в соответствии с заданием на оценку подтвержденное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

Допущение - предположение, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которого отсутствуют основания считать обратное, принимаемое как верное в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки.

Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Существенность - представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Методические рекомендации по оценке - методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Наиболее эффективное использование - представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Текущее использование - представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация - представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа - объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа - представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

Стоимость - мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Виды стоимости - в соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО №II, определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179).

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

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

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная

стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

#### *Прочие термины и определения.*

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

## 7.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

### **7.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Согласно п. 1 ФСО V Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

### **7.4 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**

Согласно п. 2 ФСО VI при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В процессе оценки Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики Объекта оценки, учел специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, собрал информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика были применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; сведения об обременениях и ограничениях прав, связанных с объектом оценки; информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках; прошлых и ожидаемых доходах и расходах, относящихся к объекту оценки; а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки;
- информацию о рынке, к которому относится Объект оценки по состоянию на дату оценки.

В соответствии с п. 10 ФСО III информация, используемая при проведении оценки, должна быть достоверной, надежной, существенной и достаточной.

Оценщик выполнил проверку достоверности собранной для проведения оценки информации, используя доступные ему способы, в границах, определяющихся компетенцией Оценщика и объемом исследования в соответствии с Договором и Заданием на оценку. В частности, согласно принятым и согласованным с Заказчиком допущениями, Оценщик не осуществляет строительно-техническую, юридическую, почерковедческую, криминалистическую или иную проверку информации за пределами вопросов экономического характера.

При проверке достоверности информации, в том числе информации, полученной от Заказчика, выполнены:

- сопоставление с рыночными данными;
- сопоставление с аналогичными данными из иного источника;
- проверка отсутствия противоречия между частями информации;
- проверка на соответствие экономической логике и здравому смыслу.

Оценщик считает информацию достоверной и надежной:

- информация, предоставленная Заказчиком, признается Оценщиком достоверной, так как Заказчик установленным законом и договором способом подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным Заказчику фактам, она подписана уполномоченным Заказчиком лицом и заверена в установленном порядке; кроме того, Оценщик проанализировал указанную информацию и не выявил необъяснимых противоречий рыночным данным, противоречия данным осмотра и противоречия между частями информации, а также не выявил иных противоречий;
- информация в отношении показателей, которые применяются в процессе оценки, полученная Оценщиком от экспертов рынка и отрасли и из иных источников, признается Оценщиком достоверной, поскольку такие эксперты являются компетентными и независимыми, и для данных лиц предоставление информации является видом хозяйственной (коммерческой) или профессиональной деятельности; кроме того, Оценщик проанализировал указанную информацию и не выявил противоречий между частями информации, а также не выявил противоречий экономической логике и здравому смыслу.

Все использованные Оценщиком в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли или иных источников:

- снабжены соответствующими ссылками на источники информации, позволяющие идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки.
- представлены в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, либо доступ к ним происходит на платной основе.

Оценщик считает используемую им при проведении оценки информацию существенной, если она соответствует одновременно указанным критериям:

- информация позволяет сформировать полное представление об Объекте оценки, включая характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели,
- использование такой информации оказывает существенное влияние на величину определяемой стоимости.

Оценщик считает собранную используемую им при проведении оценки информацию достаточной, если:

- при выявлении (предоставлении из источников, недоступных Оценщику при проведении настоящей оценки, в том числе по причинам, не зависящим от Оценщика) дополнительной информации как в отношении Объекта оценки, так и в отношении рынка, применение такой информации при проведении оценки не оказывает существенного влияния на величину определяемой стоимости;
- информация позволяет сформировать полное представление об Объекте оценки и следовать процедуре и последовательности оценки в рамках выбранных подходов и методов оценки.

*На основании вышеприведенного анализа Оценщик делает вывод о достоверности, надежности, существенности и достаточности информации, которую он использует при выборе подходов и методов оценки и проведении оценки.*

Положения, описывающие работу Оценщика с информацией:

- В Приложении № 3 к Отчету приводятся копии предоставленных Заказчиком и (или) правообладателем Объекта оценки документов только в том объеме, который является существенным и необходим для понимания содержания Отчета.

- В Приложении № 2 к Отчету приводятся источники информации, использованной для расчетов, в том числе, либо снимки экрана<sup>10</sup>, либо версии интернет-страниц или загруженных файлов для печати (выбор устройства печати – «сохранить как PDF»). При этом Оценщик вправе включать в состав приложений не все использованные при составлении Отчета, а лишь те, которые являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.
- Оценщик прикладывает к Отчету копии использованных материалов (источников информации), не являющихся общедоступными печатными изданиями, а также для удобства восприятия информации в настоящем Отчете прикладывает копии некоторых из использованных им материалов (источников информации), являющихся общедоступными печатными изданиями, на которые распространяются положения ст.5 и ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 1994 г. № 77-ФЗ «Об обязательном экземпляре документов» (официальные документы, печатные издания и электронные издания).

## 7.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ

Описание подходов к оценке приведено в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

---

<sup>10</sup> Снимок экрана (также «скрин», «скриншот» от англ. screenshot — «снимок экрана») — изображение, полученное устройством и показывающее в точности то, что видит пользователь на экране монитора или другого визуального устройства вывода. Обычно снимок экрана создаётся по команде пользователя, с помощью встроенной функции операционной системы (сочетаний клавиш), или специальной программой

## **Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

## **Затратный подход**

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

## **7.6 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Согласно п. 22д ФСО №7, для оценки недвижимости в рамках **сравнительного подхода** в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Исходя из предоставленных фотографий, был сделан вывод, что оцениваемые здания находятся в аварийном, полуразрушенном состоянии и не могут быть использованы под коммерческие цели на дату оценки. На рынке имеются предложения по продаже объектов, включающих здания в аналогичном состоянии, но данные предложения позиционируются как продажа земельных участков с возможностью инвестирования в новое строительство. Поскольку все подобные объекты несопоставимы по степени разрушения зданий и предполагаемому объему затрат на реконструкцию, сравнительный подход для единого имущественного комплекса, включающего объекты капитального строительства и земельный участок, не применялся.

Имеющаяся у Оценщика информация о ценах предложений по продаже земельных участков, а также рыночные данные о влиянии ценообразующих факторов на эти цены, позволяют применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости земельных участков. В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод корректировок (метод сравнения продаж), как наиболее распространенный в оценочной практике.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Согласно п. 23б ФСО №7, для оценки недвижимости в рамках **доходного подхода** стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

- Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой

их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

- Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

*Оцениваемые здания находятся в аварийном, полуразрушенном состоянии и не могут быть использованы под коммерческие цели на дату оценки. Оценщику не предоставлены сметы на достройку объектов, также отсутствуют сведения о предполагаемой дальнейшей судьбе объектов – реконструкция или снос и строительство новых зданий, что не позволяет провести расчеты методами доходного подхода с высокой степенью достоверности. Таким образом, учитывая, что объекты требуют значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, на дату оценки не используются, и не способны генерировать регулярные потоки доходов, доходный подход для оценки стоимости объектов не применялся.*

Согласно п. 24 б) ФСО №7 **затратный подход** рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.

Расчет рыночной стоимости единого имущественного комплекса, включающего здания и земельный участок, проведен затратным подходом, в рамках которого стоимость объектов капитального строительства определена методом затрат на замещение, стоимость земельного участка определена методом сравнения продаж. Таким образом, для оценки имущественного комплекса, включающего объекты капитального строительства и земельный участок, применялся затратный подход.

**Вывод по разделу:** Оценщик принял решение применить затратный подход для оценки имущественного комплекса, включающего объекты капитального строительства и земельный участок, и сравнительный подход для оценки земельного участка как условно свободного.

## 8. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ

### 8.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки представляет собой имущественный комплекс, который состоит из зданий и земельного участка, поэтому при применении затратного подхода был выбран метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

При определении рыночной стоимости в рамках затратного подхода применяется методология оценки недвижимости (ФСО-7).

#### 8.1.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества затратным подходом

Согласно п. 24г ФСО-7 стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью рассматриваемого объекта. При этом подходит определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитываются все виды износа (устаревания). Получившаяся величина определяет рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма, которую нужно будет потратить на строительство объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.

В теории оценки *затратный подход* показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа (устаревания), увеличенную на стоимость земли и подразумевает следующие этапы экспертизы:

1. Оцениваются затраты на замещение здания на дату проведения оценки.
2. Рассчитываются все виды износа (устаревания) здания с учетом его физического износа, функционального (морального) и экономического (внешнего) устаревания.
3. Уменьшение величины затрат на замещение здания на сумму износов (устаревания).

Рыночная стоимость объекта недвижимости по затратному подходу рассчитывается по формуле:

$$C_3 = \text{ПВС} \times (1 - И),$$

где  $C_3$  – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная на основе затратного подхода; ПВС – стоимость замещения объекта недвижимости; И – общий накопленный износ (устаревания) объекта в процентном выражении.

