

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор
ООО «ЦНО «ПЕРСПЕКТИВА»

_____ /И.А. Чуева/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 81-04/23 от 26.04.2023г.

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - земельного участка, категория
земель: земли населенных пунктов:

Адрес	Кад. №	Площадь, кв.м.	ВРИ
Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	74:18:0208006:1138	80	Под объекты инженерной ин- фраструктуры

По состоянию на 24.04.2023 года

Заказчик:	Администрация Романовского сельского поселения 456928, Челябинская область, р-н Саткинский, с Романовка, ул. Советская, д.31 ОГРН: 1027401064680, Дата присвоения ОГРН: 05.12.2002, ИНН: 7417002540, КПП: 745701001
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА» Челябинская область, г. Златоуст, ул. 40-летия Победы, д.2 ИНН / КПП 7404056072 / 740401001 ОГРН 1107404003332 от 07.10.2010г. Тел./факс: 8(3513)66-47-33, Моб.: 8-912-303-37-44.

г. Златоуст 2023 г.

Главе Романовского сельского поселения
Поляшову Николаю Викторовичу

Заключение о рыночной стоимости

На основании Договора № 52-12/22 от 24.04.2023г. на оказание услуг, оценщик ООО «ЦНО «ПЕРСПЕКТИВА» Чуева Ольга Евгеньевна произвела оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов:

Адрес	Кад. №	Площадь, кв.м.	ВРИ
Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	74:18:0208006:1138	80	Под объекты инженерной инфраструктуры

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена по состоянию на 24.04.2023 г. Характеристики объекта оценки приведены в Отчете об оценке.

В результате проведенного анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, можно сделать вывод:

Рыночная стоимость Объектов недвижимости, на дату оценки без учета НДС (с учетом округления) составляет:

Адрес	Кад. №	Площадь, кв.м.	ВРИ	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	74:18:0208006:1138	80	Под объекты инженерной инфраструктуры	8 000 (Восемь тысяч) рублей

Наименование объекта оценки принято в соответствии с наименованием, указанным в Договоре на оказание услуг № 52-12/22 от 24.04.2023г., а также в Выписках из ЕГРН об объектах недвижимости.

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете. Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200, Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г. и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020 (Утвержден Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29).

Отдельные части настоящего Отчета об оценке могут трактоваться только в контексте всего содержания. При этом необходимо принимать во внимание содержащиеся в Отчете об оценке допущения и ограничения. При проведении расчетов использовались инструктивные материалы, выпущенные Правительством Российской Федерации, Министерством финансов.

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

Отчет выполнил
Оценщик

Чуева О.Е.

С уважением,
Директор ООО «ЦНО
«ПЕРСПЕКТИВА»

Чуева И.А.

Оглавление

1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	6
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
4.1	Сведения о заказчике оценки	9
4.2	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
4.2.1	Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	11
4.3	Сведения об оценщике, проводившем оценку	11
4.4	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	12
5	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
6	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	13
6.1	Анализ прав на Объект оценки	13
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
7.2	Описание месторасположения объекта оценки	14
7.3	Характеристики объекта оценки	17
8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
9	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	27
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	37
9.2.1	О городе	41
9.2.2	О районе	41
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	44
9.3.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	48
9.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	49
9.3.3	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	50
10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	56
10.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	56
10.2	Подходы к оценке	56
10.3	Сравнительный подход	61
10.3.1	Расчет сравнительным подходом стоимости объекта оценки	62
10.4	Доходный подход	70
10.4.1	Обоснование отказа от применения доходного подхода	70
10.5	Затратный подход	73
10.5.1	Обоснование отказа от использования затратного подхода	73
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	74
12	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	75
13	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ	76
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	79
15	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	80
16	ПРИЛОЖЕНИЯ	80

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки
Место нахождения

Адрес	Кад. №	Площадь, кв.м.	ВРИ
Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	74:18:0208006:1138	80	Под объекты инженерной инфраструктуры

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки - единый земельный участок, не имеющий составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96138764г.;
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	подробнее см. п. 7 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	При оценке объекта оценки учитывается только право собственности на имущество без учета ограничений (обременений). Оценщик производил оценку рыночной стоимости объекта оценки.
Имущественные права на Объект оценки (вид права)	Правообладатель (правообладатели): Муниципальное образование - Романовское сельское поселение Саткинского муниципального района Челябинской области Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность, 74-74/018-74/018/903/2015-1 10.02.2015 14:27:38 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для купли-продажи.

<p>Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200</p>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ).</p> <p>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.</p> <p>Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</p> <p>Предпосылки в соответствии с п. 17 и 22 ФСО II отсутствуют.</p> <p>Рыночная стоимость оценивается в предпосылке о текущем использовании объекта оценки.</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>24.04.2023г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>24.04.2023г.</p>
<p>Период проведения оценки</p>	<p>24.04.2023г. – 26.04.2023г.</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>26.04.2023г.</p>
<p>Соблюдение требований законодательства России</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями, ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I); ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II), ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III); ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV); ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V); ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI); ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ № 328 от 01 июня 2015г.) и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020 (Утвержден Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29)</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменной форме и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.</p> <p>Согласно ФСО № 7 (утв. приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611) п. 30 <i>«После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в Отчет об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное»:</i></p> <p>В данном Отчете об оценке расчет рыночной стоимости объекта оценки производится Для купли-продажи. Следовательно, итоговая рыночная стоимость должна быть конкретной величиной. Оценщик принял решение не указывать возможные границы интервала, в котором, может находиться эта стоимость, чтобы не вводить в заблуждение пользователей Отчета об оценке.</p>
<p>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,</p>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3 настоящего отчета.</p>

если они известны на момент составления задания на оценку	
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3 настоящего отчета.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Специфические требования к отчету об оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не требуется

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объекта оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015г.

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.

Информация о стандартах оценки, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО № 7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

В соответствии с п. 3 ФСО III: «В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России».

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.storoo.ru.

3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

Гарантия качества оценки, являющаяся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В рамках данной работы нами не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, мы лишь воспользовались информацией, предоставленной нам Заказчиком.
2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.
3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика оценки и на Оценщика.
5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.
6. Настоящее заключение достоверно в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами Отчета не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
7. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
8. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
9. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете об оценке.
10. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую ность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет Заказчик.
11. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами (кроме указанных в настоящем Отчете об оценке), которые могут повлиять на его стоимость. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объектов нет вредоносных почв, ограничивающих наиболее эффективное использование объектов.
12. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в Отчете об оценке.
13. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель и исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и правдивой и не проводилась её проверка.
14. При оценке выводы делались на основании допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
15. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить Оценщика и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.
16. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
17. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого определяется со слов Заказчика. Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов о праве собственности на Объект оценки, для которого определяется рыночная стоимость.
18. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
19. Оцениваемый объект свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, за исключением указанных в правоустанавливающих документах.
20. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе.
21. Оценщик не несет ответственности за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.

22. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчет об оценке, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.
23. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами в момент подготовки Отчета.
24. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета специалиста до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
25. Рыночная стоимость земельных участков, определенная в настоящем отчете не включает в себя НДС, т.к. соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения;
26. Рыночная стоимость нежилых зданий и помещений в настоящем отчете рассчитана без учета НДС.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

4.1 Сведения о заказчике оценки

Заказчик:	Администрация Романовского сельского поселения ИНН: 7417002540, КПП: 745701001
организационно-правовая форма	75404 - Муниципальные казенные учреждения
полное наименование	Администрация Романовского сельского поселения
основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027401064680, Дата присвоения ОГРН: 05.12.2002
Место нахождения	456928, Челябинская область, р-н Саткинский, с Романовка, ул. Советская, д.31
Юр. адрес	456928, Челябинская область, р-н Саткинский, с Романовка, ул. Советская, д.31

4.2 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА»
ИНН/КПП	7404056072/ 740401001
организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА»
основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1107404003332, дата присвоения 07.10.2010г.
Место нахождения	456227, г.Златоуст, ул.40-летия Победы, д.2

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА» соответствует требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг, являющихся предметом торгов.

Статья 15.1., согласно Федеральному закону от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, **обязано:**

– иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено (Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА» имеет в своем штате три оценщика):

Чуева Ирина Анатольевна (номер в реестре членов СРО РОО № 005515);

Чуева Ольга Евгеньевна (номер в реестре членов СРО РОО № 007522);

Дерябина Наталья Юрьевна (номер в реестре членов СРО РОО № 009046);

– страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, не может быть менее чем пять миллионов рублей:

Сведения о страховании ответственности оценщиков (юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор) при осуществлении оценочной деятельности.	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 001 PИL-633076/2022 (ООО «ЦНО «ПЕРСПЕКТИВА») срок действия с 01 января 2023г. по 31 декабря 2023г., выданный ПАО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности Страховщика 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
---	--

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (в ред. Федерального закона [от 02.06.2016 N 172-ФЗ](#)).

Для лиц, являющихся членами саморегулируемых организаций оценщиков по состоянию на 01.01.2017г., положения части третьей статьи 4 (в редакции Федерального закона от 02.06.2016 N 172-ФЗ) применяются с 01.04.2018г. (часть 4 статьи 9 Федерального закона от 02.06.2016 N 172-ФЗ).

ООО «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА» имеет в своем штате 3-х оценщиков, имеющих квалификационные аттестаты:

1. Чуева Ирина Анатольевна (номер в реестре членов СРО РОО № 005515);

Квалификационный аттестат:

Направление: Оценка недвижимости

Номер: 023765-1

Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров

Дата выдачи: 02.07.2021г.

Действителен до: 02.07.2024г.

Направление: Оценка движимого имущества

Номер: 025512-2

Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров

Дата выдачи: 15.07.2021г.

Действителен до: 15.07.2024г.

Направление: Оценка Бизнеса

Номер: 033367-3

Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров

Дата выдачи: 29.04.2022г.

Действителен до: 29.04.2025г.

2. Чуева Ольга Евгеньевна (номер в реестре членов СРО РОО № 007522);

Квалификационный аттестат:

Направление: Оценка недвижимости

Номер: 026968-1

Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров

Дата выдачи: 03.08.2021г.

Действителен до: 03.08.2024г.

3. Дерябина Наталья Юрьевна (номер в реестре членов СРО РОО № 009046);

Квалификационный аттестат:

Направление: Оценка движимого имущества

Номер: 033362-2

Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров

Дата выдачи: 29.04.2022г.

Действителен до: 29.04.2025г.

4.2.1 Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем заключении специалиста.

Сведения о независимости оценщиков:

- Чуева Ирина Анатольевна (номер в реестре членов СРО РОО № 005515);
- Чуева Ольга Евгеньевна (номер в реестре членов СРО РОО № 007522);
- Дерябина Наталья Юрьевна (номер в реестре членов СРО РОО № 009046).

Настоящим оценщики Чуева Ирина Анатольевна, Чуева Ольга Евгеньевна, Дерябина Наталья Юрьевна подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Оценщики Чуева Ирина Анатольевна, Чуева Ольга Евгеньевна, Дерябина Наталья Юрьевна не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщики Чуева Ирина Анатольевна, Чуева Ольга Евгеньевна, Дерябина Наталья Юрьевна не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.

Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем заключении специалиста.

4.3 Сведения об оценщике, проводившем оценку

Оценщики ООО «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА» соответствуют требованиям, предъявленным действующим законодательством РФ к лицам, осуществляющим оценочную деятельность, а именно, согласно Федеральному закону от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (в ред. Федерального закона от 02.06.2016 N 172-ФЗ).

Информация об оценщике

ФИО оценщика, трудовой договор	Чуева Ольга Евгеньевна, на основании трудового договора № 4 от 08.08.2011г.
Место нахождения оценщика	456227, г. Златоуст, ул. 40-летия Победы, д. 2. Офис ЦНО «ПЕРСПЕКТИВА»
Номер контактного телефона	Тел. 8(3513)66-47-33
адрес электронной почты оценщика	ofis@ocenkicentr.ru
сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков 05.08.2011 г., регистрационный № 007522. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации оценщи-

	ков № 0002124 от 22.07.2020г. Стаж работы 11 лет.
Сведения об образовании оценщика: высшее сведения о профессиональном образовании	ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет», Диплом ВСГ5076959 регистрационный № 303/1128 выдан 14.06.2010г. По специальности «Промышленное и гражданское строительство». НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 782183, регистрационный №0094, выдан 28 января 2011 года. По программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о квалификационном аттестате оценщика	Направление: Оценка недвижимости Номер: 026968-1 Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров Дата выдачи: 03.08.2021г. Действителен до: 03.08.2024г.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Страховой полис № 001-PII-633074/2022 срок действия с 01 января 2023г. по 31 декабря 2023г. обязательного страхования ответственности оценщика, выданный ПАО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности Страховщика 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

4.4 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Никакие другие внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты, кроме указанных выше, не привлекались к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке.

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке и дата составления Отчета об оценке	ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 81-04/23 от 26.04.2023г.
Основание для проведения оценки	Договор № 52-12/22 от 24.04.2023г.
Заказчик	Администрация Романовского сельского поселения 456928, Челябинская область, р-н Саткинский, с Романовка, ул. Советская, д.31 ОГРН: 1027401064680, Дата присвоения ОГРН: 05.12.2002, ИНН: 7417002540, КПП: 745701001

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки
Место нахождения

Адрес	Кад. №	ВРИ	Площадь, кв.м.
Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	74:18:0208006:1138	Под объекты инженерной инфраструктуры	80

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	Для расчета рыночной стоимости Объектов недвижимости использовался один подход – сравнительный, от затратного и доходного оценщик обосновал отказ.
--	--

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объектов недвижимости, на дату оценки без учета НДС (с учетом округления) составляет:

Адрес	Кад. №	ВРИ	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	74:18:0208006:1138	Под объекты инженерной инфраструктуры	80	8 000 (Восемь тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.
---	---

6 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Определение рыночной стоимости объекта оценки, в рамках настоящего Отчета об оценке, производится для права собственности на Объект оценки.

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.

