



ООО "ГЕС"

108841, город Москва, город Троицк, Микрорайон В, дом 49А. ОГРН 1025006039222

ИНН/КПП 5046046818 / 775101001 Расчетный счет 40702810338000113776

ПАО Сбербанк город Москва БИК 044525225

К/С 30101810400000000225 Тел.: +7(495)118-43-79, info@gesconstruction.ru
gesconstruction.ru

«УТВЕРЖДАЮ»



Директор ООО «ГЕС»

Кириченко С.А.

Отчет № 29685/23

ОБ ОЦЕНКЕ:

Нежилого здания (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 площадью 211,8 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 47:28:0113005:8, площадью 18617 +/- 239 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположенных по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля.

ЗАКАЗЧИК: ЛЕНОБЛКОМИМУЩЕСТВО

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 06 АПРЕЛЯ 2023 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06 АПРЕЛЯ 2023

ОТЧЕТ ПОДГОТОВЛЕН: ООО «ГЕС»

МОСКВА 2023



В соответствии с Государственным контрактом № 88046 от 28 марта 2023 года оценщиком ООО «ГЕС» проведена оценка и подготовлен Отчет № 29685/23 от 06 апреля 2023 года, об определении рыночной стоимости: Нежилого здания (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 площадью 211,8 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 47:28:0113005:8, площадью 18617 +/- 239 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположенных по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля.

Цели оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей приватизации государственного имущества.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит основные факты и выводы, задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, сведения о заказчике оценки и об оценщике, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, применяемые стандарты оценочной деятельности, описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке, согласование результатов.

При проведении оценки перед оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственности за полное описание правового состояния имущества и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности объекта оценки.

Результаты выполненного анализа, принятые допущения и ограничения, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 06 апреля 2023г, составляет :

Наименование	Рыночная стоимость руб. без НДС	Рыночная стоимость руб. с НДС
Земельный участок с кадастровым номером 47:28:0113005:8, площадью 18617 +/- 239 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположенный по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля ¹	3 835 102	3 835 102
Нежилого здания (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 площадью 211,8 кв.м Расположенных по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля. Расположенное по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля	429 664	515 597
Нежилое здание (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 площадью 211,8 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 47:28:0113005:8, площадью 18617 +/- 239 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположенных по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля	4 264 766	4 350 699

¹ Не признаются объектом налогообложения НДС в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

Содержащиеся в Отчете об оценке выводы основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, мы готовы дать необходимые разъяснения.

С уважением,

Директор

Руководитель проекта


Two handwritten signatures in blue ink. The top signature is more stylized and corresponds to the name Kirichenko S.A. The bottom signature is more legible and corresponds to the name Kirichenko E.I.

Кириченко С.А.

Кириченко Е.И.

Содержание

1.	Информация содержащаяся в задании на оценку	6
2.	Сведения о Заказчике оценки; об Оценщике проводившем оценку; о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	7
2.1.	Сведения о Заказчике оценки	7
2.2.	Сведения об Оценщике.....	8
2.3.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
3.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	8
4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
5.	Точное описание объекта оценки.	10
5.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.....	10
5.2.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.	10
5.3.	Сведения о характеристиках объекта оценки.....	10
6.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки....	15
6.1.	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.	15
6.2.	Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения).	17
6.3.	Ограничения оценки.	17
7.	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	17
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и Ленинградской области на рынок оцениваемого объекта.	18
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	23
7.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки.	25
7.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	27
7.5.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.	31
7.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	32
8.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	34
8.1.	Основные этапы процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	34
8.2.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.	34
8.3.	Определение рыночной стоимости затратным подходом.....	35
8.4.	Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом.	36
8.5.	Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом.....	38
9.	Определение рыночной стоимости объекта оценки, затратным подходом.	40
9.1.	Определение рыночной стоимости земельного участка, сравнительным подходом.....	40
9.2.	Определение рыночной стоимости строения, затратным подходом.	47
10.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	57
11.	Перечень использованных источников и литературы.....	59
11.1.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки источников.....	59
11.2.	Литература	59
12.	Приложения	60
12.1.	Объекты аналоги, земельные участки.....	60
12.2.	Документы оценщика	64

12.3. Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	71
---	----

1. Информация содержащаяся в задании на оценку

Задание на оценку является приложением к Государственному контракту № 88046 от 28 марта 2023г, на оценочные работы, между Заказчиком и Оценщиком и содержит следующую информацию.

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки	<i>Нежилое здание (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 площадью 211,8 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 47:28:0113005:8, площадью 18617 +/- 239 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположенных по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля, определенная по состоянию на 20 декабря 2022г</i>
Кадастровый номер	<i>Нежилое здание (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 с земельным участком с кадастровым номером 47:28:0113005:8,</i>
Общая площадь (строительный объем)	<i>Нежилое здание (свинарник) площадью 211,8 кв.м, строительный объем 695 куб.м. с земельным участком, площадью 18617 +/- 239 кв.м,</i>
Правообладатель	<i>Ленинградская область</i>
Права на объект оценки	<i>Право собственности</i>
Цель оценки	<i>Определение рыночной стоимости объекта оценки, в соответствии с ФЗ-135 РФ.</i>
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	<i>Предпосылки стоимости включают следующее: 1. предполагается сделка с объектом оценки для установления начальной цены подлежащего приватизации государственного имущества (объекта оценки); 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование, текущее использование; характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.</i>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<i>Для установления начальной цены подлежащего приватизации государственного имущества (объекта оценки). Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, 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 публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</i>
Указание на соответствие ФЗ-135	<i>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</i>
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	<i>Рыночная стоимость Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме</i>
Дата определения стоимости (дата оценки)	<i>06.04.2023г</i>
Специальные допущения	<i>Специальные: для целей оценки рыночная стоимость объекта оценки определена без учета существующих улучшений и ограничений (обременений) Предполагается</i>

	об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения с учетом обстоятельств, выявленные в процессе. Остальные допущения и ограничения см. раздел 3 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Иные существенные допущения	Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки. Предоставленная Заказчиком и собственником объекта оценки информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам
Форма составления отчета об оценке	Отчет составлен на бумажном носителе (2 экз.) и в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Иная информация предусмотренная ФСО	Отсутствует
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком	1. Выписка из ЕГРН на нежилое здание площадью 211,8 кв.м. № КУВИ-001/2023-5134120 от 12.01.2023г 2. Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 18 617 кв.м. № КУВИ-001/2023-5134165 от 12.01.2023г 3. Технический паспорт здания свинарника инв. 267 от 18.04.2000г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Иные специалисты не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика)	Отсутствуют
Форма предоставления итоговой стоимости	В виде единого значения без указания интервалов стоимости
Специальные требования к отчету об оценке	Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности.
Дополнительные исследования и определение расчетных величин	Не требуется
Валюта, в которой представлена стоимость	Российский рубль

2. Сведения о Заказчике оценки; об Оценщике проводившем оценку; о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки

Данные о Заказчике оценки	
Сокращенное наименование	Леноблкомимущество
Полное Наименование	Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом
Свидетельство	ИНН 4700000483, КПП 784201001, ОГРН 1037843029498
Адрес регистрации	191124, Санкт-Петербург, ул. Лафонская, д.6, лит. А

2.2. Сведения об Оценщике

Таблица 3. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

ФИО	Шумихина Наталья Леонидовна
Место нахождения оценщика	Совпадает с местоположением Исполнителя
СНИЛС	027-620-853-47
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в «СМАО» номер 2773, от 14 ноября 2008 года. Зарегистрирован в реестре членов «СМАО». (119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП – I № 233558, регистрационный номер 240/2008 от 5 сентября 2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022210-1 от 18.06.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика Шумихиной Н.Л. застрахована: СПАО «Ингосстрах». Документом о страховании является полис № 433-594-107922/22, срок действия полиса с 15 октября 2022 года, по 14 октября 2023 г., страховая сумма - 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	с ноября 2008 года.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика (в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	Настоящим оценщик Шумихина Наталья Леонидовна подтверждает 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. Оценщик Шумихина Наталья Леонидовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шумихина Наталья Леонидовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

2.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование и сведения об юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	ООО «ГЕС», адрес: 108841, Город Москва, г. Троицк, Мкр В, Д.49а ИНН / КПП 5046046818 / 775101001
Сокращенное наименование	ООО «ГЕС»
Место нахождения	108841, Город Москва, г. Троицк, Мкр В, Д.49а
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 022-073-008827/22, выдан ООО «Абсолют Страхование», период страхования действителен с 23.10.2022 г. по 22.10.2023 г., лимит ответственности 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек)
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим ООО «ГЕС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ГЕС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для выполнения работ по оценке объекта оценки не привлекались сторонние организации и специалисты.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО I);

- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО II);

- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО III);

- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО IV);

- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО V);

- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО VI);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО-7);

- изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – Изменения);

- Правила деловой и профессиональной этики АССОЦИАЦИИ «Межрегиональный союз оценщиков», включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций за номером 0005 от 11.12.2007г. - настоящие стандарты оценочной деятельности являются обязательным к применению специалистами – оценщиками, являющимися членами АССОЦИАЦИИ «МСО».