**Полная восстановительная стоимость (ПВС)** – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

**Восстановительная стоимость (ВС)** строительства оцениваемого объекта недвижимости – это стоимость оцениваемого объекта как нового (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Стоимость воспроизводства** – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

**Стоимость замещения** – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Расчет восстановительной стоимости на базе стоимости воспроизводства может быть выполнен тремя основными методами: методом сравнительной единицы (методом квадратных или кубических метров), поэлементным методом (методом разбивки по компонентам, методом с агрегированных затрат) и методом количественного анализа (количественным методом).

**Метод сравнительной единицы** - восстановительная стоимость рассчитывается как произведение затрат на квадратный (кубический) метр сопоставимого здания с учетом ряда поправок на общую площадь (объем) оцениваемого здания.

При определении затрат расчетным путем применяют различные справочники по стоимости строительства, таблицы повышающих коэффициентов для основных видов строительных работ (официальные данные, утвержденные и изданные в установленном порядке) и данные о ценах на строительные материалы на период строительства.

**Поэлементный метод** - восстановительная стоимость рассчитывается так же, как и в методе сравнительной единицы, но для отдельных элементов здания.

**Метод количественного анализа** - восстановительная стоимость рассчитывается на основе полной сметы воспроизводства оцениваемого объекта.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общепринимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Т.к. у Оценщика отсутствует информация о сметной стоимости и затратах на строительство элементов зданий, аналогичных оцениваемым, то корректно применить поэлементный, базисно-индексный и ресурсный метод не представляется возможным. Таким образом, при расчете восстановительной стоимости, Оценщик применяет метод сравнительной единицы.

Расчет стоимости строительства оцениваемых объектов капитального строительства методом сравнительной единицы был произведен помошью Справочников Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства КО-ИНВЕСТ».

Для расчета стоимости строительства применялись данные Справочника Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Здания и сооружения агропромышленного комплекса», М., КО-ИНВЕСТ, 2020 г. и «Промышленные здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2021 г.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в Справочнике Оценщика типовых объектов, в качестве аналогов были выбраны наиболее сопоставимые по конструктивным элементам и объемным параметрам. В описании расценок указаны точные коды расценок в соответствующих справочниках.

Формулу для расчета затрат на замещение с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$BC = S * Sk,$$

где: BC – стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости, руб.

S – кол-во потребительских единиц объекта недвижимости (объем объекта недвижимости).

Sk - скорректированная стоимость 1 куб.м. потребительского свойства в уровне цен на дату оценки.

$$Sk = (C_c + SDC) * K,$$

где:  $C_c$  - справочный показатель стоимости;  
 $SDC$  – сумма поправок, выраженная в рублях:

- на отсутствие части наружных стен
- на различие в высоте этажа
- на различие в количестве перегородок
- на наличие подвала
- на наличие фонарей
- на учет особостроительных работ
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов
- на различие в конструктивных решениях:
- кровли
- наружных стен
- перегородок
- полов
- заполнения проемов
- отделки

$K$  – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

- на различие в объеме объекта
- на сейсмичность
- на величину проч. и непредвиденных затрат
- на региональное различие в уровне цен
- на изменение цен после издания справочника

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

$$C_o = C_c \times K_0 / K_c, \text{ где:}$$

$C_o$  и  $C_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания;

$K_0$  и  $K_c$  - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно оцениваемого и справочного здания.

Поправка между площадью (объемом) оцениваемого объекта ( $S, V$ ) и площадью (объемом) аналога ( $S_a, V_a$ ) определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент может не вводиться.

Поправочные коэффициенты указаны в таблице ниже.

Таблица 8.1. Корректировки на площадь/объем объекта

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Поправки между объемом оцениваемого объекта ( $V_o$ ) и объемом аналога ( $V_a$ ) рассчитаны в итоговой таблице по расчету скорректированных показателей стоимости строительства.

Поправка на сейсмичность. Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в Справочнике Оценщика. Для оцениваемого объекта эта поправка равна 1.

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

показателях. В данном случае Оценщик не располагает сведениями о таких доначислениях.  
**Поправка равна 1.**

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объекта в конкретном регионе.

Поскольку в Справочнике Оценщика «Общественные здания» справочная стоимость приведена для условий строительства в Московской области. Объект оценки расположен в Московской области, поправка *равна 1*.

Коэффициент перехода с даты выпуска Справочника к дате проведения оценки

Поскольку в Справочниках Оценщика справочная стоимость приведена по состоянию на дату выхода справочников, требуется внесение поправки к дате оценки. Расчет величины поправки на дату выхода сборника приведен в таблице.

**Таблица 8.2 Расчет индекса изменения цен для справочников «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» в уровне цен на 01.01.2020 г.**

<b>№</b>	<b>Параметры</b>	<b>КС-1</b>	<b>Обоснование</b>
1	Индекс перехода для Псковской области с 01.01.2021 на 01.10.2022	1,032	Ко-Инвест, № 121, октябрь 2022 г. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (табл. 2.2.2.1.), стр. 77
2	Прогнозный индекс на строительно-монтажные работы с 01.10.2022 на дату оценки	0,953	Ко-Инвест, № 121, октябрь 2022 г. Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на СМР, в среднем по РФ, на 2022 - 2025 гг., стр. 134 (значение на март 2023 / значение на сентябрь 2022)
3	Индекс перехода с 01.01.2020 на 01.01.2021	1,03	Ко-Инвест, № 121, октябрь 2022 г. Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на СМР, в среднем по РФ, на 2022 - 2025 гг., стр. 134 (значение на декабрь 2020 / значение на декабрь 2019)
3	<b>Итоговый индекс на дату оценки</b>	<b>1,011</b>	<b>= [1] * [2] * [3]</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

**Таблица 8.3 Расчет индекса изменения цен для справочников «Промышленные здания» в уровне цен на 01.01.2021 г.**

<b>№</b>	<b>Параметры</b>	<b>КС-1</b>	<b>КС-4</b>	<b>Обоснование</b>
1	Индекс перехода для Псковской области с 01.01.2021 на 01.10.2022	1,032	1,061	Ко-Инвест, № 121, октябрь 2022 г. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (табл. 2.2.2.1.), стр. 77
2	Прогнозный индекс на строительно-монтажные работы с 01.10.2022 на дату оценки	0,95	0,95	Ко-Инвест, № 121, октябрь 2022 г. Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на СМР, в среднем по РФ, на 2022 - 2025 гг., стр. 134 (значение на март 2023 / значение на сентябрь 2022)
4	<b>Итоговый индекс на дату оценки</b>	<b>0,983</b>	<b>1,011</b>	<b>= [1] * [2]</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

На основе полученных коэффициентов проведен расчет удельной стоимости 1 единицы измерения для справочных показателей, использованных в расчетах. Описание справочных показателей и расчет удельной стоимости приведен в таблице.

**Таблица 8.4 Расчет укрупненных показателей стоимости строительств на дату оценки**

Наименование объекта по справочнику	Наименование справочника	Дата выхода справочника	Код расценки по справочнику	Описание конструктивных элементов по справочнику	Ед. изм.	Объем / площадь справочного аналога, куб. /кв.м.	Класс конструктивных систем	Укрупненный показатель по справочнику, руб./ед. изм., на дату выхода сборника	Индекс цен на дату оценки	Укрупненный показатель по справочнику, руб./ед. изм. на дату оценки
ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ (быстроозводимые)	Промышленные здания	01.01.2021	ruПз.19.000.0090	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный КАРКАС - Стальные металлоконструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Панели «сэндвич» ПРОЕМЫ - Двери - стеклянные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная	РУБ. на 10 м3	83 000,00	КС-6Б	35 074,00	1,011	<b>35 456,77</b>
Фруктохранилище	Здания и сооружения агропромышленного комплекса	01.01.2020	ruA3.03.048.0340	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный / бетонные блоки КАРКАС - Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные	РУБ. на 10 м3	25 000,00	КС-1	59 949,00	1,011	<b>60 580,25</b>
Трансформаторные подстанции	Промышленные здания	01.01.2021	ruПз.19.000.0074	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Бетонные / цементные	РУБ. на 10 м3	300,00	КС-1	79 056,00	0,983	<b>77 734,36</b>

Источник: расчеты Оценщика

Расчет стоимости замещения объектов без учета износа и устареваний приведен в таблице.