6.1 Анализ прав на Объект оценки

Правообладатель (правообладатели): Муниципальное образование - Романовское сельское поселение Саткинского муниципального района Челябинской области

Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют

Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность, 74-74/018-74/018/903/2015-1 10.02.2015 14:27:38

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано

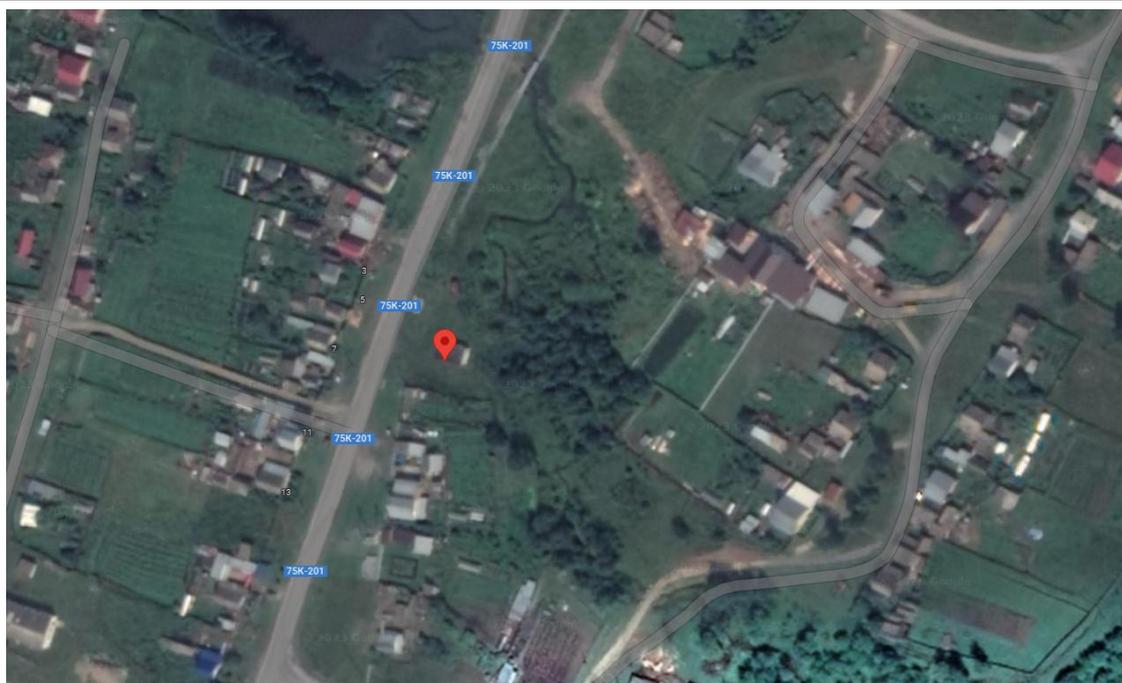
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

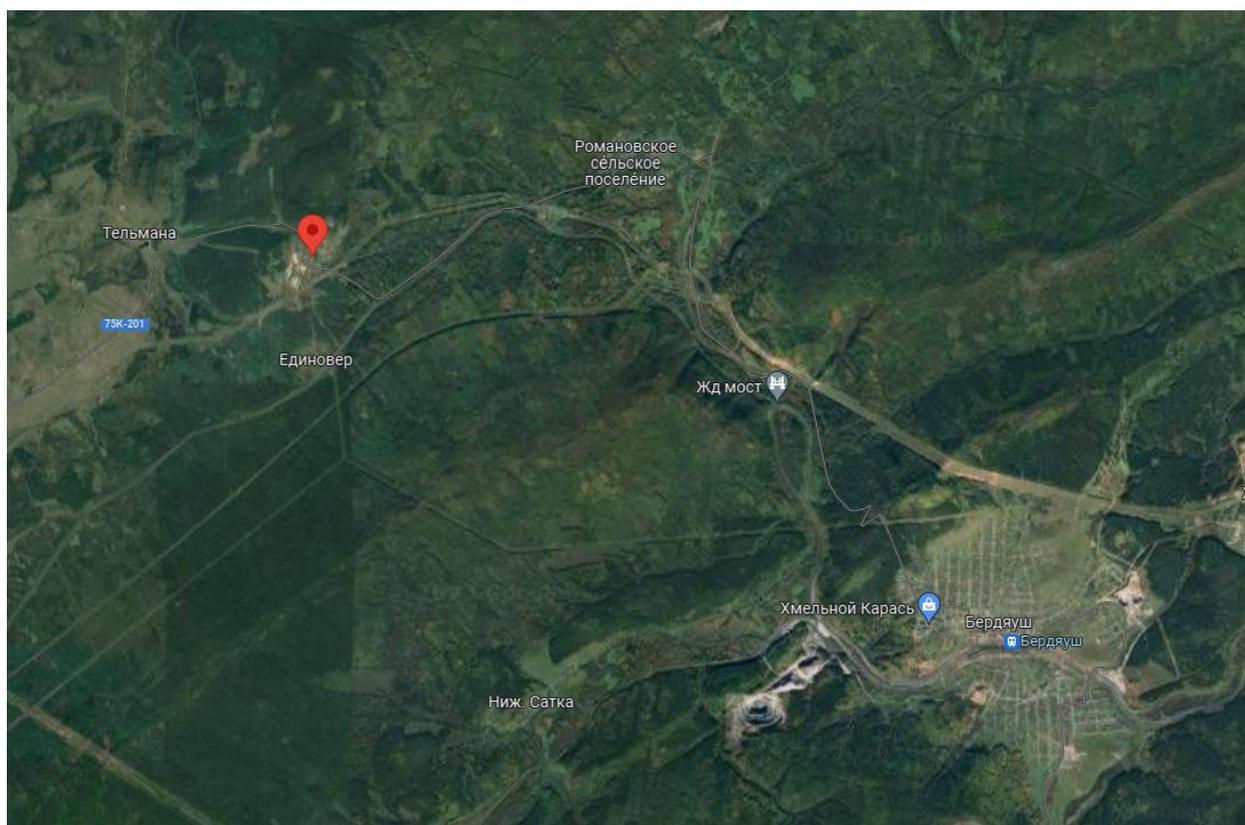
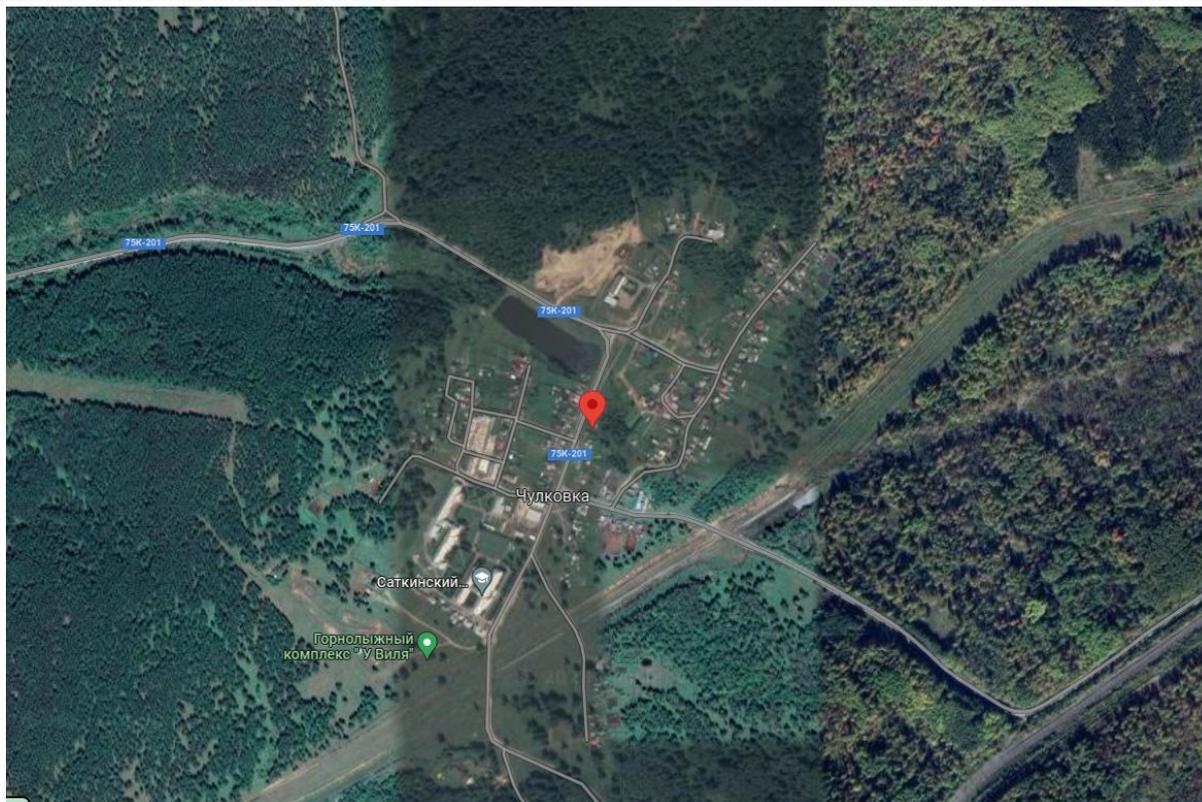
7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96138764г.;

7.2 Описание месторасположения объекта оценки

Адрес объекта оценки	Адрес	Кад. №	ВРИ	Площадь, кв.м.						
	Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	74:18:0208006:1138	Под объекты инженерной инфраструктуры	80						
Описание местоположение. Ближайшее окружение	<p>Объект оценки располагаются в п. Чулковка. В непосредственной близости честный сектор. Чулковка — посёлок в Саткинском районе Челябинской области России. Входит в состав Романовского сельского поселения. <input type="checkbox"/></p> <p>Население</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Численность населения</th> </tr> <tr> <th>2002[3]</th> <th>2010[1]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1132</td> <td>1142</td> </tr> </tbody> </table> <p>По данным Всероссийской переписи, в 2010 году численность населения посёлка составляла 1142 человека (524 мужчины и 618 женщин). Инфраструктура[править править код] В посёлке функционируют детский сад и Саткинский психоневрологический интернат[4]. Улицы[править править код] Уличная сеть посёлка состоит из 6 улиц[5]. Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной дороге. GPS Координаты: 55.203523906667954,59.00512386322997</p>				Численность населения		2002[3]	2010[1]	1132	1142
Численность населения										
2002[3]	2010[1]									
1132	1142									
Транспортная доступность, подъезд	Средняя									
Парковка	есть									
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Среднее									

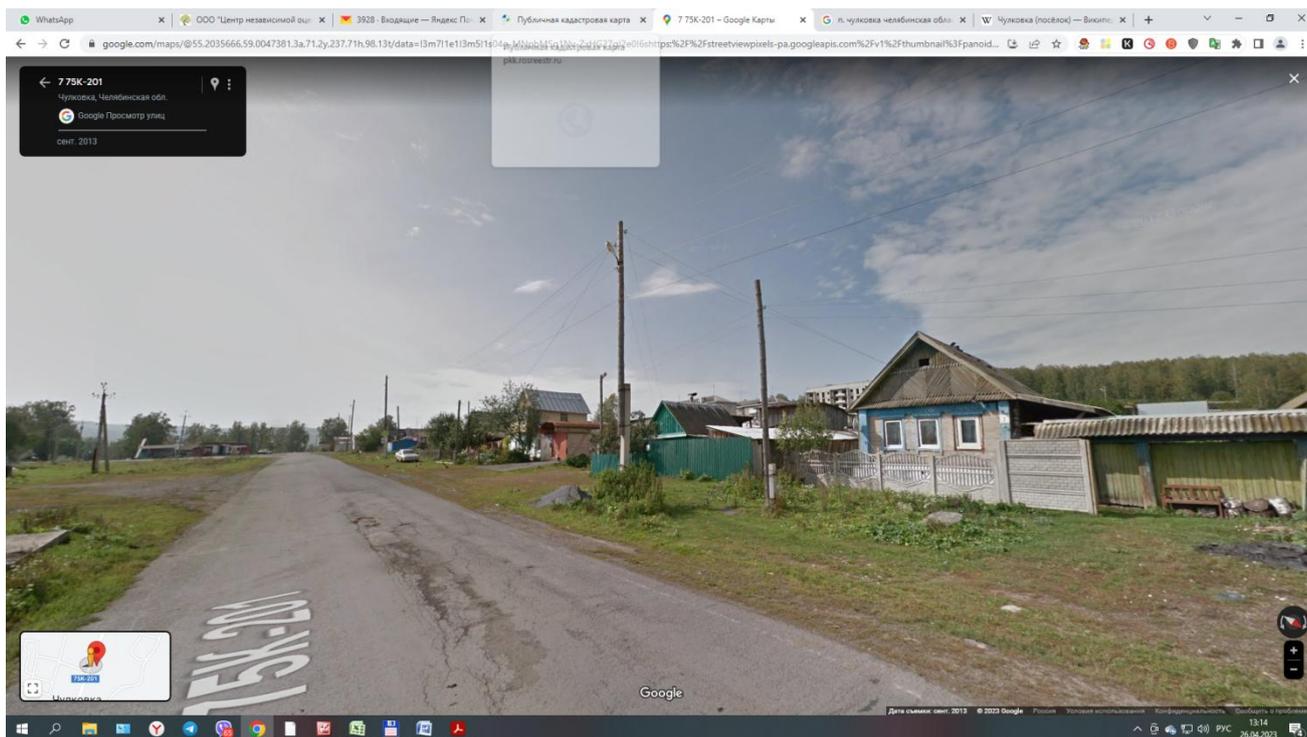




Местоположение объекта оценки

(Источник: Карты, доступные по адресу: <http://www.google.ru/intl/ru/earth/>)