Методические материалы используемые при составлении отчета об оценке:

- Нормативно-правовые акты;
- Приказ Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
- Материалы по применению новых ФСО.

Источник информации: <https://srosovnet.ru/Metod/fso22/>

5. Точное описание объекта оценки.

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.

1. Выписка из ЕГРН на нежилое здание площадью 211,8 кв.м. № КУВИ-001/2023-5134120 от 12.01.2023г
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 18 617 кв.м. № КУВИ-001/2023-5134165 от 12.01.2023г
3. Технический паспорт здания свинарника инв. 267 от 18.04.2000г.

5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.

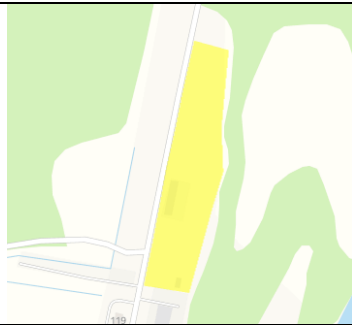
Таблица 5. Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки

Наименование данных	Содержание данных	Источник информации
Наименование и место нахождения объекта оценки	Нежилое здание (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 площадью 211,8 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 47:28:0113005:8, площадью 18617 +/- 239 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположенных по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля .	Выписки из ЕГРН
Данные о правах на объект оценки		
Наименование имущественного права, объем прав	Право собственности	Выписка из ЕГРН
Ограничения прав	На земельный участок зарегистрировано ограничение - Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
Данные о правообладателе		
Полное (сокращенное) наименование	Ленинградская область	Выписки из ЕГРН

5.3. Сведения о характеристиках объекта оценки.

Таблица 6. Сведения о характеристиках объекта оценки (ЕОН)

Наименование данных		Содержание данных	Источник данных
Идентифицирующие данные			
Кадастровый номер земельного участка	47:28:0113005:8		Выписки из ЕГРН
Кадастровый номер ОКС	47:28:0113001:45		
Индивидуализирующие данные для земельного участка			
Вид объекта оценки	Застроенный земельный участок.		Данные публичной кадастровой карты (https://pkk.rosreestr.ru) и выписка из ЕГРН.
Кадастровая стоимость земельного участка	32140388.8 руб.		
Адрес земельного участка (при наличии)	Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля		
Площадь земельного участка	18617 кв.м.		

Конфигурация земельного участка		
Рельеф земельного участка	Ровный	
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Вид или виды разрешенного использования земельного участка	Пришкольный земельный участок. Земли промышленности и т.п. Площадь -19639,1 кв.м.	
Фактическое использование земельного участка	Соответствует разрешенному	
Сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка	Отсутствуют	
Номер кадастрового квартала, в котором находится земельный участок	47:28:0113005	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют	
Описание местоположения объекта оценки		
- расположение на карте градостроительного зонирования	Представлено на схеме ниже	Визуальный осмотр
- границы земельного участка	Не граничит с иными градостроительными зонами	
- обеспеченность инженерными коммуникациями	Отсутствуют	
- обеспеченность подъездными путями	Присутствуют по дороге с твердым покрытием	
- виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	ОКС-свинарник	
Сегмент рынка объекта оценки	Рынок земли промышленного назначения	
Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства		
Вид объекта оценки	Нежилое здание, свинарник	Выписка из ЕГРН
Адрес объекта оценки (при наличии)	Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля	
Назначение объекта оценки (здание)	Нежилое	
Площадь объекта оценки	211,8 кв.м.	
Кадастровая стоимость	931490.86 руб.	
Строительный объем объекта оценки	695	
Описание объекта оценки	ОКС представляет собой 1-этажное кирпичное здание, у которого имеется бутовый/ленточный фундамент, деревянные перегородки, дверные проемы - филенчатые, оконные проемы- двойные переплеты, кровля - шифер. Состояние внутренней отделки требует капитального ремонта, По состоянию внешней отделки имеются значительные повреждения кровли, присутствуют трещины в кирпичной кладке, в целом здание требует значительного ремонта, т.е. имеется существенный совокупный износ.	Технический паспорт, визуальный осмотр
Этажность здания, сооружения	1 этаж	
Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строи-	1900 г.	

тельства (год завершения строительства таких объектов недвижимости)		
Описание местоположения объекта оценки		
- расположение на карте градостроительного зонирования	Представлено на схеме ниже	Визуальный осмотр
- границы объекта оценки	Не граничит с иными градостроительными зонами	
- обеспеченность инженерными коммуникациями	Все коммуникации отключены	
- обеспеченность подъездными путями	Присутствуют по дороге с грунтовым покрытием	
- виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	ОКС-свинарник	
Сегмент рынка объекта оценки	Рынок зданий сельскохозяйственного назначения	

Фото объекта оценки.







Схема расположения объекта оценки в границах Ленинградской области

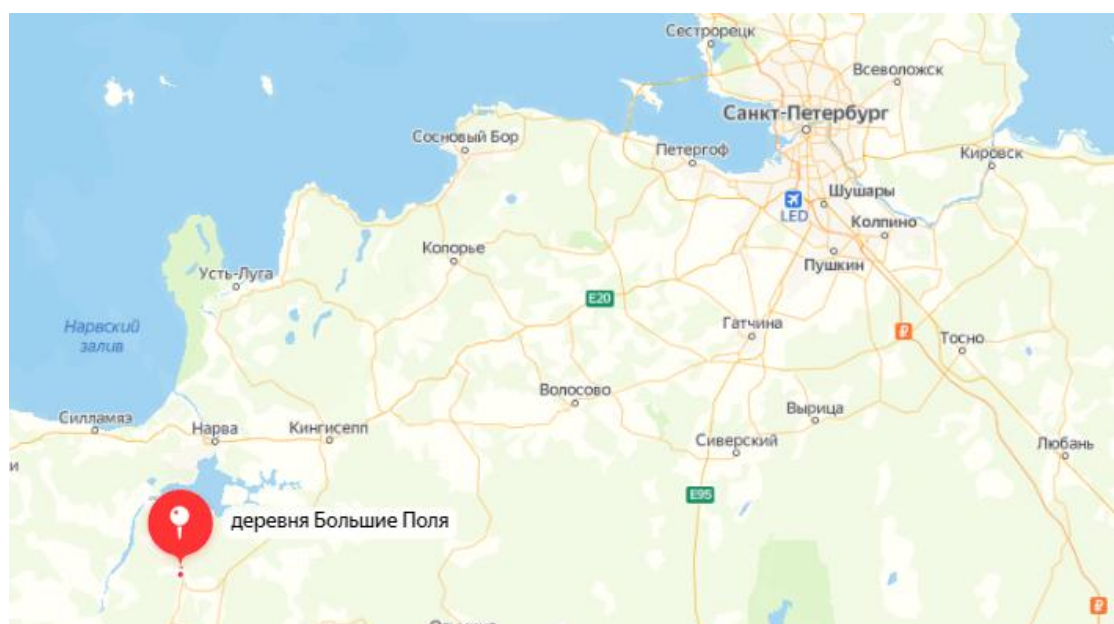
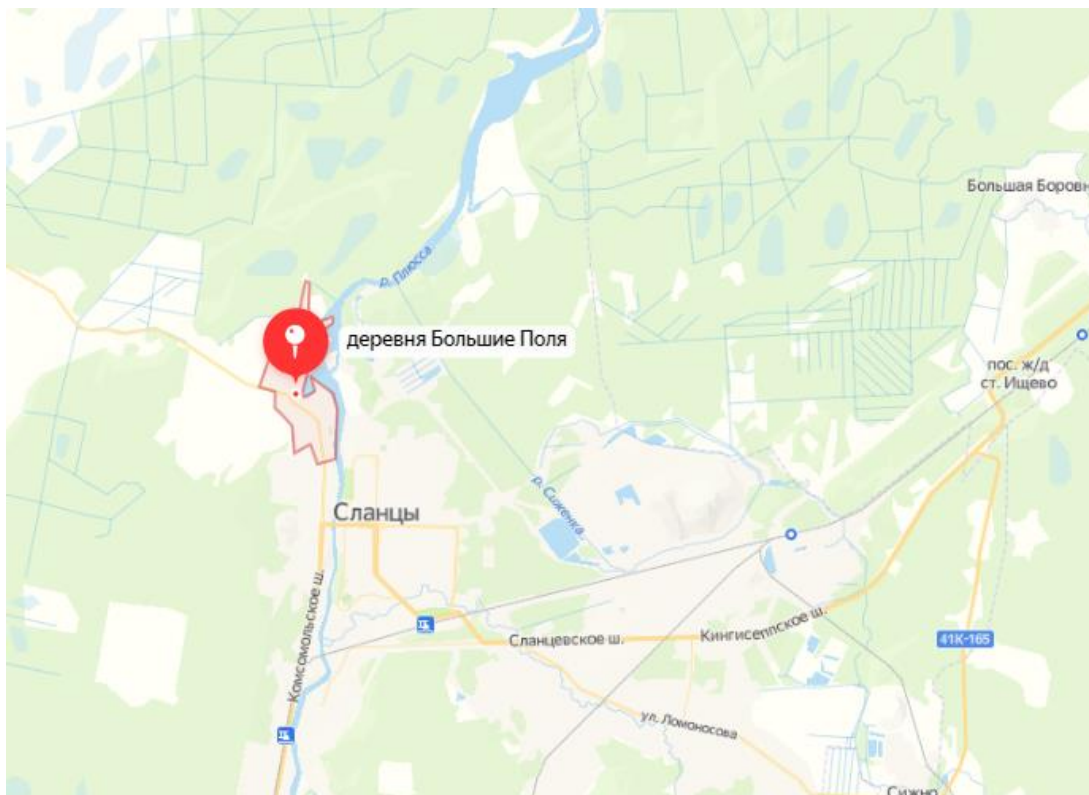