Таблица 8.5 Расчет стоимости замещения оцениваемых объектов без учета износа и устареваний

№ п/п	Наименование	Площадь здания, кв. м	Высота потолков	Строительный объем	Наименование аналога по справочнику	Объем по справочнику	Разница в объеме	Корректировка на объем	Укрупненный показатель по справочнику, на дату оценки, руб./ед. изм.	Укрупненный показатель по справочнику, с учетом корректировки на объем, руб./ед. изм.	Стоимость замещения без учета износа, руб. без НДС
1	Объект незавершенного строительства (нежилое здание), общей площадью 4 818,7 кв.м, степень готовности 80%, с кадастровым номером - 60:27:0070206:7	4 818,7	6	34 695	ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ (БЫСТРОВОЗВОДИМЫЕ)	83 000	0,418	1,20	35 457	42 548	147 620 711
2	Нежилое здание - фруктохранилище, общей площадью 830,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:5, этажность - 1	830,6	4	3 987	Фруктохранилище	25 000	0,159	1,22	60 580	73 908	29 467 081
3	Нежилое здание - трансформаторная подстанция, общей площадью 41,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:6, этажность - 1	41,6	3	150	Трансформаторные подстанции	300	0,500	1,16	77 734	90 172	1 352 578
<b>Итого</b>						<b>5 690,90</b>					<b>178 440 370</b>

Источник: расчеты Оценщика

### **Определение прибыли предпринимателя**

Расчет прибыли предпринимателя не проводился, так как рынок производственно-складской недвижимости г. Пскова является неактивным. Новые объекты производственно-складского назначения строятся, по большей части, не для перепродажи с прибылью предпринимателя, а для собственных нужд, что не позволяет предположить возможность продажи объектов с предпринимательской прибылью.

### **Определение износа и устареваний**

Расчет накопленного износа проводится по формуле.

$$И = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Ифу) \times (1 - Иэ),$$

где

И – общий накопленный (суммарный, совокупный) износ и устаревание объекта на дату оценки;

Иф – физический износ на дату оценки;

Ифу – функциональное устаревание на дату оценки;

Иэ – экономическое (внешнее) устаревание на дату оценки.

### **Расчет физического износа**

Для определения степени физического износа применяются следующие методы: хронологического возраста; эффективного возраста; корреляционно-регрессионной модели; определения устранимого физического износа по нормативной стоимости капитального ремонта.

Физический износ отражает изменение физических свойств оцениваемых объектов со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Оцениваемые объекты находятся преимущественно в разрушенном, негодном для эксплуатации состоянии, срок жизни объектов не соответствует их эффективному возрасту. Для определения физического износа оцениваемых объектов применялся метод экспертной оценки технического состояния.

Шкала оценки технического состояния приведена в таблице.

**Таблица 8.6 Экспертная шкала состояния недвижимого имущества<sup>11</sup>**

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %	Среднее значение износа, %
Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5	2,5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15	10
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30	22,5

<sup>11</sup> Источник информации: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов" Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств.

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %	Среднее значение износа, %
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устранимые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50	40
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75	62,5
Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негоден к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100	87,5

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296

Для объектов, находящихся в неудовлетворительном состоянии, или негодном к применению (или лом), приведенная выше градация не отражает степень износа в зависимости от степени разрушения конструкций, так как диапазон значений от 75% до 100% для объектов в неудовлетворительном состоянии очень широкий. Для более углубленного исследования степени износа объектов в неудовлетворительном состоянии использовалась шкала экспертной оценки по объектам оборудования, согласно которой степень износа объектов в состоянии, негодном к применению, составляет от 91% до 100%. Ввиду того, что оцениваемые объекты находятся в полуразрушенном состоянии, и не могут использоваться под коммерческие цели, степень износа их принята как среднее значение данного диапазона в размере:  $(91\% + 100\%)/2 = 95,5\%$ . Экспертная шкала для определения износа представлена в таблице<sup>12</sup>.

Таблица 8.7 Шкала экспертных оценок физического износа

Группа	Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Коэффициент износа по методу экспертной оценки, %
1	Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
2	Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
3	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
4	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких составляющих	36-60
5	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	61-80
6	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов. Состояние не рабочее. Можно отремонтировать.	81-90
7	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь. Состояние не рабочее. Нет экономической целесообразности в ремонте	91-100

Источник: Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости

12 Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. - М.: ОО "Российское общество оценщиков", 2002. - 241 с, стр. 66.

Таким образом, с учетом фактического состояния зданий на дату оценки, износ принимается в размере 95,5%.

**Расчет функционального устаревания**

Функциональный износ – потеря стоимости в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичных зданий и сооружений.

В рамках расчета стоимости оцениваемого имущества, признаки функционального устаревания не выявлены.

**Расчет экономического устаревания**

Экономическое устаревание это потеря стоимости, вызванная общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальными постановлениями, зонированием и административными распоряжениями.

Оцениваемое недвижимое имущество не является узкоспециализированным и, при необходимости, может быть демонтировано, в связи с чем, экономическое устаревание данного имущества принимается равным 0. Расчет стоимости в рамках затратного подхода приведен в таблице.

Таблица 8.8 Расчет рыночной стоимости объектов с учетом износа

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Экспертная оценка технического состояния	Стоимость замещения без учета износа, руб. без НДС	Физический износ согласно шкале оценки состояния, %	Итого, рыночная стоимость с учетом износа, руб. без НДС
1	Объект незавершенного строительства (нежилое здание), общей площадью 4 818,7 кв.м, степень готовности 80%, с кадастровым номером - 60:27:0070206:7	Отсутствуют внутренние конструкции здания, есть часть внешних стен	Неудовлетворительное	147 620 711	95,50	6 643 000
2	Нежилое здание - фруктохранилище, общей площадью 830,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:5, этажность - 1	Оконные и дверные проемы отсутствуют, конструкции в полуразрушенном состоянии	Неудовлетворительное	29 467 081	95,50	1 326 000
3	Нежилое здание - трансформаторная подстанция, общей площадью 41,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:6, этажность - 1	Оконные и дверные проемы отсутствуют, конструкции в полуразрушенном состоянии	Неудовлетворительное	1 352 578	95,50	60 900
<b>Итого</b>				<b>178 440 370</b>		<b>8 029 900</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых зданий без учета стоимости земельного участка округленно составит: 8 029 900 руб. без учета НДС.

## 8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 8.4.1. Выбор методов оценки для расчета стоимости земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельных участков применение затратного подхода невозможно в силу следующих причин:

Модель построения расчета рыночной стоимости **по затратному подходу** не применима для оценки земельных участков, т.к.:

- Отсутствуют затраты на создание (воспроизведение) земельного участка. Земельный участок априорно существует в овеществленном виде.
- Земельный участок не подвержен износу.

Величина рыночной стоимости земельных участков, представленных на первичном и вторичном рынках, практически полностью зависит от сложившейся на нем конъюнктуры, т.е. сложившегося уровня цен на сопоставимые по местоположению и прочим потребительским качествам земельные участки. Поэтому, даже в случае адекватного построения модели оценки стоимости земельного участка по затратному подходу, полученное значение будет в минимальной степени влиять на итоговую величину рыночной стоимости.

Условиями применения **сравнительного подхода** является наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы:

#### 1. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными 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.

#### 2. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными 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.

#### 3. Метод сравнения продаж (сделок).

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).

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел наиболее целесообразным применить **метод сравнения продаж (сделок)**, достаточно большое количество предложений объектов, аналогичных оцениваемому, позволяет применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

**Доходный подход** к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

В рамках доходного подхода применяются следующие методы:

1. 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.

Вторичный рынок аренды земельных участков в Подмосковье не развит. В связи с этим, не представляется возможным определение земельной ренты, которую возможно получить от сдачи в аренду оцениваемого земельного участка. Поэтому, в рамках настоящего отчета метод капитализации земельной ренты не применялся.

2. Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода- возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия данных для проведения расчетов, метод не применялся.

3. Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

У оценщика отсутствует информация относительно перспектив дальнейшего использования земельного участка, отсутствуют данные о прогнозных денежных потоках от использования земельного участка, а также рыночные данные о ставках капитализации при использовании сопоставимых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Исходя из этого, методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка не применялись.

*Выход: Исходя из имеющихся и полученных в ходе исследования данных, цели оценки и условий задания на оценку, Оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости земельного участка следует применить сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж.*

#### 8.4.2. Методика расчетов сравнительным подходом

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объектов непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектами оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. определение среднерыночных коэффициентов, отражающих основные параметры рынка земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми;
3. корректировка величины кадастровой стоимости объектов в соответствии с рыночными данными о соотношении рыночной и кадастровой стоимости;
4. вывод показателя стоимости по каждому оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж (сделок) 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).

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет- сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Для проведения дальнейших расчетов оценщиком был проведен анализ рынка с целью поиска доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (цены сделок и предложений).

#### **Выбор единицы сравнения**

Исходя из практики оценки недвижимости, Оценщик в качестве единицы сравнения при расчете рыночной стоимости земельных участков использовал стоимость 1 га общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

#### **Выбор элементов сравнения**

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная- если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учел следующие виды корректировок:

- Условия продажи.
- Дата предложения.
- Вид права
- Разница между стоимостью предложения и ценой продажи.
- Категория земельного участка
- Вид разрешенного использования
- Общая площадь участка
- Местоположение
- Направление шоссе и удаленность от МКАД
- Наличие строений
- Прочее.

#### **Критерии выбора аналогов:**

В качестве аналогов использовались объекты, максимально сопоставимые с оцениваемыми объектами, по следующим характеристикам:

- Назначение земельного участка: выбирались участки с ВРИ под промышленную застройку.
- Местоположение – в качестве аналогов выбирались земельные участки, расположенные в г. Пскове и в прилегающих районах, максимально сопоставимые по местоположению.
- Площадь объектов – для расчетов выбирались наиболее сопоставимые по площади аналоги – от 60 соток и выше

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице.