Окружение объекта оценки



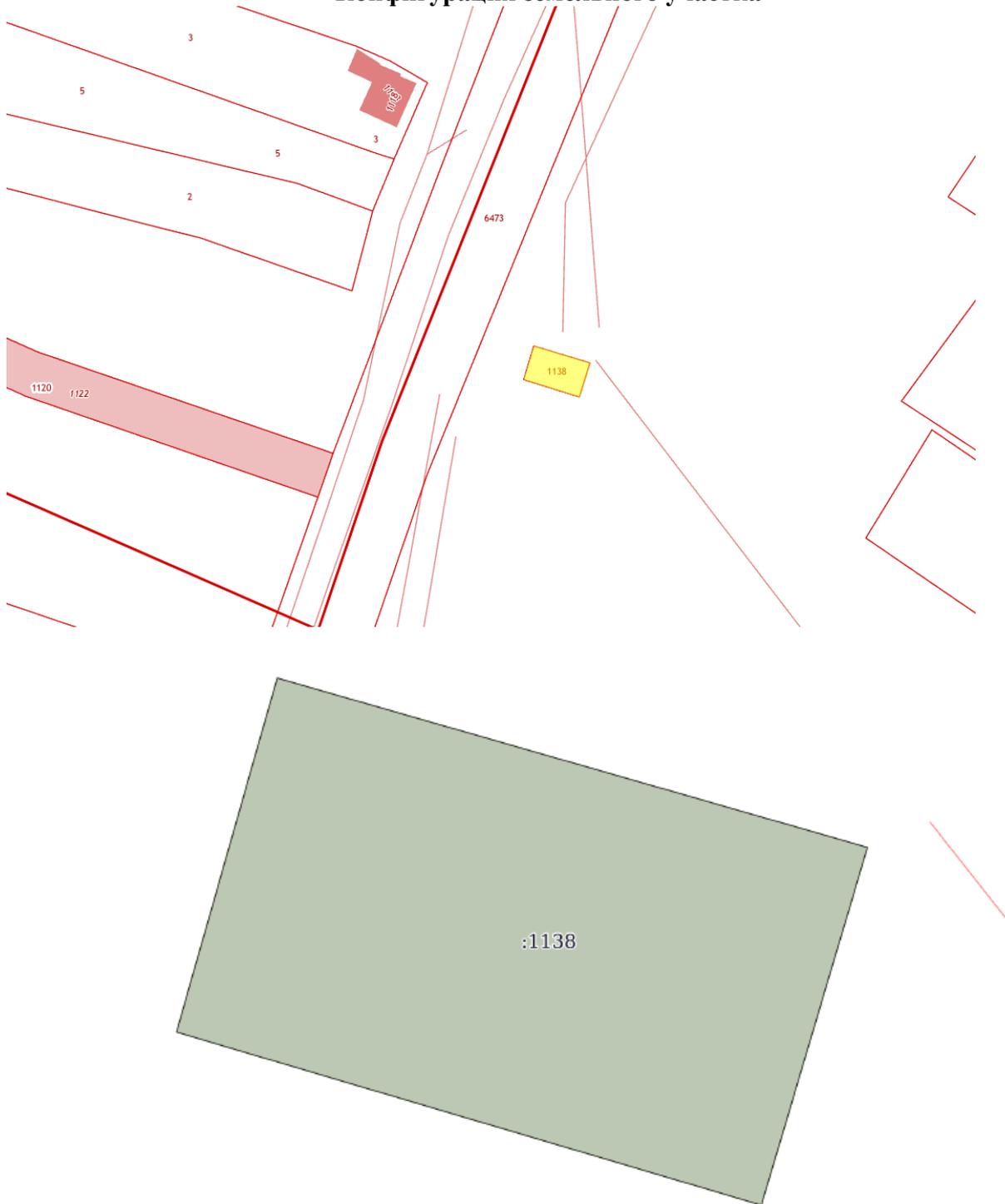
(Источник: Карты, доступные по адресу: <http://www.google.ru/intl/ru/earth/>)

7.3 Характеристики объекта оценки

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 Кадастровый номер: 74:18:0208006:1138
 Кадастровый квартал: 74:18:0208006
 Адрес: Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2
 Площадь уточненная: 80 кв. м
 Статус: Учтенный
 Категория земель: Земли населённых пунктов
 Разрешенное использование: под объекты инженерной инфраструктуры
 Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
 Кадастровая стоимость: 5 342,4 руб.
 дата определения: 01.01.2022
 дата внесения сведений: 27.12.2022
 дата применения: 01.01.2023

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки - единый земельный участок, не имеющий составных частей.
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость не предоставлена.
Информация об обременении	Не зарегистрировано
Текущее использование	По назначению. Индустриальное использование
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	При оценке объектов недвижимости учитывается только право собственности на Объект оценки без учета ограничений (обременений), подробнее см. п. 7 настоящего Отчета об оценке.
Наличие освещения	Имеется
Наличие подъезда	Подъезд круглый год
Близость к скоростным магистралям	нет

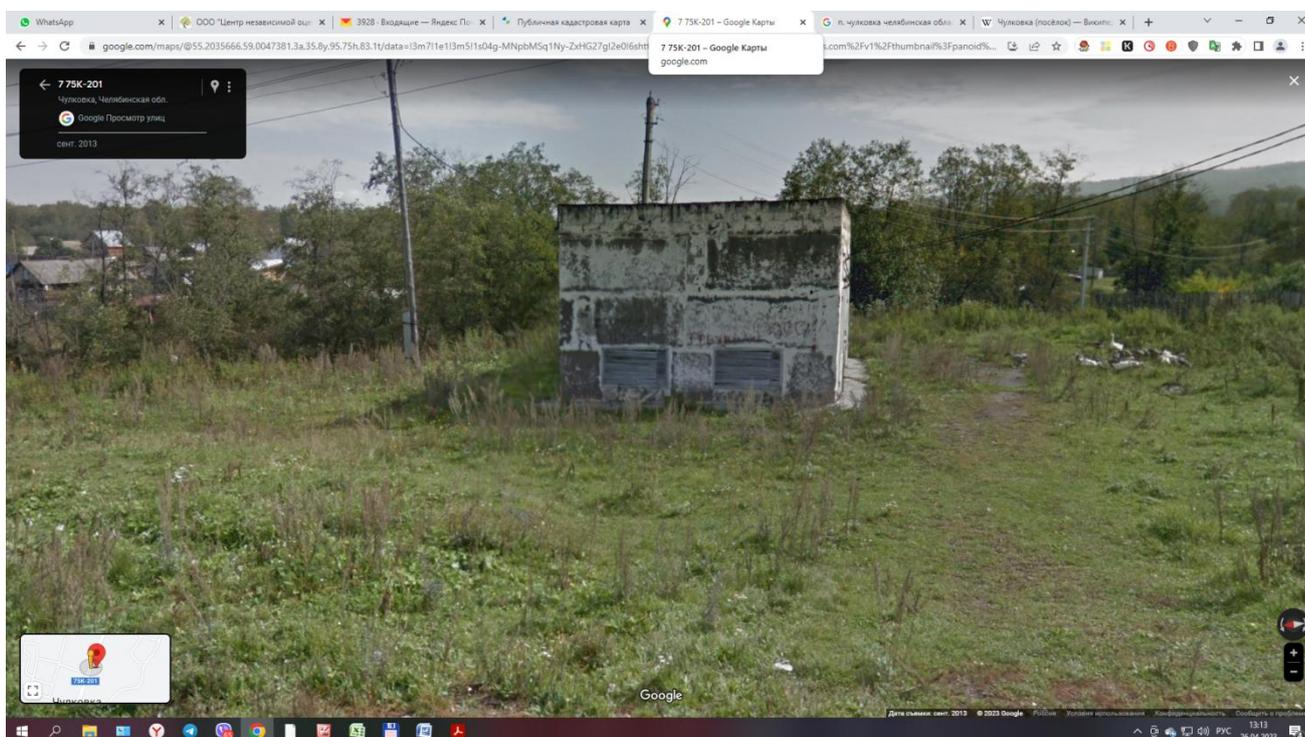
Конфигурация земельного участка



(Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>)

Сведения об износе и устареваниях	Износ и устаревание на земельные участки не распространяются.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Границы земельного участка установлены (участок размежеван), участок многоугольной неправильной формы, рельеф ровный. Коммуникации: в непосредственно близости, имеется возможность подключения

Фото объекта оценки



(Источник: Карты, доступные по адресу: <http://www.google.ru/intl/ru/earth/>)

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

П. 6 ФСО II: «Наиболее эффективное использование 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 частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

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

Согласно Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» часть VI. «Анализ наиболее эффективного использования»:

– Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

– 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 рыночной стоимости размера ежемесячной арендной платы за земельный участок) и финансово оправдано.**

– Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

– Анализ наиболее эффективного использования 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 недвижимости при применении каждого подхода.

– Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

– Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

– Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

– Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

– Рыночная стоимость размера ежемесячной арендной платы за земельный участок, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

– Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости Для целей сдачи в аренду (заключение договора аренды) выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Анализ наиболее эффективного использования включает изучение альтернативных вариантов использования (освоения, застройки) земельного участка и выбор оптимального. При этом учитываются перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т. п.

Концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки для определения рыночной стоимости размера ежемесячной арендной платы за земельный участок.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка проходит в два этапа:

1. *Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного.* Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного. Выбор наиболее эффективного варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ наиболее эффективного использования свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений.

2. *Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.* При определении вариантов наиболее эффективного использования недвижимого имущества применяются четыре основных критерия: физическая возможность, юридическая разрешенность, финансовая оправданность, максимальная продуктивность. То есть, рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.
- юридическая разрешенность – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- финансовая оправданность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.
- максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями;

если стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

1 этап. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного.

Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного. Выбор наиболее эффективного варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного необходимо принять во внимание следующие факторы:

- Категорию и разрешенное использование;
- Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- Ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- Текущее использование земельного участка.

Категория земельного участка

Согласно Земельного Кодекса РФ Статьи 7. Состав земель в Российской Федерации

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов; (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

2. Земли, указанные в пункте 1 статьи 7 Земельного кодекса РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. (абзац введен Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ)

Разрешенное использование земельного участка

На основании Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Сельскохозяйственное использование	1.0
Растениеводство	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	1.3
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4
Садоводство	1.5
Выращивание льна и конопли	1.6
Животноводство	1.7
Скотоводство	1.8
Звероводство	1.9
Птицеводство	1.10
Свиноводство	1.11
Пчеловодство	1.12
Рыбоводство	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
Питомники	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
Сенокошение	1.19
Выпас сельскохозяйственных животных	1.20
Жилая застройка	2.0
Для ведения личного подсобного хозяйства	2.1
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
Блокированная жилая застройка	2.3
Передвижное жилье	2.4
Среднеэтажная жилая застройка	2.5

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Обслуживание жилой застройки	2.7
Хранение автотранспорта	2.7.1
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
Коммунальное обслуживание	3.1
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
Социальное обслуживание	3.2
Дома социального обслуживания	3.2.1
Оказание социальной помощи населению	3.2.2
Оказание услуг связи	3.2.3
Общежития	3.2.4
Бытовое обслуживание	3.3
Здравоохранение	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
Медицинские организации особого назначения	3.4.3
Образование и просвещение	3.5
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Культурное развитие	3.6
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
Парки культуры и отдыха	3.6.2
Цирки и зверинцы	3.6.3
Религиозное использование	3.7
Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
Религиозное управление и образование	3.7.2
Общественное управление	3.8
Государственное управление	3.8.1
Представительская деятельность	3.8.2
Обеспечение научной деятельности	3.9
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
Проведение научных исследований	3.9.2
Проведение научных испытаний	3.9.3
Ветеринарное обслуживание	3.10
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Приюты для животных	3.10.2

Предпринимательство	4.0
Деловое управление	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
Рынки	4.3
Магазины	4.4
Банковская и страховая деятельность	4.5
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Развлечение	4.8
Развлекательные мероприятия	4.8.1
Проведение азартных игр	4.8.2
Проведение азартных игр в игорных зонах	4.8.3
Служебные гаражи	4.9
Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Заправка транспортных средств	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2
Автомобильные мойки	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	4.9.1.4
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
Отдых (рекреация)	5.0
Спорт	5.1
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
Водный спорт	5.1.5
Авиационный спорт	5.1.6
Спортивные базы	5.1.7
Природно-познавательный туризм	5.2
Туристическое обслуживание	5.2.1
Охота и рыбалка	5.3
Причалы для маломерных судов	5.4
Поля для гольфа или конных прогулок	5.5
Производственная деятельность	6.0
Недропользование	6.1
Тяжелая промышленность	6.2
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1

Легкая промышленность	6.3
Фармацевтическая промышленность	6.3.1
Пищевая промышленность	6.4
Нефтехимическая промышленность	6.5
Строительная промышленность	6.6
Энергетика	6.7
Атомная энергетика	6.7.1
Связь	6.8
Склад	6.9
Складские площадки	6.9.1
Обеспечение космической деятельности	6.10
Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
Научно-производственная деятельность	6.12
Транспорт	7.0
Железнодорожный транспорт	7.1
Железнодорожные пути	7.1.1
Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
Автомобильный транспорт	7.2
Размещение автомобильных дорог	7.2.1
Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
Водный транспорт	7.3
Воздушный транспорт	7.4
Трубопроводный транспорт	7.5
Внеуличный транспорт	7.6
Обеспечение обороны и безопасности	8.0
Обеспечение вооруженных сил	8.1
Охрана Государственной границы Российской Федерации	8.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4
Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
Охрана природных территорий	9.1
Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	9.1.1
Курортная деятельность	9.2
Санаторная деятельность	9.2.1
Историко-культурная деятельность	9.3
Использование лесов	10.0

Заготовка древесины	10.1
Лесные плантации	10.2
Заготовка лесных ресурсов	10.3
Резервные леса	10.4
Водные объекты	11.0
Общее пользование водными объектами	11.1
Специальное пользование водными объектами	11.2
Гидротехнические сооружения	11.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Улично-дорожная сеть	12.0.1
Благоустройство территории	12.0.2
Ритуальная деятельность	12.1
Специальная деятельность	12.2
Запас	12.3
Земельные участки общего назначения	13.0
Ведение огородничества	13.1
Ведение садоводства	13.2

Физическая и юридическая возможность:

Доступность земельного участка – наличие подъездных путей и возможность его застройки имеется.

Юридическая допустимость:

Группа по классификатору ВРИ приказ от 10 ноября 2020 года N П/0412	ВРИ по документу
Коммунальное обслуживание 3.1	под объекты инженерной инфра- структуры

Вид разрешенного использования объекта оценки входит в основные и вспомогательные виды использования в данной зоне.