Схема расположения объекта оценки в границах населенного пункта



6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки.

6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка и Объектов оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.
2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика.
3. От оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.

6. Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Задании на оценку.
7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объектов оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектами оценки.
11. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
12. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объектов оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика ООО «ГЕС» относительно итоговой величины стоимости Объектов оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.
14. Итоговая величина стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объектов оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объекты оценки будут отчуждены на открытом рынке по этой цене.
15. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объектов оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.
16. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

17. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
18. Техническая экспертиза состояния объектов оценки Оценщиком не проводилась. Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие технического состояния объектов, принятого в расчетах, их действительному состоянию.
19. Исходные характеристики объектов приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра, консультаций со специалистами и опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов (под аналогичными подразумевается объекты сопоставимые по функциональному назначению).
20. Полная юридическая экспертиза чистоты прав на Объекты оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением.
21. Обмеры оцениваемых Объектов не проводились. Значения площадей зданий, входящих в состав Объекта оценки, определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
22. Заказчик гарантирует, что информация по Объектам оценки соответствует действительности.
23. Определение рыночной стоимости Объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объекты оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.).
24. От Оценщика не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость, предписываемое ФСО №7.
25. Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете.
26. Оценка производится при допущении что с даты осмотра до даты оценки состояние объектов не изменилось.

6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения).

Данные допущения отсутствуют.

6.3. Ограничения оценки.

В процессе оценки не выявлены соответствующие ограничения в отношении источников информации и объема исследования объектов оценки.

7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

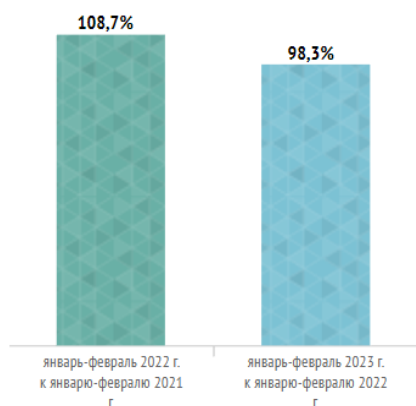
Для определения стоимости недвижимости необходимо исследовать рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и Ленинградской области на рынок оцениваемого объекта.

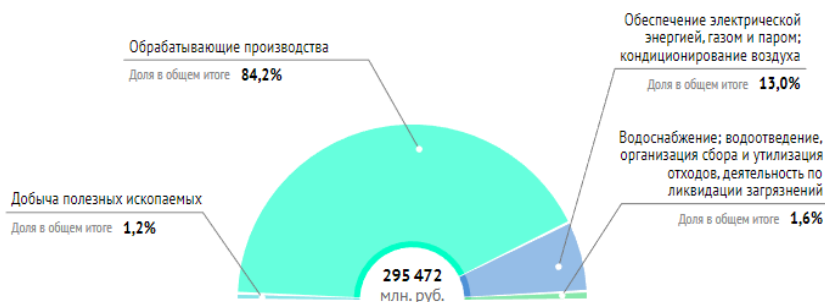
В январе-ноябре 2022 года оборот организаций, ввод в действие жилых домов, объем услуг по транспортировке и хранению, объем платных услуг населению, объем продукции сельского хозяйства, объем услуг в сфере коммуникаций, индекс потребительских цен превысили уровень января-ноября 2021 года. Снижение было допущено по видам экономической деятельности: промышленность, общественное питание, оптовая торговля, оборот розничной торговли, объем работ по виду деятельности «строительство». Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 декабря 2022 года просроченная задолженность по выплате заработной платы увеличилась. Демографическая ситуация характеризовалась снижением смертности и естественной убыли населения по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

Индекс **промышленного производства** по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил:

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года



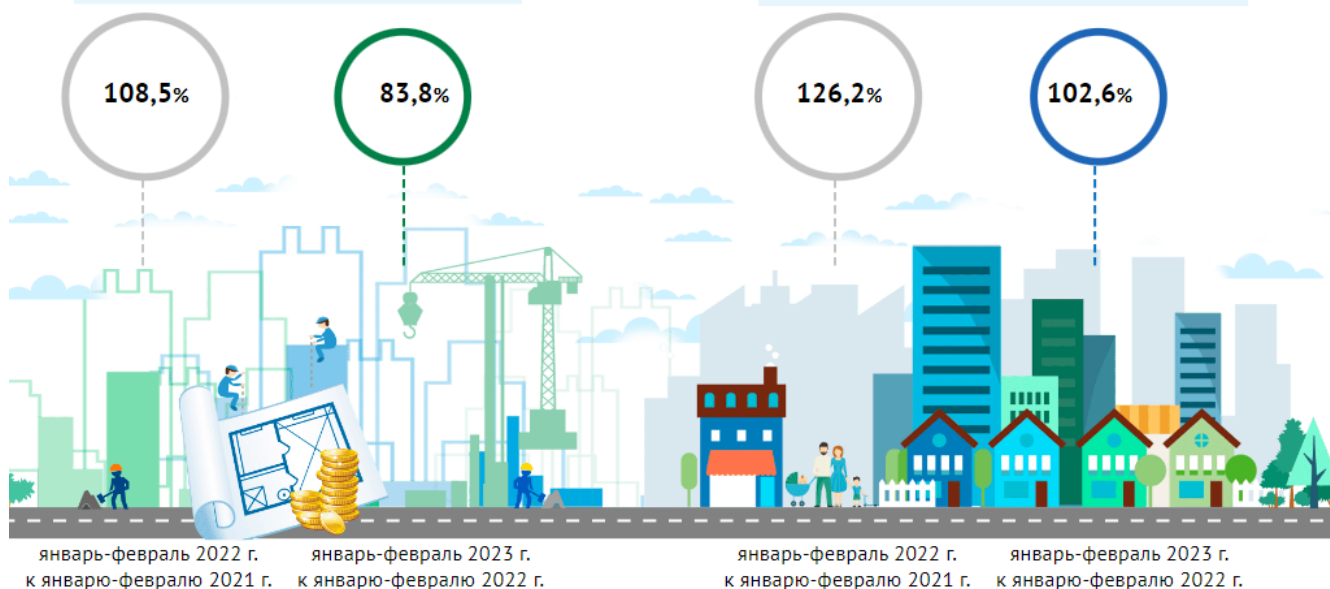
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по видам деятельности за январь-февраль 2023 г.