Таблица 8.9 Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Источник предложения	-	-	8-960-221-82-98	8-911-370-80-14	8-911-390-19-50	8-906-223-40-50
Ссылка на источник информации	-	-	<a href="https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_112ga_promnaznacheniya_2554407250">https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_112ga_promnaznacheniya_2554407250</a>	<a href="https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_79sot_promnaznacheniya_2387670827">https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_79sot_promnaznacheniya_2387670827</a>	<a href="https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_296ga_promnaznacheniya_2490594724">https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_296ga_promnaznacheniya_2490594724</a>	<a href="https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_993170598">https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_993170598</a>
Фото, карта расположения	-	-				
Кадастровый номер	-	60:27:0070206:1	Нет данных	Нет данных	Нет данных	60:18:0171501:35
Описание	-	-	Продается участок земли с назначением для промышленной застройки. Асфальтированные заезд с улицы Декабристов. К участку проведено электричество, на участке есть 2 столба освещения. На участке газ, центральное водоснабжение и водоотведение. Рядом проходит железнодорожная ветка, есть возможность подвести ее к участку. От собственника, без комиссии! Номер в базе: 8218217. Район: Завокзалье мкр.	Звоните ,пишите . Торг уместен Свет 150 кВт . Скважина Канализация Рядом газ проходит	Продается участок земли 0,5 км. Северо-западнее д.Ваулино, примыкает к асфальтированной дороге. Участок имеет подъезды к дороге. Документы готовы для перевода земли в категорию Промышленное назначение. На участке начата работа по подсыпке и выравниванию, мелиорации. От собственника! Без комиссии! Номер в базе: 8087846. Район: Ваулино д..	Продается земельный участок под строительство АЗС, придорожного комплекса или производство в Подборовье, на трассе Псков - Санкт-Петербург. Собственность. 60:18:0171501:35 торг обмен
Цена продажи (предложения)	руб.	-	11 500 000	4 600 000	16 300 000	5 500 000
Общая площадь	га	3,1946	1,115	0,79	2,96	1,0
Цена за единицу площади	руб./га	-	10 313 901	5 822 785	5 506 757	5 500 000
Рыночные (базовые) корректировки	-	-	-	-	-	-

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Условия финансирования	-	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./га	10 313 901	5 822 785	5 506 757	5 500 000	
Условия продажи	-	Сделка	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./га	10 313 901	5 822 785	5 506 757	5 500 000	
Имущественные права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи	руб./га	10 313 901	5 822 785	5 506 757	5 500 000	
Дата предложения (дата проведения оценки)	-	16.05.2023	Актуально на дату оценки			
<i>Корректировка</i>	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./га	10 313 901	5 822 785	5 506 757	5 500 000	
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи	-	Возможен торг				
<i>Корректировка</i>	%	-18,40%	-18,40%	-18,40%	-18,40%	-18,40%
Скорректированная цена продажи	руб./га	8 416 143	4 751 392	4 493 514	4 488 000	
<b>Функциональное назначение</b>	-					
Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%	0%
Вид разрешенного использования	-	Автремонтные и автосервисные предприятия	Для промышленной застройки	Для промышленной застройки	Готов для перевода под промышленные цели	Для промышленной застройки
<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./га	8 416 143	4 751 392	4 493 514	4 488 000	
<b>Местоположение</b>	-					
Адрес местоположения (район)	-	Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	Псковская область, Псков, ул. Декабристов р-н Завокзалье	Псковская область, 58Н-024 р-н Запсковье	Псковская область, Псковский р-н, Писковичская волость, д. Ваулино	Псковская область, Псковский р-н, д. Подборовье
Категория населенного пункта	-	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в непосредственной близости от областного центра	Населенные пункты в непосредственной близости от областного центра	Населенные пункты в непосредственной близости от областного центра

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0,0%	23,0%	23,0%	23,0%
Расположение относительно крупной магистрали	-	На отдалении от крупной магистрали	В непосредственной близости от крупной магистрали	В непосредственной близости от крупной магистрали	В непосредственной близости от крупной магистрали	В непосредственной близости от крупной магистрали
Корректировка	-		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Подъездные пути	-	Обустроенный круглогодичный подъезд	Обустроенный круглогодичный подъезд	Обустроенный круглогодичный подъезд	Обустроенный круглогодичный подъезд	Обустроенный круглогодичный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена продажи</b>	<b>руб./га</b>		<b>7 490 368</b>	<b>5 201 349</b>	<b>4 919 049</b>	<b>4 913 014</b>
<b>Физические характеристики</b>						
Общая площадь	га	3,19462	1,115	0,79	2,96	1
Корректирующий коэффициент	-	3,166	3,904	4,181	3,214	3,989
Корректировка	%		-18,9%	-24,3%	-1,5%	-20,6%
Инженерные коммуникации	-	Коммуникации не функционируют	Коммуникации на участке (газ, электричество, водоснабжение)	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка	%		-32,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие строений на участке	-	Есть здания под снос	Нет строений	Есть здания под снос	Нет строений	Нет строений
Корректировка	%		-9,0%	0,0%	-9,0%	-9,0%
<b>Скорректированная цена продажи</b>	<b>руб./га</b>		<b>3 733 865</b>	<b>3 937 421</b>	<b>4 409 190</b>	<b>3 549 849</b>
<b>Дополнительные корректировки</b>						
Наличие обременений	-	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./га		3 733 865	3 937 421	4 409 190	3 549 849
<b>Общая чистая коррекция</b>	-		-71,36%	-12,30%	1,50%	-17,60%
<b>Скорректированная цена продажи</b>	<b>га</b>		<b>3 733 865</b>	<b>3 937 421</b>	<b>4 409 190</b>	<b>3 549 849</b>
<b>Общая валовая коррекция</b>	-		71,36%	58,30%	44,50%	63,60%
Весовой коэффициент	-		23,33%	25,16%	27,09%	24,42%
<b>Рыночная стоимость 1 га земельного участка по сравнительному подходу</b>	<b>руб./га</b>		<b>3 923 124</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка</b>	<b>руб.</b>		<b>12 533 000</b>			

Источник: расчеты Оценщика

## **Комментарии к расчетной таблице по оценке земельных участков**

Весовые коэффициенты. Вследствие внесения корректировок по аналогичным объектам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для аналогичных объектов при расчете окончательного значения величины стоимости рассматриваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей валовой коррекции и были рассчитаны по следующей формуле:

$$D = \frac{1}{2p} + \frac{1-q/Q}{2(p-1)}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общая валовая коррекция по всем объектам-аналогам;

q – общая валовая коррекция по объекту-аналогу;

p – количество аналогов.

Значения весовых коэффициентов объектов-аналогов представлены в расчетной таблице.

### **1. Имущественные права на объект оценки**

Аналоги соответствуют по составу прав оцениваемым участкам в собственности, корректировки не вносятся.

### **2. Условия продажи**

В терминологии риэлторов и их клиентов есть такие термины, как "публичная оферта", т.е. предложение о заключении сделки, в котором изложены существенные условия договора, адресованное определённому лицу, ограниченному или неограниченному кругу лиц.

Объекты-аналоги продаются на условиях публичной оферты, корректировка не требуется.

### **3. Дата предложения**

Датой оценки является 16 мая 2023 года. Аналоги по продаже земельных участков были подобраны по состоянию на июль 2023 г. При этом в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями выявлено, что все объявления были актуальны на дату оценки. Среднерыночный срок экспозиции объектов коммерческой недвижимости может составлять от 6 мес. до 1 года, поэтому предложения, опубликованные в пределах 2-3-х месяцев после даты оценки, являются актуальными на дату оценки. Индексировать цены предложений от даты предложения до даты оценки нецелесообразно, так как при годовой инфляции в 4-6% (по данным Росстата), изменение стоимости за прошедший с даты оценки период составит менее 2%, что находится в рамках статистической погрешности расчетов. Кроме того, оценка проводится в условиях повышенной неопределенности, обусловленной нестабильностью в экономике, цены на объекты могут быть подвержены колебаниям в большую и меньшую сторону, в зависимости от сложившейся конъюнктуры и ожиданий рынка, окончательная цена продажи формируется в процессе торга между продавцом и покупателем. Таким образом, Оценщиком сделан вывод, что цены предложений аналогов на июль 2023 г. могут использоваться в расчетах без корректировки на дату предложения, как информация, подтверждающая рыночные тенденции, сложившиеся на дату оценки, что не противоречит требованиям п. 8 ФСО № 1.

### **4. Разница между ценой предложения и ценой сделки**

При определении величины разницы между стоимостью предложения и ценой продажи (торга) использовались данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II», табл. 132. Для расчетов использовались корректировки для земельных участков под индустриальную застройку на неактивных рынках.