Преобладающие способы землепользования в ближайшем окружении земельного участка – объекта оценки: Частный сектор.

Финансовая целесообразность:

Использование объекта оценки как Под объекты инженерной инфраструктуры позволяет извлекать доход от использования земельного участка. (см. п. 8.2.1 – Характеристики объекта оценки).

В п. 20 ФСО № 7; «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Таким образом, вполне естественно в качестве варианта наиболее эффективного использования земельного участка считать Под объекты инженерной инфраструктуры, которое сопряжено с возможностью извлечения дохода, юридически разрешено и не противоречит цели и задаче оценки.

Вывод: наиболее эффективным использованием земельного участка как вакантного будет использование с целевым назначением: **Под объекты инженерной инфраструктуры.**

9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике

Февраль – март 2023 года



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. В феврале 2023 г. **снижение ВВП замедлилось** в годовом выражении **до -3,1% г/г** после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января.

Поддержку экономике продолжает оказывать рост объёмов работ в **строительстве**. Кроме того, положительный вклад вносит рост **промышленного производства** и **грузооборота транспорта** (за исключением трубопроводного).

2. **Рост промышленного производства** в феврале с устранением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил **+0,2% м/м SA**. При этом в годовом выражении падение замедлилось до **-1,7% г/г** после -2,4% г/г в январе.

2.1. **Обрабатывающие производства** в феврале показали рост на **+0,2% м/м SA** к предыдущему месяцу (+0,8% м/м SA в январе). В годовом выражении падение замедлилось до **-1,2% г/г** после -2,3% г/г месяцем ранее.

Положительные годовые темпы четвёртый месяц подряд сохраняются в **пищевой промышленности** (**+2,9% г/г** после +3,9% г/г в январе, +1,1% г/г в декабре и +0,9% г/г в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство **пищевых продуктов** (**+4,2% г/г** после +4,4% г/г месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (-9,2% г/г после -16,6% г/г).

Рост **металлургического комплекса** составил **+10,3% г/г** после падения на -2,0% г/г в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса.

Машиностроительный комплекс сохранил темпы на уровне прошлого месяца: **-2,6% г/г** (-0,7 м/м SA) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе -2,6% г/г после -15,4% г/г в декабре 2022 г. (+8,1 м/м SA). Положительный вклад внесли производство **компьютерного и электронного оборудования** (+19,3% г/г после +5,5% г/г в январе) и **производство прочих транспортных средств** (+10,3% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее).

Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. **Производство кокса и нефтепродуктов** в феврале в годовом выражении **-1,1% г/г** после нулевой динамики января, в **химическом комплексе** **-8,1% г/г** после -4,6% г/г в январе.

2.2. В добывающей промышленности в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост **+0,4 м/м SA** к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (**-3,2% г/г** после **-3,1% г/г**). Улучшение годовой динамики наблюдалось в **добыче нефти и природного газа** (**-1,8% г/г** после **-3,2% г/г**).

3. Объём работ в строительстве в феврале 2023 г. продолжил ускоряться: **+11,9% г/г** после **+9,9% г/г** в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В помесечном выражении в феврале ускорение – объём строительных работ вырос на **+1,9% м/м SA** после роста на **+0,3% м/м SA** в январе.

4. В сельском хозяйстве в феврале 2023 г. объёмы выпуска превышают уровень прошлого года на **+2,6% г/г** (**+2,7% г/г** в январе).

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство **мяса** в феврале выросло на **+1,6% г/г** (в январе – на **+5,3% г/г**), **молока** – на **+3,3% г/г** (в январе – на **+4,2% г/г**), **яиц** – на **+4,6% г/г** (в январе – на **+4,0%**).

5. Грузооборота транспорта (с исключением трубопроводного) вырос на **+5,3% г/г** после **+2,2% г/г** в январе¹, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до **+5,6% г/г** (**+1,7% г/г** в январе).

6. Оборот розничной торговли в феврале в годовом выражении составил **-7,8% г/г** после **-6,6% г/г** месяцем ранее на фоне **ажитажного спроса** в феврале 2022 г.

Объём **платных услуг населению** вырос в годовом выражении на **+3,9% г/г** после **+2,9% г/г** в январе. **Оборот общественного питания** в феврале также продемонстрировал рост на **+8,6% г/г** после **+13,0% г/г** месяцем ранее.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на **-4,4% г/г** ниже уровня прошлого года после **-3,6% г/г** в январе.

7. В феврале 2023 г. инфляция составила **11,0% г/г** (в январе **11,8%**). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении **замедлилась до 4,3% г/г**. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (**7,6% м/м**).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на **-3,9% г/г** после снижения на **-2,7% г/г** в январе.

¹ Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) за январь 2023 г. был уточнён.

В целом по **промышленности** в феврале 2023 г. цены снизились на **-7,5%** (в январе снижение на **-4,6%** г/г).

8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень **безработицы** в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – **3,5%** от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.).

В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** заработная плата выросла на **+12,4%** г/г, **в реальном выражении** – рост на **+0,6%** г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2023	февраль 2023	январь 2023	2022	IV кв 2022	декабрь 2022	ноябрь 2022	октябрь 2022	III кв 2022	II кв 2022	I кв 2022	2021
Экономическая активность												
ВВП	-3,2	-3,1	-3,2	-2,1	-4,0	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,7	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	10,9	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,2	-7,8	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-13,4	-14,6	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	3,4	3,9	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,8	8,6	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-1,3	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	11,4	11,0 / 4,3 ²	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-6,1	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-22,7	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,3	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата	-	-	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата	-	-	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы	-	-	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2

4

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2023	февраль 2023	январь 2023	2022	IV кв 2022	декабрь 2022	ноябрь 2022	октябрь 2022	III кв 2022	II кв 2022	I кв 2022	2021
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,5	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,8	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,4	73,3	73,4	-	71,8	71,7	71,9	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,7	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,3	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,6	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	3,5	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² На 27 марта 2023 года

5

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-4,1	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,6	-20,6	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,7	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,4	2,9	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,3	4,2	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,6	-1,4	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-12,4	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	0,0	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-6,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	1,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	7,1	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревянообрабатывающий комплекс	-12,1	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-19,8	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,1	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-1,1	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-6,5	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-5,8	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-15,1	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-2,2	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,6	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	3,7	10,3	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	-1,3	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	19,3	38,8	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,8	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	12,6	19,3	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,1	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-17,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-51,9	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	17,7	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-4,1	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	-2,3	-4,6	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-10,3	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,5	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	2,7	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-8,5	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

7

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	фев.23	январ.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,3	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам		7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	13,6	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	16,6	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты		16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты		2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

5 апреля 2023 г.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕЗЮМЕ

На неделе с 28 марта по 3 апреля 2023 г. рост цен составил 0,13%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 3,29% г/г.

На продовольственные товары цены выросли на 0,17% на фоне удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели.

В непродовольственном сегменте сохраняется околонулевой рост цен (0,03%).

В секторе услуг¹ цены выросли на 0,19% за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы, а также увеличения темпов роста цен на бытовые услуги.

Потребительская инфляция с 28 марта по 3 апреля

1. За неделю с 28 марта по 3 апреля инфляция составила 0,13%. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 3,29% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,17% (0,14% неделей ранее) на фоне удорожания плодоовощной продукции (1,26% после роста на 0,98% неделей ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,07% после 0,06%). Снизились цены на мясопродукты, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, замедлился рост цен на масложировую продукцию, сахар и яйца. Возобновился рост цен на молоко и молочную продукцию после снижения неделей ранее.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе околонулевой рост цен (0,03% после 0,01% на предыдущей неделе). Продолжилось снижение цен на строительные материалы, электро- и бытовые приборы. Вместе с тем выросли цены на легковые автомобили (0,06% после 0,02% неделей ранее) преимущественно за счет автомобилей иностранных марок.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе рост цен составил 0,19% (снижение на -0,06% неделей ранее) за счет повышения цен в сфере туристических услуг (0,67% после снижения на -1,08%) из-за удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (1,58% после -3,14% неделей ранее). Также увеличились темпы роста цен на бытовые услуги (0,26% после 0,15% неделей ранее) за счет удорожания мойки автомобилей и ремонта телевизоров.

¹ Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

5 апреля 2023 г.

1

Мировые рынки

5. На неделе с 28 марта по 3 апреля на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,5% (1,4% неделей ранее). В годовом выражении в марте цены снизились на -16,4% г/г.

На отчетной неделе продолжили рост котировки на **кукурузу** (1,6%), **сахар-сырец** (5,1%), **белый сахар** (2,8%) и **говядину** (3,8%). Цены на **соевые бобы** (3,7%) и **соевое масло** (3,0%) выросли после падения на прошлой неделе. Котировки на **пшеницу** в США (-0,9%), **пшеницу** во Франции (-2,3%) и **свинину** (-4,1%) снизились после роста на прошлой неделе.

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 1,2% (-1,0% неделей ранее) из-за подорожания **азотных удобрений** (2,5%). Котировки на **смешанные удобрения** остались без изменений. В годовом выражении в марте снижение цен составило -53,1% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -1,9% (-0,3% неделей ранее). Увеличилась стоимость **железной руды** (2,6%). Сократились цены на **лом черных металлов** (-1,9%), **арматуру** (-5,8%) и **металлический прокат** (-2,7%). В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на -7,6% г/г.

На рынке цветных металлов цены снизились на -1,1% (4,2% неделей ранее). Котировки на **медь** (-0,7%) и **никель** (-2,9%) сократились после роста на прошлой неделе. Цены на **алюминий** (0,4%) немного скорректировались вверх. В годовом выражении в марте стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -6,7% г/г.

5 апреля 2023 г.

2

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 28 МАРТА ПО 3 АПРЕЛЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 3 апр						2022 год апр
	г/г	с начала месяца	28 мар - 3 апр	21 - 27 мар	на 3 апреля (с нач. года)	февраль (м/м)	апрель (м/м)
Индекс потребительских цен	3,29	0,06	0,13	0,05	1,60	0,46	1,56
Продовольственные товары	2,33	0,07	0,17	0,14	2,30	0,79	2,87
- без плодоовощной продукции	4,16	0,03	0,07	0,06	0,24	-0,03	3,40
- плодоовощная продукция	-9,58	0,54	1,26	0,98	18,59	6,69	-0,35
Непродовольственные товары	0,09	0,01	0,03	0,01	0,30	-0,08	0,53
- без бензина	0,11	0,01	0,03	0,00	0,35	-0,08	0,62
- бензин автомобильный	0,05	0,01	0,02	0,04	0,00	-0,07	-0,20
Услуги	-	0,08	0,19	-0,06	2,26	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Баранина	7,06	0,14	0,32	0,04	0,84	0,14	2,41
Говядина	6,14	0,08	0,19	0,19	1,00	0,33	2,28
Куры	-7,90	-0,09	-0,20	-0,44	-3,93	-1,42	2,91
Свинина	-5,02	-0,18	-0,43	0,10	-1,19	-0,98	-0,20
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	6,57	0,18	0,43	0,41	-1,07	-0,66	8,68
Хлеб	5,65	0,06	0,15	0,03	0,34	0,14	2,83
Пшено	-5,64	0,06	0,13	0,06	-1,05	-0,82	3,80
Мука	-3,13	-0,11	-0,25	0,02	-1,07	-2,19	2,89
Крупа гречневая	-28,05	-0,29	-0,68	-1,13	-10,95	-3,50	5,15
Прочие продовольственные товары							
Рыба	7,54	0,14	0,33	0,24	2,34	0,40	1,87
Яйца	-2,21	0,13	0,31	0,79	6,01	2,56	-1,29
Масло сливочное	4,10	0,04	0,09	0,09	0,14	-0,32	3,84
Молоко	5,04	0,02	0,04	-0,12	0,00	0,15	4,26
Сахар	-25,20	0,01	0,03	0,44	-0,46	-0,26	0,19
Масло подсолнечное	-3,17	-0,01	-0,02	0,04	-0,94	-0,64	3,87
Вермишель	0,78	-0,04	-0,10	0,20	-1,27	-1,02	4,16
Соль	6,31	-0,04	-0,10	0,17	-0,66	-0,48	6,10
Чай	5,52	-0,20	-0,47	0,24	-1,01	-1,01	7,43
Детское питание							
Смеси сухие молочные	10,69	0,22	0,51	0,49	3,08	0,10	3,65
Консервы овощные	7,92	0,19	0,45	0,25	1,48	0,28	4,35
Консервы мясные	10,23	0,04	0,09	-0,13	2,15	1,74	3,04
Консервы фруктово-ягодные	6,77	0,00	0,00	-0,41	0,37	0,01	3,52
Флодоовощная продукция							
Огурцы	23,30	2,51	5,96	2,35	15,58	7,08	-6,04
Томаты	0,25	0,29	0,68	1,38	66,15	15,17	-14,18
Яблоки	-7,59	0,24	0,55	0,51	8,75	2,04	10,65
Капуста	-72,51	-0,02	-0,04	-0,29	4,66	-0,50	-6,41
Морковь	-30,76	-0,15	-0,34	0,68	25,10	6,82	8,30
Картофель	-37,90	-0,28	-0,66	-0,75	6,16	4,38	9,92
Лук	16,64	-0,41	-0,96	0,20	73,44	34,24	8,70
Отдельные непродовольственные товары							
Медикаменты	1,15	0,08	0,18	-0,03	1,59	0,24	-0,88
Автомобиль иностранный	3,45	0,05	0,12	0,03	-0,23	-0,08	3,26
Бензин	0,05	0,01	0,02	0,04	0,00	-0,07	-0,20
Автомобиль отечественный	1,53	0,01	0,02	0,00	0,55	0,02	0,20
Строительные материалы	-8,79	-0,05	-0,12	-0,24	-1,70	-0,43	1,69
Отдельные услуги							
Туристические	-	0,29	0,67	-1,08	2,73	2,90	5,62
Бытовые	-	0,11	0,26	0,15	1,92	0,49	1,67
Регулируемые	11,64	0,04	0,04	0,00	2,05	0,21	0,07

5 апреля 2023 г.