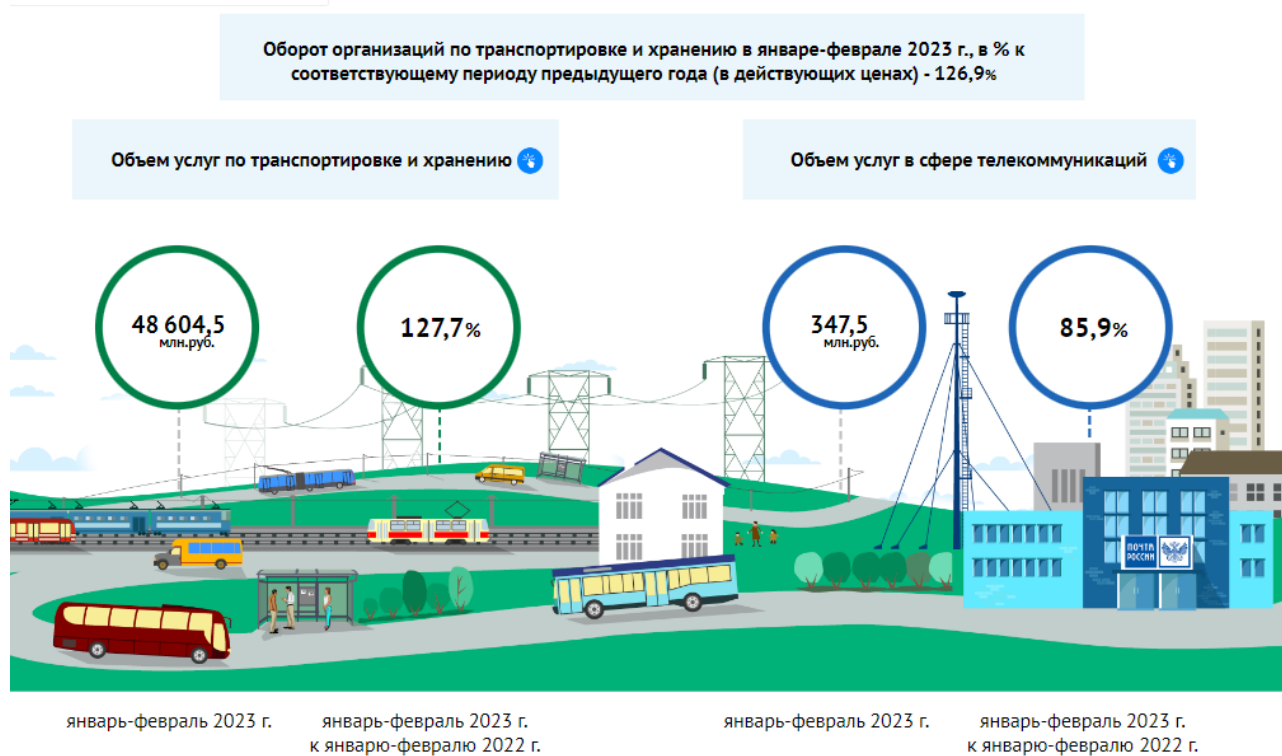
Строительство.

Объем работ по виду деятельности "Строительство" в январе-феврале 2023 г. 19 627,9 млн руб.

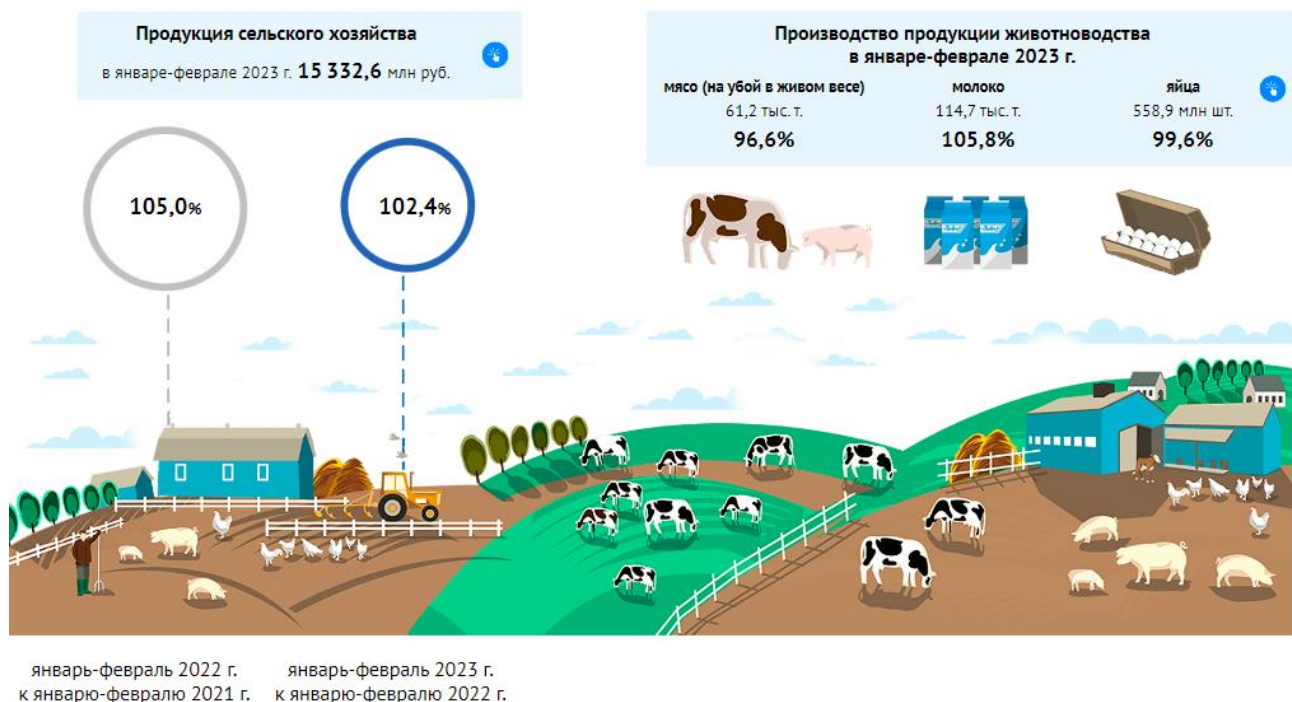
Ввод в действие жилых домов в январе-феврале 2023 г. 836,6 тыс. кв. м. общей площади



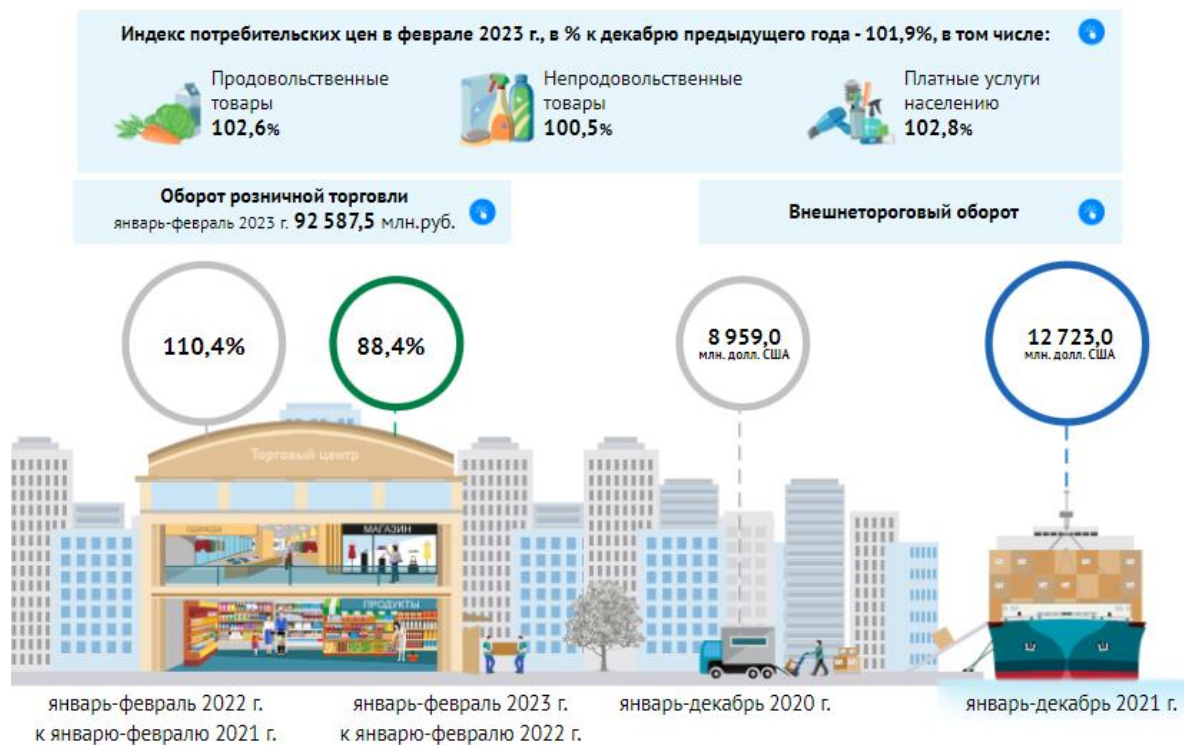
Объём услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), составил:



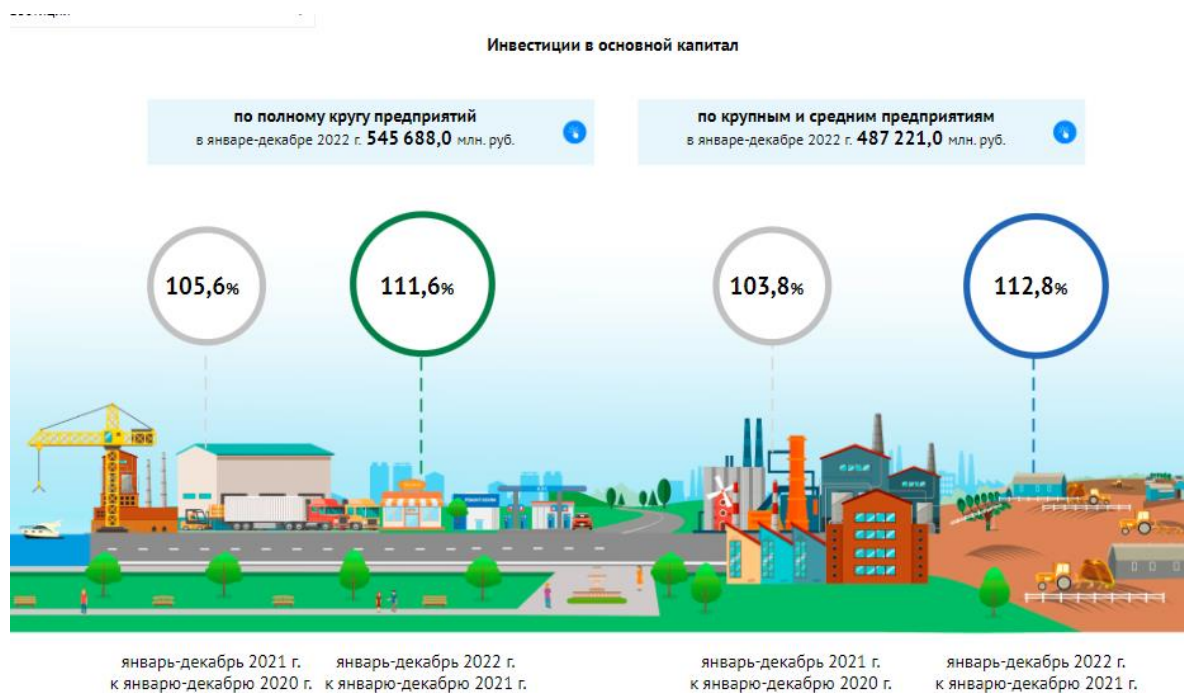
Объём производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области, составил:



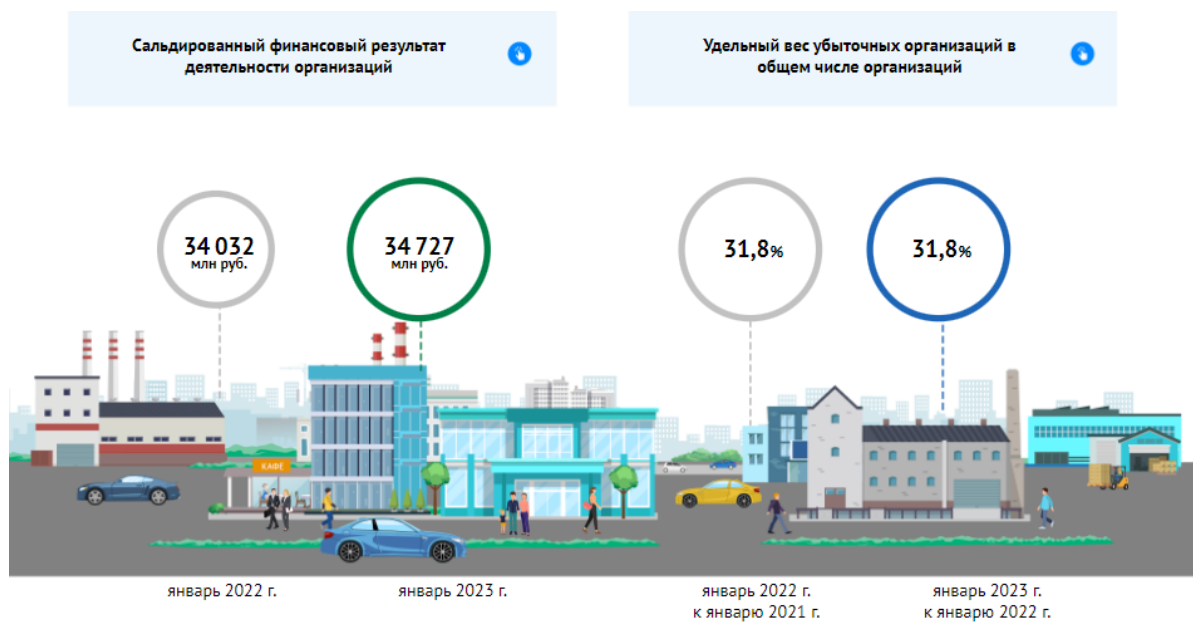
Уровень цен.



Инвестиции.



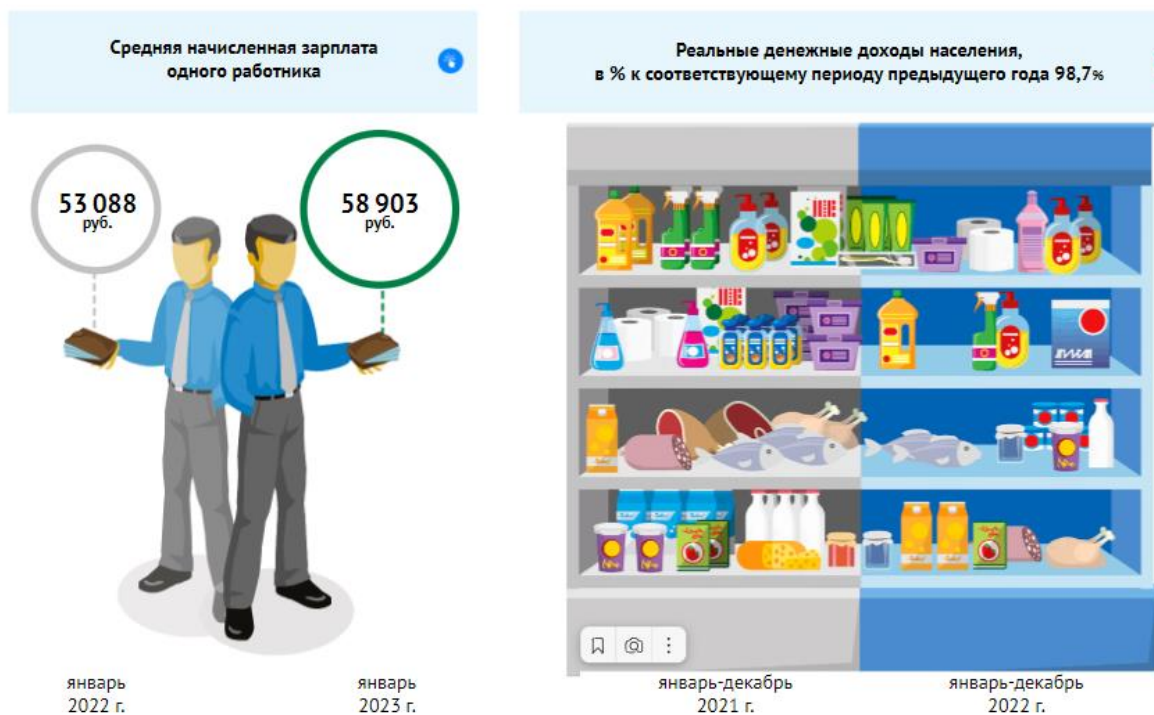
Финансовая деятельность организаций.