**Таблица 8.10 Корректировка на торги**

<b>Наименование</b>	<b>Неактивный рынок</b>	
	<b>Среднее</b>	<b>Расширенный интервал</b>
Земельные участки под индустриальную застройку	18,4%	12,4% 24,3%

*Источник: данные вышеуказанного Справочника*

Исходя из среднего значения по диапазону, корректировка принимается в размере 18,4%.

## 5. Категория земель и вид разрешенного использования

Оцениваемый участок относится к категории земель населенных пунктов, и имеет разрешенное использование - авторемонтные и автосервисные предприятия. Аналоги имеют разрешенное использование под промышленную застройку и часть аналогов расположена на землях промышленности.

На неактивных рынках с небольшим количеством предложений и низкой стоимостью земельных участков, к которым можно отнести рынок г. Пскова, отсутствует четкое разделение сегментов в зависимости от назначения участков, поэтому различия в стоимости участков под автосервисные предприятия и под промышленные предприятия отсутствуют. Таким образом, все аналоги сопоставимы по виду разрешенного использования с объектом оценки, корректировки не вносились.

Для аналогов, расположенных на землях промышленности корректировка также не вносится, так как разрешенное использование участков ограничено, и не позволяет осуществлять на них жилую и торгово-офисную застройку. Таким образом, корректировка на категорию земель не вносится, так как полезность земельных участков для разных категорий ограничивается разрешенным использованием.

### Местоположение

Карта расположения аналогов приведена на рисунке.



Рисунок 8.1. Карта расположения аналогов по продаже земельных участков

## 6. Категория населенного пункта

Для аналогов, расположенных за пределами г. Пскова, внесена корректировка на категорию населенного пункта. Учитывая, что все аналоги за пределами г. Пскова расположены на небольшом удалении от города, они отнесены по местоположению к категории «населенные пункты в непосредственной близости от областного центра».

Величина корректировки определена по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть I», табл. 12.

Таблица 8.11 Корректировка на категорию населенного пункта

Наименование	Земельные участки под индустриальную застройку	
	Среднее	Доверительный интервал
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в непосредственной близости от областного центра	0,81	0,79 0,83

Источник: данные вышеуказанного Справочника

Исходя из среднего значения по диапазону, корректировка для аналогов, расположенных в Псковской области, составит: 1/0,81-1 = 23%.

#### 7. Расположение относительно крупной магистрали

Объект оценки удален от крупных магистралей, в отличие от аналогов, которые расположены в непосредственной близости от крупных дорог, что ухудшает характеристики объекта оценки относительно аналогов.

Величина корректировки определена по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть I», табл. 99.

Таблица 8.12 Корректировка на расположение относительно крупных магистралей

Наименование	Среднее	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08 1,17

Источник: данные вышеуказанного Справочника

Исходя из среднего значения по диапазону, корректировка для аналогов, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог составит: 1/1,12-1 = -11%.

#### 8. Площадь земельного участка

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади земельные участки продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка введена по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II», рисунок 20. Копия источника информации приведена в Приложении №2 к Отчету.

Расчет корректировок для аналогов проведен по формуле зависимости стоимости от площади, рассчитанной в справочнике:  $y = 3,989x^{0,199}$ , где x- площадь объекта. Расчет корректировок на площадь приведен в итоговых расчетных таблицах.

#### 9. Наличие инженерных коммуникаций

Оцениваемый участок продается с неэксплуатируемыми зданиями, из чего можно сделать вывод, что во время функционирования зданий часть коммуникаций могла быть заведена на участок. Вместе с тем, учитывая высокую степень разрушения зданий, можно заключить, что на дату оценки коммуникации находятся в неработоспособном состоянии, для их подключения требуется техническое обследование и ремонт. Данное техническое состояние коммуникаций может быть сопоставимо с состоянием, когда коммуникации проходят по границе участка, что соответствует состоянию коммуникаций по аналогам №2 - №4. Таким образом, корректировки на состав коммуникаций к этим аналогам не применялись.

Аналог №1 оснащен всеми основными коммуникациями, к нему применена корректировка, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II», таблица 57.

Таблица 8.13 Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82

Источник: данные вышеуказанного Справочника

Исходя из средних значений по диапазонам, корректировка составит:  $(1-0,10)*(1-0,05)*(1-0,21)-1=-32\%$

#### 10. Наличие строений на участке

Оцениваемый участок имеет строения, которые находятся преимущественно в неудовлетворительном состоянии.

Аналоги не имеют капитальных строений на участках, в связи с чем, требуется внесение соответствующей корректировки. Величина корректировки определена по данным Statrielt и составляет -9% (копия источника приведена в Приложении №2 к Отчету).

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость оцениваемого земельного участка округленно составила 12 533 000 руб. (НДС не облагается).

### 8.3 ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет рыночной стоимости земельного участка проведен методами сравнительного подхода, расчет рыночной стоимости зданий проведен методами затратного подхода. Итоги расчета рыночной стоимости объектов в рамках затратного подхода к оценке стоимости имущественного комплекса приведены в таблицах.

**Таблица 8.14 Обобщение результатов расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов**

№ в списке на оценку	Наименование	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь здания, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Объект незавершенного строительства (нежилое здание), общей площадью 4 818,7 кв. м, степень готовности 80%, с кадастровым номером - 60:27:0070206:7, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:7	4 818,7		6 643 000
2	Нежилое здание - фруктохранилище, общей площадью 830,6 кв. м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:5, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:5		830,6	1 326 000
3	Нежилое здание - трансформаторная подстанция, общей площадью 41,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:6, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:6		41,6	60 900
4	Земельный участок общей площадью 31 946,2 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 60:27:0070206:1, расположенный по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60:27:0070206:1	31 946,2		12 533 000 <sup>13</sup>
<b>Итого, рыночная стоимость имущественного комплекса</b>			<b>31 946,2</b>	<b>5 690,9</b>	<b>20 562 900</b>

Источник: расчеты Оценщика

13 В соответствии с НК РФ, земельные участки на праве собственности не облагаются НДС.

#### **8.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с п. 3 ФСО №V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа».

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В настоящем отчете Оценщиком при определении рыночной стоимости имущественного комплекса использовался 1 подход – затратный, для оценки земельного участка использовался 1 подход - сравнительный. Обоснование отказа от использования других подходов приводится в соответствующем разделе Отчета. Ввиду использования одного подхода при расчете имущественного комплекса и при расчете земельного участка,, согласование результатов оценки не требуется, применяемым подходам присвоен вес – 100%.

## 9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Для целей реализации имущества на торгах, в отношении Объекта оценки: объектов недвижимости в количестве 4 единицы, принадлежащих ООО «ОПЦИОН-ТМ», по состоянию на дату оценки 16 мая 2023 года, была установлена рыночная стоимость с учетом округления в размере:

**20 562 900 (Двадцать миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи девятьсот) рублей без учета НДС  
20%**

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Объект незавершенного строительства (нежилое здание), общей площадью 4 818,7 кв.м, степень готовности 80%, с кадастровым номером - 60:27:0070206:7, расположено по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	6 643 000
2	Нежилое здание - фруктохранилище, общей площадью 830,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:5, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	1 326 000
3	Нежилое здание - трансформаторная подстанция, общей площадью 41,6 кв.м., с кадастровым номером - 60:27:0070206:6, этажность - 1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	60 900
4	Земельный участок общей площадью 31946,2 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 60:27:0070206:1, расположенное по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-Б	12 533 000 <sup>14</sup>
<b>Итого</b>		<b>20 562 900</b>

Источник: расчеты Оценщика

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке и Заданием на оценку. Итоговая величина стоимости Объекта оценки предназначена исключительно для указанной цели и не может быть использована для иных целей.

Результат оценки стоимости Объекта оценки основывается на информации, существовавшей на дату оценки и может быть признан рекомендуемым для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке.

Итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на итоговую стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете.

### Оценщик / категория, MRICS:

- Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Регистрационный №407;
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 517065);
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 024897-1 от 15.07.2021 г.
- Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» №032483-1 от 24.12.2021 г.
- Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №028628-2 от 25.08.2021 г.

**Исаева А.Ю.**





<sup>14</sup> В соответствии с НК РФ, земельные участки на праве собственности не облагаются налогом на имущество.