3

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 28 МАРТА ПО 3 АПРЕЛЯ

	2023 г.									22/21
	с начала марта	03.04.2023	28.03.2023	28 мар-03 апр	21-27 мар	март (с нач. года)	март (г/г)	март (м/м)	февраль (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,7	255	257	-0,9	2,2	-12,4	-38,5	-8,5	1,2	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-3,7	279	286	-2,3	5,5	-15,6	-32,0	-8,6	-1,5	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,5	259	255	1,6	2,9	-3,1	-14,9	-5,3	0,0	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	12,6	633	616	2,8	2,3	14,2	10,9	5,0	2,9	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,4	494	470	5,1	0,6	11,8	9,6	-2,1	7,4	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,9	559	539	3,7	-1,7	-0,1	-11,6	-2,8	1,0	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,1	1250	1214	3,0	-3,0	-11,5	-24,9	-6,5	-2,5	20,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-6,9	578	561	3,1	3,7	-8,8	-35,6	-7,5	-0,7	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	10,0	1045	1035	1,0	-0,5	1,5	-44,8	2,8	-2,8	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,8	4386	4227	3,8	1,9	8,3	22,9	2,3	2,9	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-12,5	1643	1714	-4,1	2,0	-15,0	-20,9	0,8	1,9	6,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,1	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-0,5	535	535	0,0	0,0	-13,7	-43,0	-5,8	-7,9	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-3,1	313	305	2,5	-2,0	-34,6	-63,1	-5,3	-17,9	27,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	2,3	131	128	2,6	-2,0	5,6	9,3	1,6	8,4	-21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	3,3	445	454	-1,9	0,9	15,2	-15,4	3,5	6,7	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-3,5	682	724	-5,8	0,0	2,6	-4,7	2,7	2,8	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-0,9	633	651	-2,7	-0,2	10,8	-19,7	3,6	7,9	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	1,0	2398	2389	0,4	4,3	0,8	-23,9	-3,0	3,7	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-0,5	8917	8978	-0,7	2,4	6,5	-9,7	-0,9	7,4	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-5,7	23372	24074	-2,9	5,9	-22,2	13,4	-5,9	-2,5	41,8

5 апреля 2023 г.

4

(Источник информации:
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/).

9.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Челябинская область:

Дата образования области — 17 января 1934 г. Центр — г. Челябинск (1111,0 тыс. жителей), основан в 1736 г. Расстояние от Москвы до Челябинска 1919 км. Территория — 87,9 тыс. кв. км.

Географическое положение. Челябинская область расположена на склонах Южного Урала и в Зауралье. Граничит: на юге — с Оренбургской областью, на юго-западе, западе и северо-западе — с Республикой Башкортостан, на севере — со Свердловской областью, на северо-востоке и востоке — с Курганской областью, на востоке и юго-востоке — с Казахстаном.

Природные условия. Главные реки: Урал (верховье), Миасс. На территории области находится много озер (Увильды, Тургояк), несколько водохранилищ. Климат континентальный; средняя температура января от -16 до -18 градусов, средняя температура июля от +17 до +20 градусов; количество осадков — 300-500 мм в год. На территории Челябинской области распространены серые лесные и черноземные почвы. Растительность: на западе — смешанные (осиново-березовые и сосновые) леса; на востоке — лесостепь и степь.

Население — 3,416 млн. чел. (на 01.01.2022 - <https://www.kommersant.ru/doc/>).

Челябинская область — один из урбанизированных регионов России. Лишь менее 19% населения области проживает в сельской местности. Большинство населения области — русские (82%). В области проживают также татары (6%), башкиры (5%), украинцы, казахи, немцы и представители других народов. Смертность превышает рождаемость, естественный прирост отрицательный и не компенсируется миграционным притоком. Общая численность населения снижается.

Экономические преимущества и недостатки. Челябинская область относится к числу наиболее промышленно и сельскохозяйственно развитых регионов России с относительно высоким уровнем жизни населения. Область обеспечена разнообразными природными ресурсами, прежде всего запасами угля, железной руды, руд цветных металлов. На более чем 300 месторождениях полезных ископаемых добываются железные и медно-цинковые руды, золото, титан, марганец, хром, кварц. Челябинская область — российский монополист по добыче и переработке графита (95%), магнезита (95%), талька (70%), металлургического доломита (71%). Область обладает неограниченными запасами облицовочного камня. Юг области представляет собой благоприятный район для ведения зернового хозяйства. Промышленность Челябинской области оказалась достаточно конкурентоспособной в рыночных условиях.

Специализация. В России Челябинская область занимает ведущую роль в производстве продукции металлургической промышленности, в производстве тракторов, цемента, станков.

Основные отрасли промышленности: черная и цветная металлургия (Магнитогорск, Челябинск, Златоуст); машиностроение и металлообработка (производство горного и металлургического оборудования, станков, тракторов, автомобилей, трамвайных вагонов, дорожных и сельскохозяйственных машин); химическая (производство минеральных удобрений, синтетических смол, лаков), горнодобывающая (добыча руд черных и цветных металлов, магнезита, бурого угля, минеральных строительных материалов), легкая, пищевая промышленность; производство стройматериалов. На территории области действуют Троицкая, Южно-Уральская, Челябинская ГРЭС. Челябинская область является монополистом в России по производству 15 видов промышленной продукции, в том числе различных видов стали и стального проката, кадмия, цинка, талька, магнезитового порошка, трамвайных вагонов и т. п.

**Основные показатели
социально-экономического развития Челябинской области
за январь-декабрь 2022 года**

Показатели	Единица измерения	Январь-декабрь 2022 г.	В % к январю-декабрю 2021 г.	В % к январю - декабрю 2020 г.	Декабрь 2022 г. в % к	
					декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.
Индекс промышленного производства	%	x	98,3	104,2	100,2	104,6
Добыча полезных ископаемых	%	x	101,0	120,6	99,0	104,7
Обрабатывающие производства	%	x	98,4	103,1	100,5	104,7
производство пищевых продуктов	%	x	96,2	97,9	90,4	102,6
производство напитков	%	x	114,8	110,9	106,0	92,1
производство текстильных изделий	%	x	105,4	146,9	85,1	77,6
производство одежды	%	x	107,9	100,8	146,2	88,2
производство кожи и изделий из кожи	%	x	100,6	119,6	89,8	108,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	x	90,1	77,8	81,4	114,1
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	103,2	104,7	104,8	94,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	x	73,4	79,8	67,9	101,4
производство и нефтепродуктов	%	x	87,3	89,7	85,8	86,7
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	98,2	100,4	128,5	114,3
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	98,8	73,8	127,1	164,2
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	x	97,0	98,9	80,7	88,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	x	101,8	117,1	93,4	96,9
производство металлургическое	%	x	91,9	99,9	91,5	98,6
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	106,1	100,3	126,0	98,6
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	122,3	116,8	97,5	124,9
производство электрического оборудования	%	x	113,4	129,8	102,8	89,3
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	103,4	113,2	129,3	105,9
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	99,6	117,3	88,4	111,1
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	x	120,3	82,0	172,4	в 2,7 р.
производство мебели	%	x	94,5	126,7	73,9	106,3
производство прочих готовых изделий	%	x	111,3	94,6	133,8	141,3

Показатели	Единица измерения	Январь-декабрь 2022 г.	В % к январю-декабрю 2021 г.	В % к январю - декабрю 2020 г.	Декабрь 2022 г. в % к	
					декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	x	105,5	88,7	81,4	112,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	97,6	107,9	100,5	107,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	88,1	79,0	93,6	91,6
Производство промышленной продукции:						
электроэнергия	млн кВт. час	28 100,5	93,1	107,3	88,3	99,9
сталь нелегированная	тыс. тонн	15 095,0	84,9	95,2	84,1	94,3
сталь легированная	тыс. тонн	869,7	117,5	130,0	119,9	99,3
прокат готовый	тыс. тонн	12 768,4	86,8	96,3	84,8	96,0
трубы стальные	тыс. тонн	1 275,5	103,4	-	116,9	112,7
бульдозеры	штук	-	66,2	-	156,5	в 2,4 р.
автомобили грузовые	штук	-	149,4	-	164,0	129,1
цемент	тыс. тонн	2 073,6	106,2	117,9	88,9	82,8
обувь	тыс. пар	2 630,9	103,4	110,1	85,4	102,1
мясо и субпродукты	тыс. тонн	100,1	103,6	94,9	78,3	94,2
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тыс. тонн	201,7	108,3	116,0	94,5	97,2
молоко, кроме сырого	тыс. тонн	119,9	98,3	98,2	93,7	102,0
Инвестиции в основной капитал¹⁾	млн рублей	215 513,1	90,9	81,3	x	x
Продукция сельского хозяйства	млн рублей	148 930,8	116,8	113,4	x	x
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	1 870,3	108,3	119,0	161,6	в 2,7 р.
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	206 053,6	105,6	119,0	100,7	101,9
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	246 163,2	97,9	145,4	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	195 704,3	95,4	153,3	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	50 460,2	108,7	121,2	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям²⁾	млн рублей	353 206,6	80,6	в 2,3 р.	-	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения¹⁾	рублей	31 081,8	112,8	124,9	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения¹⁾	%	x	100,9	103,1	-	-
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций ²⁾	рублей	48 732,4	113,4	128,5	115,0 ³⁾	102,0 ⁴⁾
Реальная заработная плата²⁾	%	x	101,7	103,9	104,5 ³⁾	101,6 ⁴⁾
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.01.2023 г.	млн рублей	28,8	-	-	-	100,5
Оборот розничной торговли	млн рублей	766 405,7	100,3	107,6	99,1	115,8
Объем платных услуг населению	млн рублей	220 890,1	100,1	112,3	99,4	108,3
Численность зарегистрированных безработных на 01.01.2023 г.	тыс. человек	14,1	-	21,5 ⁵⁾	67,5	100,7

Показатели	Единица измерения	Январь-декабрь 2022 г.	В % к январю-декабрю 2021 г.	В % к январю - декабрю 2020 г.	Декабрь 2022 г. в % к	
					декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.
Индекс потребительских цен	%	-	111,4	117,7	110,4	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	-	103,9	143,7	88,8	100,2

¹⁾ январь-сентябрь 2022 года;

²⁾ январь-ноябрь 2022 года;

³⁾ ноябрь 2022 года к ноябрю 2021 года;

⁴⁾ ноябрь 2022 года к октябрю 2022 года;

⁵⁾ декабрь 2022 года к декабрю 2020 года.

Положительные тенденции социально-экономического развития Челябинской области в январе-декабре 2022 года (в % к январю-декабрю 2021 года):

- продукция сельского хозяйства (в январе-декабре 2022 года) – на 16,8% в сопоставимых ценах (по РФ – на 10,2%);
- индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» – на 1,0% (по РФ – на 0,8%);
- объем работ в строительстве – на 5,6% в сопоставимых ценах (по РФ – на 5,2%);
- ввод жилых домов – на 8,3% (по РФ – на 11,0%);
- среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения (в январе-сентябре 2022 года) – на 12,8% (по РФ – на 12,0%), реальные располагаемые денежные доходы – на 0,9% (по РФ – снижение на 3,4%);
- среднемесячная заработная плата (в январе-ноябре 2022 года) – на 13,4% (по РФ – на 12,7%), реальная заработная плата – на 1,7% (по РФ – снижение на 1,1%);
- оборот розничной торговли – на 0,3% в сопоставимых ценах (по РФ – снижение на 6,7%);
- объем платных услуг населению – на 0,1% в сопоставимых ценах (по РФ – на 3,2%);
- численность зарегистрированных безработных на 01.01.2023 г. уменьшилась на 32,5% по сравнению с уровнем на 01.01.2022 г. (по РФ – на 27,4%).

Отрицательные тенденции в январе-декабре 2022 года (в % к январю-декабрю 2021 года):

- индекс промышленного производства снизился на 1,7% (по РФ – на 0,6%), в т.ч. по видам деятельности: обрабатывающие производства – на 1,6% (по РФ – снижение на 1,3%), обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – на 2,4% (по РФ – рост на 0,1%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – на 11,9% (по РФ – снижение на 6,1%);
- прибыль прибыльных организаций (в январе-ноябре 2022 года) – на 19,4%;
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 2,1%;
- инвестиции в основной капитал в январе-сентябре 2022 года – на 9,1% в сопоставимых ценах (по РФ – рост на 5,9%).

9.2.1 О городе

9.2.2 О районе

Саткинский район расположен в северо-западной части Челябинской области. Его координаты — 58° 40' – 59° 22' восточной долготы и 54° 43' – 50° 20' северной широты по Гринвичу. Его протяжённость 60 км, в поперечнике — 45 км. В северной части район граничит с Кусинским, в восточной — с городом Златоустом, в южной — с Катав-Ивановским районами Челябинской области, а на западе — с Дуванским районом республики Башкортостан.

Административный центр района — город Сатка находится в 190 км (по автодороге) от областного центра – Челябинска.

Саткинский муниципальный район находится в зоне экономического влияния (транспортные, торговые, производственные, образовательные связи) крупнейших городов Урала, что предопределяет благоприятные возможности для его развития. Через район проходит автотрасса Челябинск–Москва, железная дорога с железнодорожной станцией, имеется хорошее транспортное сообщение с Екатеринбургом и Уфой. Благодаря хорошей автодорожной сети район находится в центре большого потребительского рынка с транспортной доступностью не более пяти часов.

В экономико-географическом аспекте Саткинский муниципальный район является уникальным конгломератом природного, культурно-исторического и индустриального наследия. С одной стороны – это мощный промышленный узел, включающий в себя крупнейшее в мире предприятие по производству огнеупоров – комбинат «Магнезит»; действующие с 1757 года, старейшие в России Бакальские железные рудники (в 18 веке на их потенциале выросла вся металлургия горнозаводского Урала); одно из старейших металлургических предприятий страны – Саткинский чугуноплавильный завод, родоначальник города, основанный бароном Сергеем Строгановым.