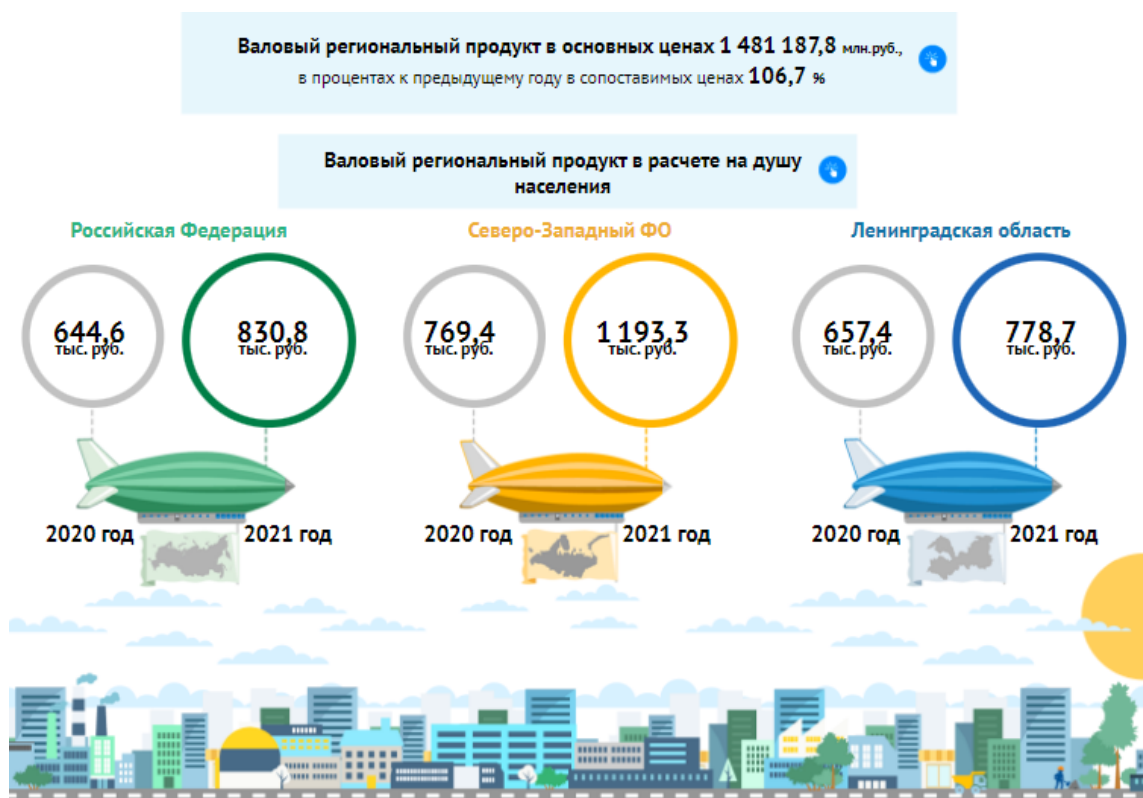
Показатели демографии и труда.



Уровень жизни.



Валовый региональный продукт.



Малое предпринимательство.



http://monitoring.lenreg.ru/pokazateli-razvitiya-regiona/dostizhenie-osnovnyx-pokazatelej/?j=&LenObl_SEP_Reg_OPER_RBD_paramPeriod=2022-01-01T00:00:00.000Z&territory=41000000&LenObl_Service_OPER_RBD_paramPeriod=2019-01-01T00:00:00.000Z¶mSEPSector=2

<https://tt47.ru/o-leningradskoj-oblasti/ekonomicheskaya-situatsiya-v-leningradskoj-oblasti>

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 7. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено ООО «ГЕС»

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия

управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений. Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению. Многофункциональный торговый комплекс (МТК) – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга. Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований. Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда. Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящиеся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды.

Основные и вспомогательные постройки животноводческих хозяйств.

Каждая ферма представляет собой единый строительно-технологический объект, включающий в себя основные и подсобные производственные, складские и вспомогательные постройки и сооружения. К основным производственным постройкам и сооружениям относят, помещения для животных, родильные отделения, выгульно-кормовые площадки, доильные залы с преддоильными площадками, пункты искусственного осеменения. Подсобными производственными постройками считают кормоцеха, автовесы, канализации, сооружения для водоснабжения электро и теплоснабжения, внутренние проезды с твердым покрытием и ограждения фермы, кормохранилища, навозохранилища и площадки для хранения техники.

К вспомогательным относят служебные и бытовые помещения.

Для содержания сельскохозяйственных животных предназначены коровники, телятники, свиарники, овчарни.

Свинарники подразделяют на свиарники-маточники и свиарники-откормочники.

В свиарниках-маточниках содержат холостых и супоросных маток в групповых станках по три матки с поросятами до двухмесячного возраста и индивидуальных станках по одной матке с поросятами до двухнедельного возраста. Типовые проекты свиарников-маточников разработаны на 50 и 100 свиноматок. Животных кормят из кормушек, устанавливаемых в станках со стороны прохода и заполняемых кормом из мобильного кормораздатчика. Навоз из станков сгребают в желоб и конвейером удаляют из помещения в навозохранилище или транспортное средство.

Свинарники-откормочники на 1 000, 2 000 и 3 000 голов планируют в зависимости от способов содержания и типов кормления свиней. При крупно-групповом безвыгульном содержании с кормлением свиней сухими и зелеными кормами внутри свиарника-откормочника размещают стационарный кормораздатчик, автопоилки и под решетками — конвейер для удаления навоза. Остальное место в свиарнике отводят под логово. Норма площади пола на одно животное — 0,65-0,7 м², из которой на логово приходится 0,45-0,5 м². При крупногрупповом свободно-выгульном содержании и полужидком кормлении свиней вся площадь свиарника представляет собой логово, а кормят животных из самокормушек в «столовых». Навоз убирают только с выгульных площадок. Норма площади пола на одно животное — 0,2-0,4 м² в зависимости от возрастных групп. Для выхода свиней на выгульную площадку и в «столовую» устраивают лазы из расчета — один лаз размером 70х70 см на 200 голов. При мелкогрупповом безвыгульном содержании, характерном для животноводческих комплексов промышленного типа, свиней размещают в станках группами по 20-30 голов.

Источник информации: <http://www.stroi-baza.ru/articles/one.php?id=667>

Таким образом, объект оценки относится к постройке животноводческих хозяйств, используемой в агропромышленных целях.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Спрос на земельные участки в Ленинградской области в январе–марте 2022 года вырос на 18% по сравнению с прошлым кварталом, говорится в исследовании сервиса "Авито Недвижимость". Однако по сравнению с показателями I квартала рост составил только 5%.

Спрос на земельные участки в России, для сравнения, увеличился на 12%. В лидерах оказались Томская область (+54%), Новосибирская область (+48%), Алтайский край (+39%).

Самыми популярными у покупателей остаются участки под ИЖС: их доля в общей структуре спроса составила 66%. На участки сельхозназначения (СНТ и ДНП) пришёлся 31% от общего числа запросов. Менее востребованными были земли для промышленных нужд — 3% спроса.

Как отмечают аналитики, помимо сезонного фактора увеличению спроса на участки способствует их доступность: цены на землю не выросли и остались на уровне конца прошлого года. Кроме того, многие покупатели земли рассчитывают сэкономить на этом при постройке дома.