## **10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **Нормативно-правовые акты**

1. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями).
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
3. - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
4. - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
5. - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
6. - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
7. - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

### **Учебные и методические пособия по оценке**

1. Боер, Ф.П. Оценка стоимости технологий: проблемы бизнеса и финансов в мире исследований и разработок / Ф.П. Боер. - М.: Олимп-Бизнес, 2007. - 448 с.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие / С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
3. Грязнова А.Г., Федотова М.А, Оценка бизнеса Учебник. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е издание, перераб. и доп. М. 2008 г. 736 с.
4. Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 11е изд., Пер с англ. М. : Альпина Паблишер, 2021. 1340с.
5. Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов.5-е издание. Пер с англ. М. 2008. 1340с.
6. Джеймс Р. Хитчнер.Три подхода к оценке стоимости бизнеса. - Издательство: Маросейка, 2008 г. 304 стр.
7. Козырь ЮВ. Стоимость компаний: оценка и управленческие решения : [научно-практическое пособие] / Ю. В. Козырь. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Альфа-Пресс, 2009. - 368, ISBN 978-5-94280-363-6
8. Косорукова, И.В. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса: Учебник / И.В. Косорукова. - М.: МФПУ Синергия, 2016. - 904 с.
9. Коупленд Т., Колер Т., Мурин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление: Пер. с англ.— 3-е изд. М.: Олимп-Бизнес, 2008. — 576 с. ил.
10. Кэхилл, М. Инвестиционный анализ и оценка бизнеса: Учебное пособие / М. Кэхилл. - М.: ДиС, 2012. - 432 с.
11. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости / Е.С. Озеров. – СПб.: «МКС», 2003. – 422 с.
12. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров. – СПб.: «МКС», 2007. – 535 с.
13. Оценка и оценочная деятельность: проблемы и перспективы: коллективная монография/под ред. Н.Ю. Пузыня. – СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2019.- 146 с.
14. Оценка собственности в условиях волатильности и трансформации рыночных условий: коллективная монография / под ред. Н.Ю. Пузыня. – СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2021. – 177 с.
15. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков / В.И. Петров. – М.: КНОРУС, 2008. – 224 с.

16. Современные тенденции рынка и оценка рыночной стоимости / под ред. Н.Ю. Пузыня. – СПб. : Изд-во СПбГЭУ, 2020. – 250 с.
17. Яскевич Е. Е. Практические методы оценки недвижимости в сложных ситуациях / Е.Е. Яскевич. – М.: Техносфера, 2020. - 444 с.

**Справочники, базы данных и иные информационные источники**

1. Росреестр. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online. URL: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> (доступ свободный).
2. Росреестр. Публичная кадастровая карта. URL: <https://pkk.rosreestr.ru/> (доступ свободный).
3. Платформа Investing.com (<https://ru.investing.com/>) с доступом к финансовым рынкам.
4. Платформы-скриннеры финансовых инструментов <https://www.marketscreener.com/> ;
5. Портал damodaran online (<https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>)
6. Портал <http://www.tadviser.ru> – крупнейший портал РФ по теме корпоративной информатизации
7. Издание CNews (CNews.ru) - крупнейшее издание в сфере высоких технологий в России и странах СНГ.
8. Деловые периодические издания:
  - «Коммерсант» (<https://www.kommersant.ru/>),
  - Mergers.ru/Слияния и Поглощения в России,
  - Эксперт, <https://expert.ru/>
9. Информационный ресурс «СтатРиелт» (СтатRielт; StatRielт) - архивные и актуальные материалы исследований рынка недвижимости. URL: <https://statrielt.ru/> (доступ платный по подписке).
10. Прогнозы Минэкономразвития, Банка России, открытый доступ.

Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Отчету могут быть составлены как в бумажной форме, так и в форме электронного документа в виде архива, подписанного ЭЦП (на флеш-накопителе).

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ**  
**ОЦЕНКИ**



www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»  
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Исаева Анна Юрьевна**

паспорт: серия 4503 № 790245, выдан 07.09.2002 г.  
ОВД "КОПТЕВО" ГОРОДА МОСКВЫ  
Код подразделения: 772-016

включен в реестр СРО «СФСО»:  
03.02.2017, регистрационный № 407

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» апреля 2022г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000898

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНІЗАЦІЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦІЯ СПЕЦІАЛІСТОВ ОЦІННИКІВ»  
зареєстрована в Единому державному реєстрі саморегулюючихся організацій оцінників  
23 грудня 2016 року за № 0017

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032483-3

« 24 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » декабря 20 21 г. № 232

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » декабря 20 24 г.

Министерство образования и науки Российской Федерации

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024897-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » июля 20 24 г.

Москва, 2021 г. № 134-454

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028628-2

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » августа 20 24 г.

АО «ГРАФИКОН». Исполн. 2021 г. - 6 - 72 № 486



Anna Isaeva

on

5 January 2015

**WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF  
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS**

6553452

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS



This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution.



ROYAL INSTITUTION OF  
CHARTERED SURVEYORS  
LONDON  
1868





**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 230D0B40R3608  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Исаева Анна Юрьевна.**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	36 000 руб. 00 коп. (Тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)

<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,036% от страховой суммы.	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июня 2023 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» июня 2023 г.	по «31» мая 2024 г.

**Особые условия страхования:** лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военные положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:



/Д.Г.Старостин /

Место выдачи Страхового полиса: г.Москва

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 200D0B40R3321-0003

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки» Адрес места нахождения на основании Устава: 123112, г.Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 31, часть пом. 4.					
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.					
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».					
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.					
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай	Страховая премия		
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)		
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,012%				
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый взнос за период страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2020 г.; - второй взнос за период страхования с «24» декабря 2021г. по «23» декабря 2022г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2021 г. - третий взнос за период страхования с «24» декабря 2022 г. по «24» декабря 2023 г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «23» декабря 2022 г.				
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» декабря 2020 г.		по «24» декабря 2023 г.		
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).					
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).					

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Оформлено в ФСЦ

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

**От имени Страховщика:**



/Д.Г. Старостин/

М.П.

*Место выдачи Страхового полиса: г. Москва*

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

## Аналоги для расчета рыночной стоимости земельных участков

### Аналог 1

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Хуторы > Промышленные

#### Участок 1,12 га (промышленные)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Площадь: 111.5 сот.

**11 500 000 ₽**

103 139 ₽ за сотку

8 960 221-82-98

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёт? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи. Коммерческая недвижимость  
Агентство  
На Авто с июля 2018   
Реквизиты проверены



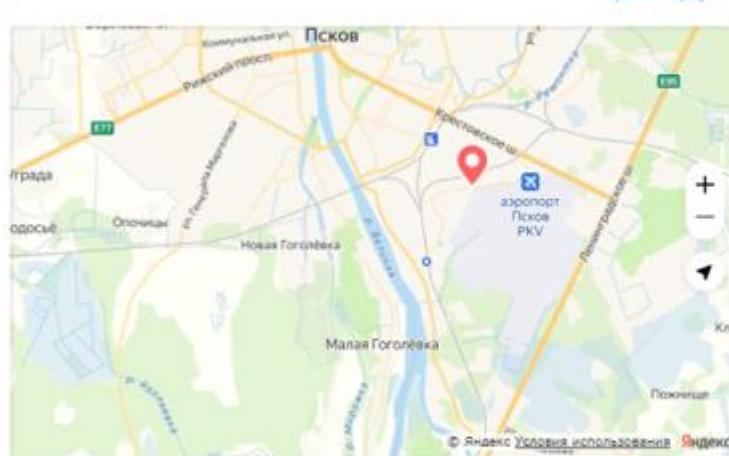
Подписаться на продавца

**11 500 000 ₽**

103 139 ₽ за сотку

### Расположение

Псковская область, Псков, ул. Декабристов  
р-н Завокзалье



Скрыть карту ^

8 960 221-82-98

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи. Коммерческая недвижимость  
Агентство  
На Авто с июля 2018   
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Юлия

### Описание

Продается участок земли с назначением для промышленной застройки.  
Асфальтированные заезд с улицы Декабристов. К участку проведено электричество,  
на участке есть 2 столба освещения. На участке газ, центральное водоснабжение и  
водоотведение. Рядом проходит железнодорожная ветка, есть возможность  
подвести ее к участку. От собственника, без комиссии! Номер в базе: 8218217.  
Район: Завокзалье мкр.

[https://www.avito.ru/pskov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_112ga\\_promnaznacheniya\\_2554407250](https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_112ga_promnaznacheniya_2554407250)

## Аналог 2

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленный  
**Участок 79 сот. (промышленный)**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**4 600 000 ₽**

56 228 ₽ за сотку

или предложите свою цену

8 911 370-80-14

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



Федор

Частное лицо

На Авито с марта 2016

Документы проверены

Экологический вклад -20 кг CO<sub>2</sub>

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



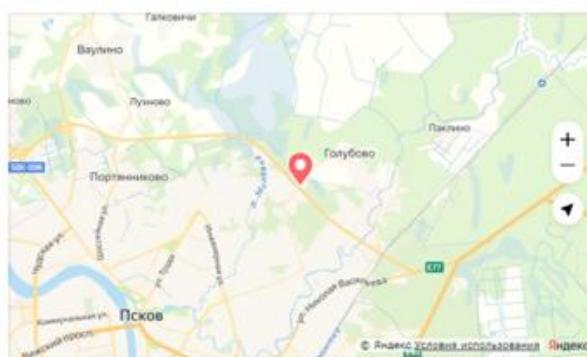
### Об участке

Площадь: 79 сот.