Основные показатели социально-экономического развития Саткинского муниципально-го района за январь-ноябрь 2022 года

№ п/п	Показатели	ед. измерения	Январь-ноябрь 2022 года	в % к ноябрю 2021 года
1	Индекс промышленного производства	%	X	95,4
	-добыча полезных ископаемых	%	X	90,7
	-обрабатывающие производства	%	X	97,1
	-обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	X	98,3
	-водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	X	99,9
2	Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по "чистым" видам экономической деятельности	тыс. рублей	48 077 109,0	102,2
	в том числе по видам экономической деятельности:			
	-добыча полезных ископаемых	тыс. рублей	5 115 781,0	116,6
	-обрабатывающие производства	тыс. рублей	38 230 011,0	99,9
	-водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	тыс. рублей	388 947,0	64,4
-обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	тыс. рублей	875 695,0	98,7	
3	Объем выполненных работ по виду деятельности "Строительство"	тыс. рублей	347 718,0	83,4
4	Прибыль прибыльных организаций¹⁾	тыс. рублей	2 886 948,0	145,7
5	Среднесписочная численность работников на крупных и средних предприятиях района¹⁾	человек	17 524	98,9
6	Среднесписочная численность работников в малом бизнесе¹⁾	человек	4 720	86,4

7	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника списочного состава в крупных и средних организациях¹⁾	рублей	42 959,7	115,8
	в том числе по видам экономической деятельности:			
	-добыча полезных ископаемых	рублей	х	117,1
	-обрабатывающие производства	рублей	48 463,3	125,6
	- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	рублей	43 099,1	113,2
	-водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	рублей	х	107,2
	-торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	рублей	35 063,3	113,9
	-транспортировка и хранение	рублей	56 134,0	113,7
	-деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	рублей	45 632,4	117,0
	-деятельность профессиональная, научная и техническая	рублей	40 105,5	106,5
	-деятельность финансовая и страховая	рублей	43 186,0	113,9
	-государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	рублей	43 175,7	106,9
	- образование	рублей	31 719,8	108,5
	-деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	рублей	38 355,5	101,8
-деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	рублей	38 132,8	127,6	
Фонд начисленной заработной платы работников крупных и средних организаций¹⁾	тыс. рублей	6 775 387,7	114,5	
8	Реальная заработная плата¹⁾	%	х	103,6
9	Просроченная задолженность по заработной плате по крупным и средним организациям	тыс. рублей	0,0	X
10	Уровень безработицы²⁾	%	X	1,4
11	Численность официально зарегистрированных безработных граждан²⁾	человек	424	63,9
12	Численность постоянного населения³⁾	человек	75 234	98,8
13	Число родившихся³⁾	человек	471	92,4
14	Число зарегистрированных браков³⁾	единиц	396	125,7
15	Оборот розничной торговли по крупным и средним организациям	тыс. рублей	177 145,4	85,3
16	Объем платных услуг населению по крупным и средним организациям	тыс. рублей	653 187,3	95,1
17	Оборот общественного питания по крупным и средним организациям	тыс. рублей	4 073,8	19,5
18	Прожиточный минимум по Челябинской области на 2022 год на душу населения⁴⁾	рублей	13 076,0	
	<i>по основным социально-демографическим группам населения:</i>			
	- для трудоспособного населения	рублей	14 253,0	
	- для пенсионеров	рублей	11 245,0	
	- для детей	рублей	13 688,0	

1) данные за январь-сентябрь 2022 г., в % к данным соответствующего периода 2021 г.

2) данные на 01.12.2022 г., в % к данным соответствующего периода 2021 г.

3) данные на 01.09.2022 г., в % к данным соответствующего периода 2021 г.

данные на 2022 год

(Источник: <http://satadmin.ru/socialno-ekonomicheskoe-razvitie-satkinskogo-municipalnogo-rayona>)

Романовское сёльское поселение — муниципальное образование в [Саткинском районе Челябинской области Российской Федерации](#).

Административный центр — село [Романовка](#).

Сельское поселение России (МО 2-го уровня)

Романовское сельское поселение

📍 55°12'53" с. ш. 59°04'17" в. д. Н Г Я О

Страна  Россия

Субъект РФ Челябинская область

Район Саткинский

Включает 7 населённых пунктов

Адм. центр Романовка

История и география

Часовой пояс UTC+5

Население

Население  1633^[1] чел. (2020)
(2,09 %)

Цифровые идентификаторы

Код ОКТМО 75649433 

История

Статус и границы сельского поселения установлены Законом Челябинской области от 17 ноября 2004 года № 313-ЗО «О статусе и границах Саткинского муниципального района, городских и сельских поселений в его составе».

Население

Численность населения						
2002	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1635	↗1653	↗1656	↘1642	↗1650	↗1654	↘1649
2016	2017	2018	2019	2020		
↘1631	↗1635	↗1659	↗1675	↘1633		

Состав

№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население
1	Единовер	посёлок	↘114
2	Иструть	посёлок	↘14
3	Пороги	посёлок	↘12
4	Посёлок Тельмана	посёлок	↗67
5	Постройки	посёлок	↘11
6	Романовка	село, административный центр	↗293
7	Чулковка	посёлок	↗1142

(Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>)

9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно сегментировать по различным признакам:

- По способу совершения сделок на рынке недвижимости выделяют следующие его составляющие:

Первичный рынок – это экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

- *По виду объекта (товара):* земельный рынок, рынок зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав и иных объектов.
- *По географическому фактору:* каждый регион и район может представлять собой отдельный рынок; даже в различных районах отдельного города могут существовать различные рыночные условия (местный, городской, региональный, национальный, мировой).
- *По стоимости:* рынок дорогой недвижимости, массовый рынок относительно недорогой недвижимости.
- *По степени готовности к эксплуатации:* существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства.
- *По форме собственности:* государственных и муниципальных объектов, частных, др.
- *По виду сделок:* купли-продажи, аренды, инвестиций, ипотеки, залога и др.
- *По использованию (функциональному назначению):* рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земли.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки, и требуют, всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта. Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей. Различают следующие сегменты рынка недвижимости: — *рынок жилья*; — *рынок коммерческой недвижимости*; — *рынок земельных участков*.

Рынок земельных участков. Сегмент рынка земельные участки может быть сегментирован по следующим критериям. В соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории

- Земли населенных пунктов;
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- Земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохраным зонам);
- Земли запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. Стоит отметить, что каждая категория земель подразделяется по виду функционального использования.

Земли населенных пунктов подразделяются на виды функционального (разрешенного) использования

Юридическая допустимость:

Группа по классификатору ВРИ приказ от 10 ноября 2020 года N П/0412	ВРИ по документу
Коммунальное обслуживание 3.1	под объекты инженерной инфра- структуры

На основании Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Земельные участки. Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022г. стр. 54-57.

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

			<p>Земельные участки для размещения гостиниц.</p> <p>Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии</p> <p>Обслуживание автотранспорта – Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения</p>	
--	--	--	---	--

. Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садовых и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2022 «Земельные участки. Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022г. стр. 54-57, Объект оценки отнесен к **1 классу - Земельные участки под индустриальную застройку.**

То есть, за аналоги можно брать вакантные земельные участки, с разрешенным видом использования – под индустриальную застройку (согласно Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Земельные участки. Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020г. стр. 54-57 для определения ценообразующих факторов при индивидуальной оценке земельных участков отнесен согласно «Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования»).

Выводы, содержащиеся в данном разделе, будут учтены при подборе аналогов и проведении расчетов в рамках использования выбранных подходов и методов оценки

9.3.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

Предусмотрено, что оценщик обязан осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки - о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

В п/п «б» п. 22 ФСО №7 указано, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Таким образом, критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

В п/п «б» п. 11 ФСО №7, кроме того, указано, что при определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, важно учитывать, что «**Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.**»

Объект оценки относится к сегменту рынка - производственно-складская недвижимость.

Рынок предложений производственно-складских помещений в п. Чулковка нельзя назвать сформированным и устойчивым.

Таким образом оценщик принял решение расширить территорию поиска, подобрать объекты аналоги по всей Челябинской области.

Цель исследования заключается в анализе ценовой ситуации на рынке нежилой недвижимости города и конъюнктуры спроса и предложения начале 2023г., выявление темпов изменения цен.

В рамках анализа ценовых тенденций были исследованы средние рыночные цены предложений начале 2023г., дифференцированные по типам и размерам помещений. Методика расчета средних цен заключается в выявлении отношения общей суммы стоимости продажи соответствующих типов помещений к их общей площади. Анализ основывается на динамике стоимости 1 кв.м. общей приведенной площади объектов.

По информации с сайта <https://www.avito.ru/>.

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2
Адрес (Местоположение)	Челябинская область, г. Златоуст, ул. Береговая Уржумка, севернее жилого дома 124	Челябинская область, г. Верхний Уфалей, тракт Нязепетровский, 4 А
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельскохозяйственного района
Источник информации	Объявление с сайта Авито: https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot._promnaznacheniya_2311160449	Объявление с сайта Авито: https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_2595443314
Площадь, кв. м.	9 337	40 000
Имущественные права на ЗУ	Право аренды	Право аренды
Цена продажи, руб.	2 500 000	5 500 000
Цена за 1 кв. метр, руб.	267,75	137,50
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Целевое назначение	склады, для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	производственные (промышленные) предприятия различного профиля, с соблюдением санитарно-защитных зон
Условия сделки	предложение	предложение
Дата публичной оферты	16.02.2022	03.04.2023
Расположение относительно автомагистралей	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Подъезд	имеется	имеется
Коммуникации:	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Рельеф	ровный	ровный
Кадастровый номер	74:25:0309001:455	74:27:0103003:48

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земельного участка производственно-складского назначения в г. Златоуст стоит от 137-267 руб./кВ.м.

9.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Факторы приняты на основании Справочника оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть II» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 (стр. 87):

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

9.3.3 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

При построении картины рынка использовались:

- Собственная база данных;
- ООО "Элис" г. Златоуст;
- Информация с сайтов бесплатных объявлений <https://www.avito.ru/>;
- Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород, 2018г.

В ходе проведенного исследования оценщиком не были выявлены сведения о заключенных на дату оценки договорах купли-продажи аналогичной недвижимости (данная информация, как правило, не является открытой). В то же время, в открытом доступе имеется некоторое количество предложений продажи и аренды. Очевидно, что наличие данной информации существенным образом влияет на мотивацию потенциальных участников сделок по купле-продаже недвижимости.

При проведении анализа рынка на основе подобных аналогов следует учитывать их особенности, а именно:

- Предложения продажи, опубликованные в СМИ, не могут считаться публичными офертами (ст. 435 ГК РФ), поскольку не влекут обязанности собственника совершить сделку на указанных условиях. Фактически, это приглашение делать оферты к потенциальным покупателям (ст.437 ГК РФ).
- Практика современного маркетинга включает, в том числе, использование «частных» объявлений как инструмента влияния на рынок. Далеко не всегда публикация предложения о продаже сопряжена с намерением совершить сделку.
- Значимость ценовой информации, содержащейся в предложениях, состоит прежде всего в ее влиянии на участников рынка. Наличие подобной информации дает продавцу и покупателю ценовые ориентиры, а также средства сравнения и анализа влияния отдельных факторов на стоимость.

Цены. Рост цен наблюдается во всех секторах коммерческой недвижимости. При этом ставки аренды растут быстрее, чем цены продаж. Если в офисном сегменте рост реальных арендных ставок и цен продажи стабилизировался (фактически на уровне инфляции), то в сегментах торговых и складских помещений он не менее стабильно опережает уровень инфляции примерно в 1,5 раза (без учета изменения курсов валют).

Сделки. Количество реальных сделок с объектами коммерческой недвижимости в сегментах торговых и складских помещений вот уже три года во всех сегментах растет вполне равномерно.

Активность на рынке коммерческой недвижимости зависит от конъюнктуры на других рынках. В условиях стабилизации на рынке жилья, вызванного увеличением предложения и как следствием снижением цен, стоит ожидать роста активности на рынке коммерческой недвижимости. Часто недвижимость приобретается не для использования, а для инвестирования.

1.2. Факторы, оказывающие влияние на ликвидность объекта.

Как указано в ФСО № 9 [6], при определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа факторов, влияющих на ликвидность. Согласно ФСО № 12 [7] к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- требуемый срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При этом ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. В свою очередь спрос определяется

- состоянием имущества;
- соответствием объекта современным технологиям;
- местоположением.
- масштабностью (размерами объекта).

Отдельно следует выделить активность покупателей в соответствующем сегменте рынка.

Величина ликвидационной стоимости также зависит от общих факторов, влияющих на уровень ликвидности объекта.

Можно выделить и иные специальные факторы, определяющие величину ликвидационной стоимости, описание которых требует особого внимания. К

специальным факторам ликвидационной стоимости в Методических рекомендациях АБСЗ [15] отнесены:

- вынужденность продажи;
- срочность продажи;
- рыночные и ограниченные сроки экспозиции;
- затраты на реализацию;
- ликвидность объекта;
- текущая конъюнктура рынка;
- инвестиционная привлекательность.

1.3. Качественный анализ уровня ликвидности объектов недвижимости

Качественный анализ ликвидности выполняется путем сопоставления признаков объекта с соответствующим уровнем (степенью) ликвидности. С этой целью вводится классификация объектов по степени ликвидности и устанавливаются правила отнесения к тому или иному уровню ликвидности. Предложено несколько способов классификации. Например, в [16] предлагается использовать следующую классификацию объектов по уровню ликвидности:

- высокая ликвидность;
- выше средней;
- средняя;
- ниже средней;
- низкая ликвидность.

Другие банки предлагают классифицировать имущество следующим образом:

- ликвидное;
- условно ликвидное;
- неликвидное имущество.

Более детальная классификация объектов по степени ликвидности и правила отнесения объекта к

соответствующему классу по степени ликвидности содержится в упомянутых выше Методических рекомендациях Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ) [15]. Ниже приведена таблица, из упомянутых рекомендаций (исключены объекты движимого имущества).

Классификация имущества по степени ликвидности [15]

Таблица 1

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Квартиры
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Универсальное оборудование
		Самоходные машины и спецтехника
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
		<p>Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Жилая загородная недвижимость</p> <p>Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города</p> <p>Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту</p> <p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение</p>
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
	имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Несколько иная классификация объектов по степени ликвидности предложена Фоменко А. Н. (см. таблицу 2). Эта классификация связывает степень ликвидности с уровнем эластичности цен.