"Сейчас, когда экономическая ситуация на рынке остаётся неоднозначной, многие не хотят или не могут переплачивать за готовые дома, поэтому решают строить жильё собственными силами. Это позволяет самостоятельно планировать бюджет, архитектуру, сроки возведения, используемые материалы", — отмечает, руководитель направлений вторичной и загородной недвижимости "Авито Недвижимости".

Средняя стоимость земельных участков по стране сохранилась на уровне прошлого квартала, а за год увеличилась на 11% — до 41 667 руб. за сотку. В Ленобласти средняя стоимость "квадрата" земельного участка за год увеличилась на 23%, а за квартал — на 12%, до 73 077 руб.

В целом по стране земля под ИЖС за год подорожала на 12%, а за последние 3 месяца — на 6%, до 46 667 руб/сот. Покупка участка под СНТ и ДНП обходилась в 40 000 руб/сот., что на 14% больше цен прошлого года и на 5% по сравнению с прошлым кварталом.

"Недавно премьер-министр поручил правительству сократить срок регистрации земельных участков и дач до трёх рабочих дней, чтобы поддержать строительную отрасль. Это облегчит процедуру оформления сделок с землёй и тоже может повысить спрос на участки".

https://www.dp.ru/a/2022/05/06/Spros_na_zemelnie_uchastki

Для выявления среднего значения, а также интервала цен, на подобные объекты, были проанализированы все имеющиеся, в общем доступе, объявления по продаже земельных участков промышленного назначения, в Сланцевский и соседние р-ны, Ленинградской области. Для анализа использовались все доступные в общем доступе ресурсы: realty.ru, www.avito.ru, https://cian.ru/map/, http://barahla.net, https://100realt.ru/, https://onrealt.ru/, https://move.ru .

Исходя из этого были обнаружены следующие объекты, с соответствующими характеристиками:

- дата предложения объектов в февраль-март 2023 года
- площадь участков от 3500 кв.м. до 27 100 кв.м.
- назначение – земли промышленного назначения.
- с указанием назначения объекта.

В результате анализа рынка продажи земельных участков промышленного назначения в Сланцевский и соседние р-ны, Ленинградской области, были обнаружены следующие объекты:

Таблица 8. Объекты – аналоги.

Местоположение	Площадь объекта, кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб	Дата публикации	Источник информации
Ленинградская область, Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы	3 500	2 000 000	571	мар.23	https://www.avito.ru/slantsy/zemelnye_uchastki/uchastok_35sot._promnaznacheniya_2478695390
Ленинградская область, Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, посёлок Большие Лучки	9 200	4 100 000	446	мар.23	https://www.avito.ru/slantsy/zemelnye_uchastki/uchastok_92sot._promnaznacheniya_2414465583
Ленинградская область, Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы	14 200	5 500 000	387	мар.23	https://www.avito.ru/slantsy/zemelnye_uchastki/uchastok_142_ga_promnaznacheniya_2852849637
район Ломоносовский деревня Подозвание Копорское сельское поселение, Сосновый Бор	20 000	1 990 000	100	мар.23	https://olan.ru/r-n-lomonosovskiy/d-podozvanie/sale-land-lot/industrial/83993485-200-0-sot-1990000-rub-koporskoe-selskoe-poselenie-sosnovyy-bor
Ленинградская область, Гатчинский район, д. Выра	12 000	5 500 000	458	мар.23	https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12000_kvm_ploschadyu_120_sotok_leningradskaya_gatchinskiy_roydestvenskoe_vyra_bolshoy_pr-t_79_6894895627/

Местоположение	Площадь объекта, кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб	Дата публикации	Источник информации
район Лужский деревня Турово поселок Лужское Луга	11 000	3 000 000	273	фев.23	https://olan.ru/r-n-luzhskiy/d-turovo/p-luzhskoe/sale-land-lot/industrial/81801210-110-0-sot-3000000-rub-luga
район Волосовский деревня Коростовицы Бегуницкое с/пос	27 100	4 000 000	148	мар.23	https://olan.ru/r-n-volosovskiy/d-korostovitsy/sale-land-lot/industrial/83879823-271-0-sot-4000000-rub-begunitskoe-s-pos-36

Анализ таблицы позволяет сделать следующие выводы:

- средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков промышленного назначения, в Сланцевский и соседние р-ны, Ленинградской области, составляет – 340 руб./кв.м. (до внесения корректировок)

- интервал значений стоимости 1 кв.м. земельных участков промышленного назначения, в Сланцевский и соседние р-ны, Ленинградской области, составляет от 100 руб./кв.м. до 571 руб./кв.м.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков.

Оценщиком выявлены и проанализированы ценообразующие параметры на рынке земельных участков:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Рыночные условия (дата предложения);
- Вид использования/зонирование;
- Местоположение аналога.

Стоимость объекта зависит от ценового района, в котором расположен объект оценки:

- статус населенного пункта;
- местоположение в пределах города;
- расположение относительно автомагистралей;
- расположение относительно красной линии;
- интенсивность транспортного потока;
- наличие свободного подъезда к участку;
- наличие железнодорожной ветки;
- асфальтирование участка;

Наличие построек;

Физические характеристики:

- общая площадь;

- инженерно-геологические условия;
- наличие коммуникаций.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость производственно-складских и сходных типов объектов.

Местоположение

- местонахождение в пределах города;

Таблица 9. Отношение цен производственно-складских объектов по типовым зонам города.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2021, стр. 214.

Площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная арендная ставка 1 кв. м общей площади.

Таблица 10. Зависимость удельной цены от площади производственно-складских и сходных типов объектов

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 64

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)						
		аналог						
объект оценки	0-300	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2021., стр 160.

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно-стоящее здание)

Таблица 11. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип объекта для производственно-складских и сходных типов объектов

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

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2021, стр. 172.

Физическое состояние объекта.

Таблица 12. Экспертные оценки поправочного коэффициента на Физическое состояние объекта.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 148

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,62	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,30
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2021» / Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2021г., стр. 214.

Состояние внутренней отделки.

Таблица 13. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.19	1.17	1.21
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.81	0.80	0.82
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.18	1.17	1.20
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.82	0.80	0.83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2021г, стр. 223.

Корректировка на высоту потолков.

Таблица 14. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки

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

Таблица 111

Таблица 111			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2021г, стр. 212.

Вид права на земельный участок

Согласно действующему земельному законодательству (Земельный кодекс РФ) на земельные участки выделяют следующие возможные виды прав правообладателей:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды (долгосрочное или краткосрочное);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Четыре из указанных видов прав – право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитут – являются вещными правами (ст. 216 ГК

РФ), а право аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком – так называемыми обязательственными правами. По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов. Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке. Разница в стоимости коммерческой недвижимости с правами аренды и правами собственности на земельные участки была взята на основании «Справочника рыночных корректировок СРК-2018». Под редакцией кан. тех. наук Е.Е. Яскевича. Москва 2018. Данные представлены в следующей таблице.

Ценообразующие факторы коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость весьма разнообразна. Мы не будем говорить о каких-то конкретных ценах, ибо они постоянно меняются, а рассмотрим основные факторы, влияющие на ценообразование.

1. Расположение. Близость к центру, станциям метро и прочим транспортным узлам, расположение в первой линии домов на центральных улицах – всё это играет одну из главных ролей. Чем выгоднее местоположение коммерческого объекта, тем его аренда будет дороже.
2. Вид недвижимости. Здесь имеется в виду, что стоимость аренды квадратного метра в новострое будет гораздо большей, нежели аналогичный показатель в, так сказать, б/у здании.
3. Этажность объекта недвижимости. Данный момент важен, если вы собираетесь арендовать не всё здание, а только помещение в нём. Самыми дорогими будут те помещения, которые расположены на первом этаже. Чем выше этаж, тем дешевле цены аренды.
4. Наличие отдельного входа. Данный момент всегда более выгоден, но и стоит дороже.
5. Внутреннее состояние. Помещения без внутренней отделки или требующие ремонта будут аренда дешевле. Во многих случаях такой вариант является более выгодным, так как вы сможете обустроить внутреннее пространство под свои нужды. Приобретая же помещение с ремонтом, вам всё равно придётся что-то переделывать под свои потребности.