### Расположение

Псковская область, 58Н-024  
р-н Запсковье

Скрыть карту



**4 600 000 ₽**

56 228 ₽ за сотку

или предложите свою цену

8 911 370-80-14

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



Федор

Частное лицо

На Авито с марта 2016

Документы проверены

Экологический вклад -20 кг CO<sub>2</sub>

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Описание

Звоните, пишите  
Торг уместен  
Свет 150 кВт.  
Скважина  
Канализация  
Рядом газ проходит

[https://www.avito.ru/pskov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_79sot.\\_promnaznacheniya\\_2387670827](https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_79sot._promnaznacheniya_2387670827)

### Аналог 3

Avito [Все категории](#) Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

## Участок 2,96 га (промышленные)

16 300 000 ₽

55 068 ₽ за сотку

Рассчитать [авито.ру](#)  
Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день [Подробнее](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 911 390-19-50

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи. Коммерческая недвижимость Агентство На Avito с июля 2018 Реквизиты проверены



### Об участке

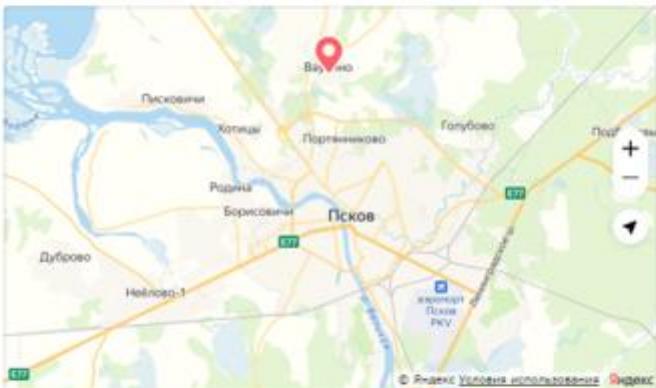
Площадь: 296 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

### Расположение

Псковская область, Псковский р-н, Псковичская волость, д. Ваулино

Скрыть карту



16 300 000 ₽

55 068 ₽ за сотку

Рассчитать [авито.ру](#)  
Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день [Подробнее](#)

8 911 390-19-50

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи. Коммерческая недвижимость Агентство На Avito с июля 2018 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Юлия

### Описание

Продается участок земли 0,5 км. Северо-западнее д. Ваулино, примыкает к асфальтированной дороге. Участок имеет подъезды к дороге. Документы готовы для перевода земли в категорию Промышленное назначение. На участке начата работа по подсыпке и выравниванию, мелиорации. От собственника! Без комиссии! Номер в базе: 8087846. Район: Ваулино д.

[https://www.avito.ru/pskov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_296ga\\_promnazzheniya\\_2490594724](https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_296ga_promnazzheniya_2490594724)

## Аналог 4

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленная  
**Участок 100 сот. (промышленные)**

Добавить в избранное  Сравнить  Добавить заметку

**5 500 000 ₽**

55 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 906 223-40-50

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Еще продает?  Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Агентство  
На Авито с апреля 2015  
Завершено 130 объявлений  
Реквизиты проверены

A

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



### Об участке

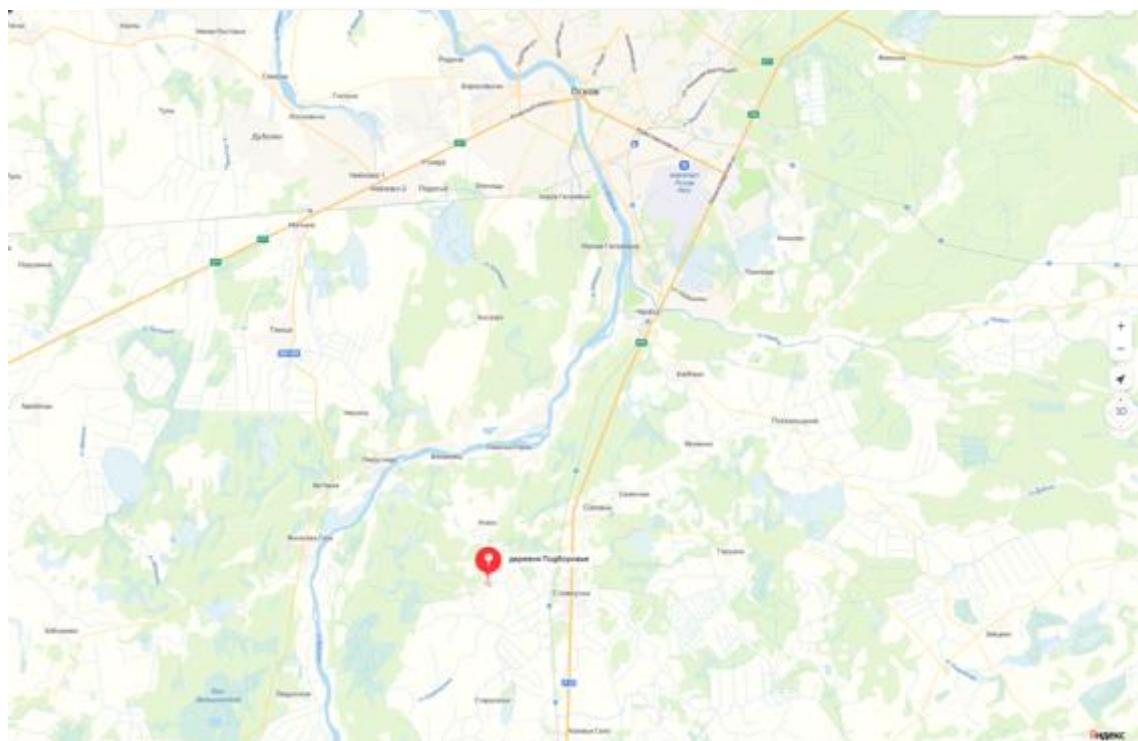
Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

### Расположение

Псковская область, Псковский р-н, д. Подборовье

Скрыть карту



[https://www.avito.ru/pskov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100sot.\\_promnaznacheniya\\_993170598](https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_993170598)

## Источники информации для обоснования корректировок

Торг

[Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия \(по состоянию на 2021 г.\)](#)

Таблица 132. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	18,4%	12,4% 24,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	17,0%	11,3% 22,7%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7% 29,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	17,6%	11,7% 23,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	16,8%	10,9% 22,8%
Земельные участки под объекты рекреации	21,7%	14,4% 29,1%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	19,8%	13,4% 26,2%

Категория населенного пункта

[Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия \(по состоянию на 2021\).](#)

### **Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Удаленность от магистралей

### Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 99. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17

Общая площадь

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)



Рис. 20

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью. 775 кв.м (7,75 соток)

## Инженерные коммуникации

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

Наличие строений на участке

The screenshot shows the StatRiel website interface. At the top, there is a navigation bar with links: 'Подать объявление', 'Мои объявления', 'База недвижимости' (highlighted in blue), 'Статистика рынка', 'Для оценки', 'Оформление прав', and 'Эксплуатация и'. Below the navigation bar, there are two search filters: 'Компании на рынке' and 'Ставки и предложения'. The main content area displays search results for 'Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2023 года'. One result is shown in detail:

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений – плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

[◀ Назад](#)

[Вперед ▶](#)

Источники информации для расчета стоимости замещения зданий, расположенных на земельном участке