Классификация уровней ликвидности (Фоменко А. Н.)

Таблица 2

Степень ликвидности	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Коэффициент эластичности
Не ликвидное	Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный	$E < 0$
Низкая	Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный	$0 < E < 0,33$
Ниже средней	Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	$0,33 < E < 0,66$
Средняя	Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный	$0,66 < E < 1$
Средняя	Среднее	Средняя	С единичной эластичностью	$E = 1$
Средняя	Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	$1 < E < 1,5$
Выше средней	Значительное	Значительная	Средне-эластичный	$1,5 < E < 2$
Высокая	Значительное	Средняя	Сильно-эластичный	$E > 2$
Абсолютная	Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	$E < \infty$

5.1. Исходные данные для расчета ликвидационной стоимости. Коллективное мнение оценщиков

5.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России

Значения предельных скидок по данным оценщиков

Таблица 77

Класс объектов	Значения предельных скидок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	22%	21%	24%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21%	24%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	25%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	31%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	19%	23%
Неактивный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	36%	34%	38%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	35%	33%	37%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	37%	34%	39%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	43%	41%	46%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	33%	31%	35%

Типичные сроки экспозиции по данным оценщиков

Таблица 79

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8	7	8
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8	7	9
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8	8	9
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11	10	12
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7	7	8
Неактивный рынок			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15	14	16
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16	14	17
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15	14	17
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20	18	21
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13	12	14

Таким образом, ликвидность объекта ниже средней, типичный срок экспозиции объекта оценки составляет - 8 месяцев на активном рынке и 15 месяцев на неактивном рынке.

10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200:

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) 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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

10.2 Подходы к оценке

На основании п.25 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611) «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

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

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.

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 указанных в пункте 2 ФСО V. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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:

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки,

совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

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).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объекта оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или вклю-

чать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объекта оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объекта оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объекта оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие)
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки; специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой 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.

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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

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. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

10.3 Сравнительный подход

Согласно ФСО № 7 п. 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех Объекта недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) 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;

- е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

10.3.1 Расчет сравнительным подходом стоимости объекта оценки

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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Применение данного метода подразумевает внесение большого количества допущений, связанных с определением доли стоимости земельного участка в совокупной стоимости единого объекта недвижимости, что приведет к искаженному результату. На основании чего оценщик принял решение отказаться от применения метода распределения.

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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

В связи с тем, что невозможно корректно выделить стоимость здания из стоимости единого объекта недвижимости, т.к. при расчете стоимости строительства улучшений земельного участка необходимо введение множества допущений, что приведет к искаженному результату. На основании чего оценщик принял решение отказаться от применения метода выделения.

Метод сравнения продаж

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

Для расчета стоимости объекта оценки подберем объекты-аналоги, рыночная стоимость продажи или предложения которых известна.

Выбор единиц сравнения.

Единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Это способ быстрого доведения стандартной информации до инвесторов или перспективных покупателей на конкретном рынке.

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы цены площади неосвоенного земельного участка используются цены за 1 га (сельскохозяйственные и лесные угодья либо территории промышленной зоны и т.п.), за 1 сотку (под строительство индивидуального дома, коттеджа, загородной дачи), за 1 м² (под строительство зданий, гаражей, торговых киосков, павильонов и прочего на городской территории).

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки используется единица сравнения – 1 кв.м.

Выбор элементов сравнения.

Согласно ФСО № 7 п. 22 (е).

Элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В силу относительности (а не абсолютного характера) всех вносимых по элементам сравнения корректировок, с точки зрения влияния на искомую стоимость не принципиальна их последовательность. При этом Эксперт полагает возможным изменить приведенную выше последовательность элементов сравнения и внести первую корректировку на «условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)» - в силу того, что при использовании в качестве базы для расчетов цен предложения объектов-аналогов, а не цен фактических (как и в настоящем отчете), поправка на уторгование вносится в любом случае, как неперемное условие рынка, а прочие поправки – только в случае наличия отличий у объектов-аналогов по отношению к объекту оценки.

Описание корректировок

В ходе анализа в цены аналогов были внесены поправки, связанные с различиями, существующими между сравниваемыми земельными участками и объектом аналогом.

Отрицательные поправки (-) вносились в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект. Положительные поправки (+) вносились, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). Введем поправку на отличие цен предложения и реального спроса. Поскольку на рынке вообще и на рынке земельных участков присущ торг между продавцом и покупателем, представляется необходимым ввести поправку на «уторгование», т.е. снижение цены предложения до цены по которой пройдет реальная сделка.

Т.к. рынок продажи земельных участков неактивный, примем корректировку на торг на неактивном рынке.

В исследовании - Справочника оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022г., стр. 295 представлены средние значения скидок на торг (неактивный рынок) в разрезе различных сегментов.

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

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Примем корректировку на торг ко всем объектам-аналогам на максимальном уровне, т.к. ликвидность объекта низкая. (-24,9%).

Корректировка на дату предложения.

Дата оценки, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость объекта оценки 24.04.2023г.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Корректировка не требуется.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка учитывает разницу в выборе прав, передаваемых при сделке. Цена продажи земельного участка будет предельно высокой при абсолютном праве собственности на него.

К объектам аналогам примем повышающие корректировки на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022 (стр. 86).

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2
Адрес (Местоположение)	Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	Челябинская область, г. Златоуст, ул. Береговая Уржумка, севернее жилого дома 124	Челябинская область, г. Верхний Уфалей, тракт Нязепетровский, 4 А
Имущественные права на зу	собственность	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,17	1,17

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 12. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	под индустриальную застройку			
	Собственность	1,00	1,17	1,33
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,87	1,00

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, условия рынка, иные условия). Условия купли продажи, финансовых расчетов и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных земельных участков и схожи с условиями определения рыночной стоимости земельного участка.

Корректировка на вид использования и (или) зонирование (с учетом градостроительной зоны): Наиболее эффективное использование объекта оценки было определено, как текущее, которое не противоречит градостроительным зонам объектов аналогов.

Также необходимо отметить, что смена вида разрешенного использования земельных участков на территории городского или сельского поселения может осуществляться без значительных временных и материальных затрат правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

Учитывая все отмеченное выше, оценщик приходит к выводу, что корректировка цен объектов-аналогов по параметру вид использования и (или) зонирование не требуются.

Корректировка на физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристик.

Площадь:

Вводится при значительных различиях расчетных характеристик (площадь, либо объем) объекта оценки и аналога. Исследования рынка недвижимости указывают на следующую тенденцию: чем

меньше общая площадь объекта недвижимости, тем, как правило, дороже стоимость 1м² общей площади объекта.

Однако, для земельных участков возможно межевание больших участков на более мелкие по площади земельные участки. Следовательно, исходя из этого, оценщик принял решение корректировку на площадь к объектам-аналогам не проводить.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022 стр. 277

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
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

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2
Адрес (Местоположение)	Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	Челябинская область, г. Златоуст, ул. Береговая Уржумка, севернее жилого дома 124	Челябинская область, г. Верхний Уфалей, тракт Нязепетровский, 4 А
Расположение относительно автомагистралей	на удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1/1,12 = 0,89	0,89

Корректировка относительно областного центра

на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022 стр. 63

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Центр региона	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Применим корректировку стр. 95

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. 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	
Под индустриальную застройку			
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
Под коммерческую застройку			

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2
Адрес (Местоположение)	Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	Челябинская область, г. Златоуст, ул. Береговая Уржумка, севернее жилого дома 124	Челябинская область, г. Верхний Уфалей, тракт Нязепетровский, 4 А
Статус населенного пункта	Прочие	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельскохозяйственного района
Корректировка на месторасположение земельного участка относительно областного центра		$0,5/0,72 = 0,69$	$0,5/0,61 = 0,82$

Корректировки на наличие коммуникаций.

Т.к. у земельных участков - объекта оценки на дату оценки имеется электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, а у объектов аналогов коммуникации либо подведены, либо имеется возможность подключения (проходят в непосредственной близости), применение корректировки не требуется.

Определение весового коэффициента. Для определения весовых коэффициентов использован экспертный метод. Для каждого объекта-аналога после сравнения всех объектов, включая рассматриваемый, экспертным путем определен вес. Чем больше весовой коэффициент, тем ближе условия объекта к рассматриваемому.

Применим наибольший весовой коэффициент 0,8 к объекту аналогу № 2, т.к. он наиболее близок к объекту оценки.

Далее рассчитаем стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов.

Расчет стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2
Адрес (Местоположение)	Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	Челябинская область, г. Златоуст, ул. Береговая Уржумка, севернее жилого дома 124	Челябинская область, г. Верхний Уфалей, тракт Нязепетровский, 4 А
Статус населенного пункта	Прочие	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельскохозяйственного района
Источник информации		Объявление с сайта Авито: https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_promnaznacheniya_2311160449	Объявление с сайта Авито: https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_2595443314
Площадь, кв. м.	80	9 337	40 000
Имущественные права на ЗУ	собственность	Право аренды	Право аренды
Цена продажи, руб.	определяется	2 500 000	5 500 000
Цена за 1 кв. метр, руб.	рассчитывается	267,75	137,50
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Целевое назначение	<i>под объекты инженерной инфраструктуры</i>	склады, для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	производственные (промышленные) предприятия различного профиля, с соблюдением санитарно-защитных зон
Условия сделки		предложение	предложение
Дата публичной оферты	текущая	16.02.2022	03.04.2023
Расположение относительно автомагистралей	на удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Подъезд	имеется	имеется	имеется
Коммуникации:	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Рельеф	ровный	ровный	ровный
Кадастровый номер	74:18:0208006:1138	74:25:0309001:455	74:27:0103003:48
Расчет корректировок			
Корректировка на торг, %		-24,9%	-24,9%
Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб.		201,08	103,26
Корректировка на дату публичной оферты, %		0,00%	0,00%
Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб.		201,08	103,26
Корректировка на месторасположение земельного участка относительно областного центра		0,69	0,82
Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб.		138,75	84,67
Корректировка на передаваемые права		1,17	1,17
Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб.		162,34	99,06
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		0,89	0,89
Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб.		144,48	88,16
Корректировка на площадь		1,00	1,00
Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб.		144,48	88,16
Итого		144,48	88,16
весовой коэффициент		0,20	0,80
значение веса, руб.		28,90	70,53
Расчет		99,43	
Стоимость за 1 кв. м. объекта, руб.	99,43		
Стоимость объекта с учетом корректировок, в руб.	7 954		
Стоимость объекта с учетом корректировок, в руб.	8 000		

Таким образом, стоимость земельных участков, рассчитанная сравнительным подходом:

Адрес	Кад. №	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.
Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	74:18:0208006:1138	80	8 000

10.4 Доходный подход

Согласно ФСО № 7 п. 23.

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки Объекта недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости Объекта 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 Объекта недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

10.4.1 Обоснование отказа от применения доходного подхода

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 величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;

расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассматривается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчиты-

ваться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- поправка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал; величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды; наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода, создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени, и его цене коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по

которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Невозможно точно определить характер извлечения прибыли от использования участка, также невозможно определить вероятный денежный поток, составление своего бизнес плана мало вероятно приведет к конечному результату близкому к рыночной стоимости объекта оценки.

В результате, оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода.

10.5 Затратный подход

Согласно ФСО № 7 п. 24.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки Объекта недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилого помещения;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) 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);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объектов муниципальной собственности с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

10.5.1 Обоснование отказа от использования затратного подхода

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в ко-

тору обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

На основании Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, элементы затратного подхода используются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. **Самостоятельно затратный подход не используется при оценке рыночной стоимости земельных участков.**

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основании п. 2, 3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200):

«2. 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.»

3. При применении нескольких подходов и методов оценки 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, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.»

Согласно ФСО № 7 (утв. приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611) п. 28: *«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.»*

Для оценки Стоимости объекта оценки использовался один подход для каждого объекта: сравнительный. От доходного и затратного подходов выполнен отказ, следовательно, проведение согласования не требуется.

12 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, в данном Отчете об оценке не указаны (см. п. 1 – задание на оценку настоящего Отчета об оценке).

В результате проведенного анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, можно сделать вывод:

Рыночная стоимость Объектов недвижимости, на дату оценки без учета НДС (с учетом округления) составляет:

Адрес	Кад. №	ВРИ	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2	74:18:0208006:1138	Под объекты инженерной инфраструктуры	80	8 000 (Восемь тысяч) рублей

Отчет об оценке подготовил
Оценщик

Чуева О.Е.

С уважением,
Директор ООО «ЦНО
«ПЕРСПЕКТИВА»

Чуева И.А.

13 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

Все термины и определения, используемые в настоящем отчете, приняты в соответствии с Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ, а также ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I); ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II); ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III); ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV); ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V); ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI); Федеральный стандарт оценки ФСО №7 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611); ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ № 328 от 01 июня 2015г.) и Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020 (Утвержден Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29).

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру 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.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой 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.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой 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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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.

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

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. 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 обывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементы сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики: мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные - относятся к зданиям.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

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

1	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96138764г.;	Информация, идентифицирующая Объект оценки
2	Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.	Законодательная база
3	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. № 200;	Обязательны к применению
4	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;	
5	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;	
6	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;	
7	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;	
8	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;	
9	ФСО № 7 "Оценка недвижимости" (утв. Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014г.)	
10	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные от 29 декабря 2020 года (протокол № 29)	
11	Гражданский кодекс.	
12	Земельный кодекс	
13	Справочник оценщика недвижимости - 2020 – Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2020 год	Учебные пособия и литература
14	Справочник оценщика недвижимости - 2020 – Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Корректирующие коэффициенты для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2020 год	
15	Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» под редакцией К.Т.Н. Лейфер Л.А. Н.Новгород, 2018г.	
16	Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть I» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022	
17	Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022	
18	Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.	
19	Сборник УПБС - 2001	
20	Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р). Утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446. Дата введения 1987-07-01.	
21	Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения С.Е. Фомин/ Межотраслевой институт повышения квалификации кадров при Санкт – Петербургском государственном техническом университете. С-Пб., 1994.	
22	Амортизация. Износ. – М.: «ПРИОР», 1999. – 128 с.	
23	Справочники ЧелСЦена часть 2, декабрь 2009г.; май 2011г.	
24	Информация из сети Интернет	

15 ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Количество листов
1.	Выписка из реестра СРО Чуевой О.Е.	1
2.	Свидетельство Ассоциация «Русское общество оценщиков» Чуевой О.Е.	1
3.	НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 782183, регистрационный №0094, выдан 28 января 2011 года. По программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Чуевой О.Е.	1
4.	Страховой полис Чуевой О.Е.	1
5.	Страховой полис юридического лица	2
6.	Квалификационный аттестат Направление: Оценка недвижимости	1
7.	Объекты-аналоги	2
8.	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96138764г.;	7

16 ПРИЛОЖЕНИЯ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ЦНО ПЕРСПЕКТИВА"

ИП (ИН) заявителя или иного лица, связанного с заявителем

о том, что Чуева Ольга Евгеньевна

ИП (ИН) заявителя

является членом РОО и включен(а) в реестр «05» августа 2011 г. за регистрационным номером 007522

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №026968-1 от 03.08.2021. Оценка недвижимости, действителен до 03.08.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Экспертном Совете РОО: с 04.06.2021 по 04.06.2023

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой оценки "Перспектива" (ИНН 7404056072)

Стаж в области оценочной деятельности: 11 лет

Общий стаж: 12 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "Группа Ренессанс Страхование". Договор №0001-РП-633074/2022 от 16.12.2022 на сумму 5000000 руб., срок действия с 01.01.2023 по 31.12.2023;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-007522 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-007522 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ИП-И 782183 от 28.01.2011 НОУ ВПО Московская финансово промышленная академия (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ВСТ 5076959 от 14.06.2010 ГОУ ВПО Южно-Уральский государственный университет (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 21.10.2013 - 21.10.2013, основание проведения: Решение №6889, результат: Пройдена;
2. Плановая, 19.12.2016 - 18.01.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 16.12.2019 - 30.12.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 19.12.2022 - 26.12.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18 января 2024 года

Дата составления выписки 18 января 2024 года

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков





**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Чуева Ольга Евгеньевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 740418524082
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
05 августа 2011 года, регистрационный № 007522

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 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0002124 *

ООО «НТ-ТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В A4792

Приложение № 4

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Номер: **001-PII- 633074/2022**

СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»
115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Чуева Ольга Евгеньевна**
75 08 240912 Отделом УФМС России по Челябинской обл. в гор. Златоусте, выдан 11.04.2008
адрес регистрации: Россия, Челябинская область, г. Златоуст, ул. 40-летия Победы, д. 48, кв. 53

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ): **с «01» января 2023 года по «31» декабря 2023 года**
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «01» января 2020 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора АО «Группа Ренессанс Страхование», №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): **5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей** по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: **2.720,00 (Две тысячи семьсот двадцать) рублей.**
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «01» января 2023 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «16» декабря 2022 года.
- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.
- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ

СТРАХОВЩИК:
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика:
Гайсенко А.В., на основании доверенности №2022/125 от
21.04.2022г.
МП

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Чуева О. Е./

Приложение № 5

ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	Условия страхования
Номер Договора Страховщик Страхователь Предмет Договора Период страхования (срок действия Договора)	Объект страхования
001 РП - 633076/2022 ПАО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001 15114, г. Москва, Дербяевская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12 Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г. ООО «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА» ИНН 7404056072, Юр. адрес 450200 г.Златоуст ул.40-летия Победы д.2	Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателя (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, допущенных Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются: 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, допущенных Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности).
с «01» января 2023 г. по «31» декабря 2023 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии / в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на: страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты начальными деньгами или поступлении на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.	Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, место: - после «01» января 2020 года, возмещается Страховщиком в пределах лимита ответственности по всем страховым случаям в совокупности 30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей; - после «01» января 2022 года, возмещается Страховщиком в пределах лимита ответственности по всем страховым случаям в совокупности 30.000.000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.	Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.
50.000.000,00 (пятьдесят миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.	Объем страхового покрытия
не установлены.	Исключения из страхового покрытия
20.825,00 (двадцать тысяч восемьсот двадцать пять) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до января 2023 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.	Изменение условий Договора
	Специальные условия и отговорки
	1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. 2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:
	Андрей Гайсенко А. В.
	Андрей Гайсенко А. В.



- получил Правила страхования ответственности оценщика ПАО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.
 - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.
 - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
 - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре.
- Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре.
3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве «16» декабря 2022 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

«Правила страхования ответственности оценщиков» АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:

ПАО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом 12
Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк»,
Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700
Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь:

ООО «Центр независимой оценки «ПЕРСПЕКТИВА», ИНН 7404056072
Юр. адрес: 456200 г.Златоуст ул.40-летия Победы д. 2
Расчетный счёт 40702810590350001154 в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск.
Корреспондентский счёт 30101810400000000779, БИК 047501779

Страховщик:

(Гайсенко А.В., на основании доверенности
№20227125 от 21.04.2022г.)
М.П.



Страхователь:

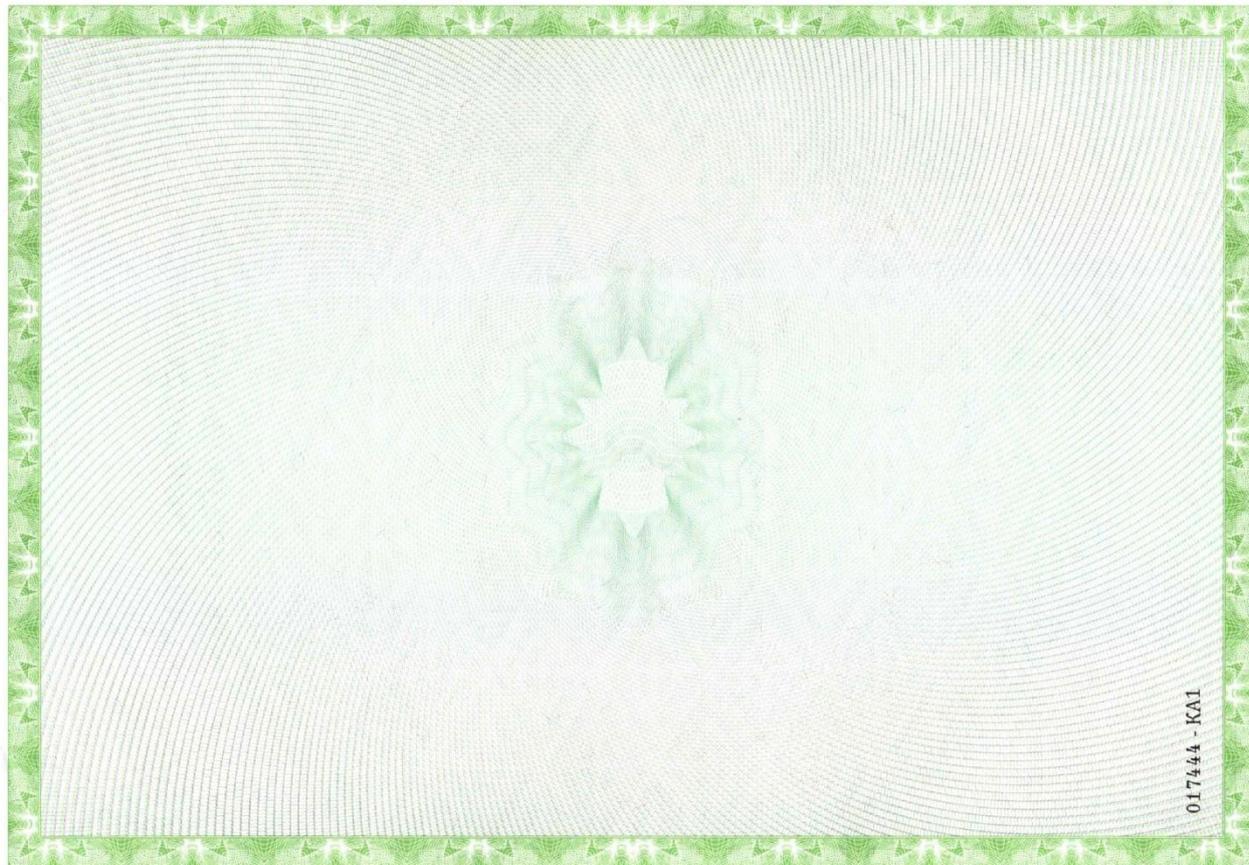
(Чуева И.А., Директор, на основании Устава)
М.П.



Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор 001 PIL - 633076/2022

Андеррайтер
Гайсенко А.В.

Приложение № 6



Приложение № 7

Земельные участки (сравнительный подход) Аналог № 1

https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_promnaznacheniya_2311160449

avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_promnaznacheniya_2311160449

Участок 93 сот. (промназначения)

2 500 000 ₽
26 881 ₽ за сотку

8 901 945-96-86

Написать сообщение
Откликнет в течение дня

Пользователь
Частное лицо
На Авито с сентября 2010

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2311160449, 180 (+6)

Об участке
Площадь: 93 сот.

Расположение
Челябинская область, Златоустовский го., Златоуст, посёлок: Новозлатоуст [Показать карту](#)

Описание
Продаю земельный участок(АРЕНДА)
по улице Полегаева, участок правильной формы, подъезд сразу с центральной асфальтированной дороги, назначение под застройку холодных и теплых складов, электричество на участке ориентир напротив бывшей военной части. Торг только на месте ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА АВТО, СТРОЙМАТЕРИАЛЫ, МЕТАЛЛ.

Сообщения

-18°C Солнечно 10:28 09.03.2022

Аналог № 2

https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_2595443314

Челябинская область ... Земельные участки Купить Промназначения

Участок 4 га (промназначения)

5 500 000 Р
13 750 Р за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торги уместны? Когда можно посмотреть?

Валерия К
Частное лицо
На Авито с октября 2022

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 400 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

5 500 000 Р
13 750 Р за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торги уместны? Когда можно посмотреть?

Валерия К
Частное лицо
На Авито с октября 2022

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 400 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Челябинская область, г. Верхний Уфалей, город Верхний Уфалей, Низяпетровский тракт [Показать карту](#)

Описание
Челябинская область, г. Верхний Уфалей, п. Строителей, севернее ОАО «Завод Дормаш», тракт Низяпетровский, 4 А
Продам земельный участок. Наличие энергоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения (котельная в пос. Строителей), водоснабжения и водоотведения

№ 2595443314 · 3 апреля в 18:04 · 403 просмотра (+1 сегодня) [Показать](#)

Похожие объявления

Приложение № 8

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2023, поступившего на рассмотрение 24.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96138764	
Кадастровый номер:	74:18:0208006:1138
Номер кадастрового квартала:	74:18:0208006
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Челябинская область, район, п. Чулковка, ул. Центральная, д. 2
Площадь:	80 +/- 3
Кадастровая стоимость, руб.:	5342,4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:18:0208006:1128
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под объекты инженерной инфраструктуры
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A37CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
24.04.2023г. № КУ ВИ-001/2023-96138764			
Кадастровый номер:	74:18:0208006:1138		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чуева Ольга Евгеньевна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094B7974B3E8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96138764			
Кадастровый номер:		74:18:0208006:1138	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование - Романовское сельское поселение Саткинского муниципального района Челябинской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74-74/018-74/018/903/2015-1 10.02.2015 14:27:38
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

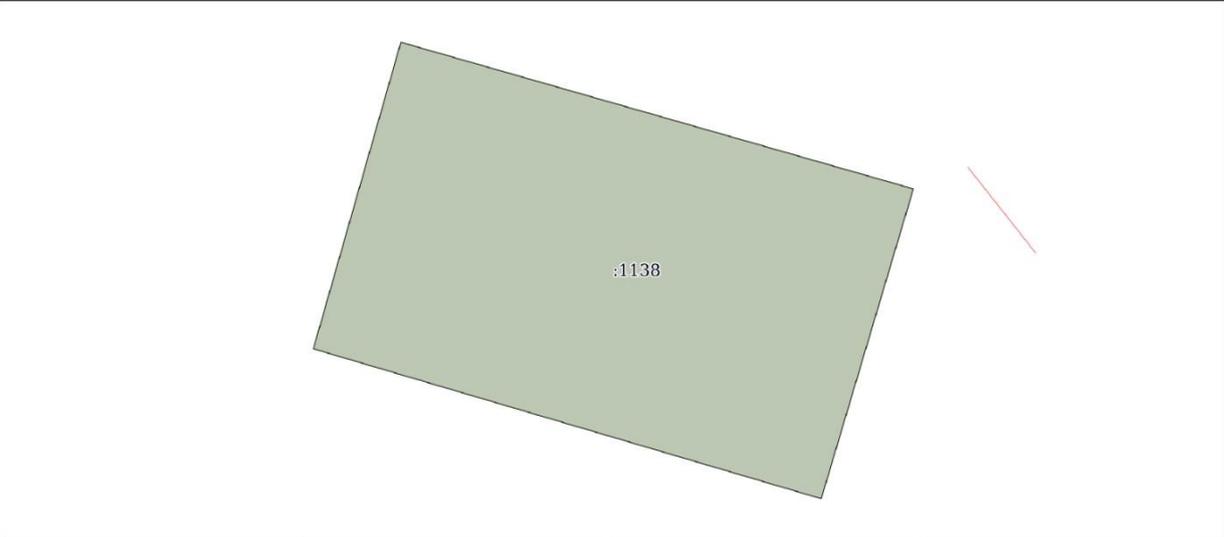
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
24.04.2023г. № КУ ВИ-001/2023-96138764			
Кадастровый номер:		74:18:0208006:1138	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96138764			
Кадастровый номер:		74:18:0208006:1138	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3E8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96138764			
Кадастровый номер:		74:18:0208006:1138	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	106°4.5'	11.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	196°26.9'	7.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	286°33.1'	11.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	15°49.3'	6.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3E8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96138764				
Кадастровый номер:		74:18:0208006:1138		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-74				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	610977.2	1361956	-	0.1
2	610974.01	1361967.07	-	0.1
3	610967.27	1361965.08	-	0.1
4	610970.53	1361954.11	-	0.1
1	610977.2	1361956	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