Печать страницы <https://a-option.ru/query.php?row=ГИХ0.21.077.0001>

**ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН**

**2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г. (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)**

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2021 г., показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «\*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- ческих и слойистых блоков	кирпича, мелких сто- новых блоков	железобетона			панелей “сэнди- вич”	стекла, спло- прозрач- ного мате- риала	панелей “сэнди- вич”	древе- сины
с несущими конструкциями преимущественно из:										
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	стали в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивные ма- териа- лы
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Российская Федерация</b>	1,241	1,213	1,182	1,274	1,209	1,222	1,223	1,234	1,233	1,248
<b>Центральный федеральный округ</b>										
Белгородская область	1,108	1,060	1,028	1,260	1,077	1,070	1,076	1,100	1,137	1,126
Брянская область	1,004	1,042	0,903	1,104	0,993	1,020	1,016	1,059	1,029	0,970
Владимирская область	1,151	1,175	1,033	1,185	1,093	1,124	1,103	1,123	1,114	1,183
Воронежская область	1,087	1,117	1,059	1,213	1,141	1,127	1,143	1,168	1,158	1,136
г. Москва	1,429	1,501	1,579	1,358	1,518	1,517	1,517	1,457	1,557	1,523
Московская область	1,358	1,475	1,406	1,523	1,449	1,411	1,422	1,409	1,392	1,373
Ивановская область	1,227	1,164	1,087	1,279	1,125	1,114	1,107	1,149	1,156	1,141
Калужская область	1,171	1,146	1,151	1,114	1,165	1,168	1,155	1,181	1,186	1,171
Костромская область	0,983	0,941	0,878	0,987	0,960	0,978	0,984	1,028	0,971	0,963
Курская область	1,114	1,147	1,094	1,087	1,130	1,144	1,153	1,160	1,138	1,181
Липецкая область	1,066	1,095	1,001	1,110	1,052	1,059	1,070	1,114	1,073	1,077
Орловская область	1,014	1,094	0,946	1,144	1,031	1,060	1,048	1,083	1,052	1,021
Рязанская область	1,060	1,016	0,967	1,157	1,040	1,051	1,056	1,100	1,057	1,021
Смоленская область	0,977	0,966	0,904	1,093	1,010	1,004	1,024	1,043	1,034	1,008
Тамбовская область	1,067	1,046	0,967	1,168	1,023	1,031	1,046	1,068	1,074	1,053
Тверская область	1,091	1,116	1,105	1,129	1,143	1,150	1,156	1,184	1,189	1,104
Тульская область	1,182	1,129	1,114	1,268	1,147	1,148	1,152	1,177	1,151	1,147
Ярославская область	1,188	1,126	1,072	1,146	1,123	1,129	1,127	1,143	1,121	1,150
<b>Северо-Западный федеральный округ</b>										
Архангельская область *	1,504	1,327	1,470	1,506	1,384	1,374	1,367	1,351	1,378	1,560
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,579	1,393	1,543	1,581	1,453	1,442	1,435	1,419	1,447	1,638
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,877	1,655	1,833	1,878	1,726	1,714	1,705	1,686	1,720	1,946
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	2,499	2,205	2,442	2,502	2,299	2,282	2,271	2,245	2,290	2,592
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,901	1,577	1,857	1,903	1,749	1,736	1,727	1,708	1,742	1,971
Вологодская область	1,223	1,148	1,154	1,260	1,169	1,156	1,170	1,202	1,170	1,176
г. Санкт-Петербург	1,412	1,432	1,461	1,338	1,456	1,433	1,418	1,434	1,397	1,390
Ленинградская область *	1,375	1,308	1,459	1,195	1,336	1,346	1,330	1,333	1,316	1,325
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,375	1,308	1,459	1,195	1,336	1,346	1,330	1,333	1,316	1,325
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,404	1,335	1,489	1,220	1,364	1,374	1,358	1,361	1,344	1,353
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,430	1,360	1,517	1,243	1,389	1,400	1,383	1,386	1,369	1,378
Калининградская область	1,311	1,320	1,378	1,116	1,298	1,288	1,294	1,307	1,342	1,360
Мурманская область	1,824	1,715	1,834	1,667	1,752	1,742	1,726	1,702	1,732	1,815
Новгородская область	1,163	1,145	1,090	1,202	1,122	1,144	1,137	1,151	1,138	1,138
Псковская область	1,032	0,985	0,931	1,122	0,990	0,995	1,010	1,058	1,061	1,058
Республика Карелия *	1,311	1,254	1,236	1,560	1,273	1,238	1,254	1,253	1,307	1,437
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	1,403	1,342	1,322	1,869	1,362	1,325	1,342	1,340	1,399	1,538
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	1,377	1,317	1,298	1,638	1,336	1,300	1,317	1,315	1,373	1,509
Республика Коми *	1,417	1,328	1,346	1,294	1,325	1,326	1,319	1,328	1,329	1,405

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)**

2

месяц, год	Строительно- монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно- монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,393	78,025	0,420	Июнь 21	138,351	0,696	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	0,000	113,751	1,635
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,231	Декабрь 21	142,716	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	8,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,966	1,655	141,587	4,136
Сентябрь 16	109,848	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,308	143,619	1,435
Декабрь 16	110,395	0,581	85,584	-3,352	Декабрь 22	147,784	-5,876	129,109	-10,103
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	149,568	1,227	131,310	1,704
Июнь 17	112,008	0,812	85,722	-0,264	Июнь 23	151,434	1,227	133,548	1,704
Сентябрь 17	114,175	1,034	85,800	0,090	Сентябрь 23	153,293	1,227	135,824	1,704
Декабрь 17	115,656	1,297	88,546	0,870	Декабрь 23	155,175	1,227	138,139	1,704
Март 18	116,043	0,334	86,005	-0,521	Март 24	157,060	1,227	140,493	1,704
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	159,008	1,227	142,688	1,704
Сентябрь 18	117,305	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	160,959	1,227	145,323	1,704
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	162,935	1,227	147,800	1,704
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	164,935	1,227	150,319	1,704
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 25	166,960	1,227	152,881	1,704
Сентябрь 19	122,717	1,294	100,544	3,130	Сентябрь 25	169,009	1,227	155,466	1,704
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430					
Март 20	125,989	0,534	106,908	7,854					
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319					
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576					

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И  
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ  
ЗАКАЗЧИКОМ**

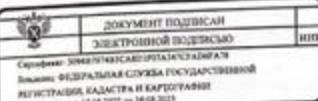
	21.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
22	22.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	60:27:0070206:1
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	автомонтные и автосервисные предприятия
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Псковская обл., г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35-б.
		Площадь:	31946.2 +/- 125
	22.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.10.2019
		номер государственной регистрации:	60:27:0070206:1-60-033/2019.9
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений с использованием кредитных средств, № 175.09.2019-2, выдан 04.09.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	22.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
 <div style="text-align: center;"> <p>Сертификат Электронной подписи Администратора Балашов, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписано в 11.05.2022 в 10:08:00</p> </div>			

		22.3. 1	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 60:27:0070206:1-60/033/2022-16
		22.3. 2	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 60:27:0070206:1-60/033/2022-14
		22.3. 3	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 60:27:0070206:1-60/033/2022-13
		22.3. 4	вид: номер государственной регистрации:	Аренда 60:27:0070206:1-60/033/2019-11
		22.3. 5	вид: номер государственной регистрации:	Ипотека в силу закона 60:27:0070206:1-60/033/2019-10
23	23.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	60:27:0070206:5	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Псковская область, г Псков, ул Генерала Маргелова, д 35Б	
		Площадь:	830.6	
	23.2	вид права, доли в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	03.10.2019	
		номер государственной регистрации:	60:27:0070206:5-60/033/2019-15	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений с использованием кредитных средств, № 175.09.2019-2, выдан 04.09.2019 Дополнительное соглашение к договору купли-продажи нежилых помещений с использованием кредитных средств № 175.09.2019-2, № 1, выдан 04.09.2019	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	23.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	23.3. 1	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 60:27:0070206:5-60/033/2022-20	
	23.3. 2	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 60:27:0070206:5-60/033/2022-18	

	документ подписан	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИМЯ ПОДПИСАТЕЛЯ, ФИО
<p>Сертификат электронной подписи выдан Администрации Псковского муниципального района Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.01.2022 по 10.08.2025</p>		

		23.3.	вид:	Запрещение регистрации
		3	номер государственной регистрации:	60:27:0070206:5-60/033/2022-17
		23.3.	вид:	Ипотека в силу закона
		4	номер государственной регистрации:	60:27:0070206:5-60/033/2019-16
24	24.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	60:27:0070206:6
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Псковская область, г Псков, ул Генерала Маргелова, д 35Б
			Площадь:	41.6
	24.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	03.10.2019
			номер государственной регистрации:	60:27:0070206:6-60/033/2019-11
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений с использованием кредитных средств, № 175.09.2019-2, выдан 04.09.2019 Дополнительное соглашение к договору купли-продажи нежилых помещений с использованием кредитных средств № 175.09.2019-2, № 1, выдан 04.09.2019
	24.3		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
			Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации
	24.3.	1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	60:27:0070206:6-60/033/2022-16
	24.3.	2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	60:27:0070206:6-60/033/2022-14
	24.3.	3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	60:27:0070206:6-60/033/2022-13
	24.3.	4	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	60:27:0070206:6-60/033/2019-12

полное наименование должности	документ подписан	даты, фамилии
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
 Серийно: 304277148 Ставропольский край Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ создан 15.05.2022 в 16:08:2022		

25	25.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	60:27:0070206:7
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Псковская область, г. Псков, ул. Генерала Маргелова, д. 35б
		Площадь:	Площадь застройки 4818,7 кв.м.
25.2	вид права, дляя в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	03.10.2019	
	номер государственной регистрации:	60:27:0070206:7-60:033/2019-14	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений с использованием кредитных средств, № 175.09.2019-2, выдан 04.09.2019	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
25.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	25.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	60:27:0070206:7-60:033/2022-20
	25.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	60:27:0070206:7-60:033/2022-19
	25.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	60:27:0070206:7-60:033/2022-17
	25.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	60:27:0070206:7-60:033/2022-16
	25.3.5	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	60:27:0070206:7-60:033/2019-15

полное наименование должности	документ подписан	инициалы, фамилия
	электронной подписью	
 <div style="text-align: center;"> <p>Сертификат: 39041700000000000000000000000000          Кодекс: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с 17.04.2023 по 10.04.2021</p> </div>		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
Государственное бюджетное учреждение Ленинградской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» Филиал «Приозерск» - отдел «Сосново» Адрес: ЛО, Приозерский район, п. Сосново, ул. Ленинградская, д. 9б Составлено: <u>Ма 06 2022</u> <u>14</u> час <u>13</u> мин. Уполномоченный работник: <u>Леся Кондратюк</u> <u>08</u> (подпись) <u>ФИО</u>	

**Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью**

106 листа (ов)

Генеральный директор  
ООО «Профессиональная  
Группа Оценки»

Исаева А.Ю.