Изменение лишь одного из всех перечисленных факторов может существенно изменить стоимость объекта коммерческой недвижимости в ту или иную сторону.

7.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Согласно ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объектов оценки лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа:

- *Физическая осуществимость*: рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.

- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости, в целом, и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объектов.

Юридическая допустимость

Юридическая правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника. Оцениваемое помещение (нежилое помещение, склад).

Вывод: с точки зрения критерия юридической допустимости, объект оценки может быть использован под любую нежилую коммерческую функцию, наиболее схожую с производственно-складской деятельностью.

Физическая возможность

В соответствии с таблицей физического износа, физическое состояние здания оценивается, как «ветхое», соответственно, вариант сноса здания, расположенного на земельном участке, не рассматривается.

Вывод: с точки зрения критерия физической возможности, объект оценки может быть использован под производственно-складскую функцию.

Финансовая оправданность и максимальная продуктивность

На рынке коммерческой недвижимости цены за производственно-складские объекты изначально меньше, чем за здания офисного и/или торгового назначения. Таким образом, использование объекта оценки под производственно-складскую функцию рассматривается, как удовлетворяющее критерию максимальной продуктивности.

Вывод: по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве объекта производственно-складского назначения.

7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в

срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (первые две строки, Таблица 8.6.). Основное назначение предложенной АРБ градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Анализ сделок показывает, что основным фактором ликвидности является доступность финансовых инструментов. Большинство сделок на локальном рынке недвижимости происходит в режиме ипотеки. Ключевым игроком на рынке ипотечного кредитования является Сберегательный банк РФ.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. Объект оценки относится к земельным участкам. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении земельных участков на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести земельные участки.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.

Местоположение. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях земельные участки, в зависимости от расположения, имеют разный спрос.

Таблица 15. Градация ликвидности и мнение оценщика

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации	Менее 30 дн.	От 30 до 60 дн.	От 60 до 120 дн.	От 120 до 180 дн.	Более 180 дн.
Эластичность спроса					
Величина скидки от РС, %	0	5	10	15	20
Масштабность					
Размер объекта – средний					
Количество					
Общее число объектов, предлагаемых на рынке за последние полгода					
Местоположение					
Ленинградская область, Сланцевский район, Сланцевское городское поселение, д. Большие Поля					
Итоговое значение					

Вывод Оценщика: Ликвидность объекта оценки принимается оценщиком на уровне НИЖЕ СРЕДНЕЙ. По мнению оценщика, использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

8.1. Основные этапы процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее договор на оценку) или 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)
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

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

3. В процессе оценки соблюдаются 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.

8.2. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.

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

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при

создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

8.3. Определение рыночной стоимости затратным подходом.

Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

В соответствии с ФСО №7 подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- 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;
- 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.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах 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;
- 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.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Основная формула для расчетов по затратному подходу записывается следующим образом:

$$C = C_{зу} + C_{нс} - I_{нак},$$

- где: C - стоимость недвижимости, рассчитанная затратным подходом;
 $C_{зу}$ - стоимость прав на земельный участок, относящийся к оцениваемому недвижимому имуществу;
 $C_{нс}$ - затраты на воспроизводство/замещение (новое строительство) объекта недвижимости с учетом прибыли предпринимателя, обладающего правами на застройку участка;
 $I_{нак}$ - накопленный (совокупный) износ.

Величина износа и устареваний объекта оценки определяется величинами физического, функционального и экономического износов и устаревания по формуле:

$$I_{нак} = 1 - \left(1 - \frac{I_{физ}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{функ}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{вн}}{100\%}\right)$$

- где: $I_{нак}$ - накопленный (совокупный) износ;
 $I_{физ}$ - физический износ;
 $I_{функ}$ - функциональное (моральное) устаревание;
 $I_{вн}$ - внешнее (экономическое) устаревание.

В данном случае, в связи с ветхим состоянием строения, что не позволяет найти схожие объекты, для применения сравнительного подхода, будет применяться именно затратный подход, для определения стоимости объекта оценки.

8.4. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом.

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

Основной принцип доходного подхода – стоимость недвижимости определяется будущими доходами ее владельца: то есть пересчет будущих денежных потоков, которые дает недвижимость, в стоимость в настоящий момент.

Так как в основе подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то есть право получать все регулярные доходы во время владения, а также доход от продажи собственности после окончания владения (реверсия), то поэтому при оценке доходной недвижимости рассматривают два источника дохода:

- арендная плата от сдачи собственности в аренду (доход от эксплуатации);
- доход от продажи собственности после владения (реверсия).

Ограничение подхода - при неполной и недостоверной информации о сделках на рынке недвижимости, оценка объектов на основе доходного подхода с достаточной степенью достоверности может осуществляться только для жилых помещений и коммерческих объектов непроизводственного назначения, не требующих дополнительных капитальных вложений. На эти помещения существует стабильный спрос и их можно сопоставить по ряду ключевых параметров.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;
- доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Недостатки доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и неизысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость:

- метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов;
- метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты

оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1). *В связи с этим решено не применять данный подход, потому что он не повысит точность расчета, а также рынок аренды в ближайшем окружении слабо развит.*

8.5. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с ФСО №7 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.

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;
- Определение единиц сравнения;
- Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 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/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.

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 (ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные 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/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, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объектов.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Последовательность корректировок:

1. Права собственности. Учитываются ограничения на права собственности.

2. Условия финансирования. Учитываются условия расчетов, которые влияют на стоимость объекта.

3. Условия сделки. Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.

4. Состояние рынка. Корректировка на состояние рынка учитывает изменение рыночных условий, происходящих с течением времени: инфляцию, дефляцию, изменение налогового законодательства, изменения в предложении и спросе и т.п. Одним из существенных факторов является снижение цен при переходе объекта на вторичный рынок. Снижению цен может способствовать также экономический кризис, определяющий спад спроса на недвижимость.

5. Местоположение. Корректировка на месторасположение объекта является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. К факторам, оказывающим влияние на стоимость недвижимого имущества, относят следующие: проезжаемость,

проходимость, транспортная доступность, удаленность от центра, внешнее окружение.

6. Физические характеристики. Практически всегда объекты сравнения имеют различные физические характеристики: площадь, техническое состояние здания (износ), санитарно-техническое состояние объекта оценки, наличие коммуникаций и дополнительного оборудования, расширяющего функциональные возможности, этаж расположения и т.п.

Перечень основных физических характеристик, которые следует учитывать при корректировке цены аренды, определяется спецификой объекта недвижимого имущества, соответствием объекта оценки и аналога действующим и планируемым к введению в ближайшее время ограничениям, стандартам и нормативам и т.п.

7. Экономические характеристики. К экономическим характеристикам относят функциональность (соотношение полезных и общих площадей), эффективность управления расходами, потенциальные возможности увеличения доходов бизнеса арендаторов, те, которые влияют на величину чистого текущего дохода и т.п.

8. Использование. При выборе объектов сравнения следует отказаться от тех, которые после сдачи в аренду используются не так, как объект оценки.

9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Стоимость оборудования, не связанного с недвижимостью, должна учитываться отдельно и выделяться из стоимости объектов оценки и сравнения.

В связи с отсутствием объектов аналогов со схожи с объектом оценки состоянием, решено не использовать сравнительный подход, потому что в данном случае наиболее точный результат даст затратный подход.

9. Определение рыночной стоимости объекта оценки, затратным подходом.

9.1. Определение рыночной стоимости земельного участка, сравнительным подходом.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим и сопоставимых, по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы оценщиком. Из всей выборки представленной в анализе рынка, наиболее сопоставимые по своим характеристикам объекты, выбраны и сведены в расчетную таблицу.

Таблица 16. Расчет стоимости земельного участка , площадью 18 617кв.м.

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 4
Информация об объектах:				
Источник информации		https://www.avito.ru/slantsy/zemelnye_uchastki/uchastok_35sot._promnaznacheniya_2478695390	https://www.avito.ru/slantsy/zemelnye_uchastki/uchastok_92sot._promnaznacheniya_2414465583	https://www.avito.ru/slantsy/zemelnye_uchastki/uchastok_142_ga_promnaznacheniya_2852849637
Дата предложения		мар.23	мар.23	мар.23
Передаваемые имущ. права	право собственности на земельный участок, без ограничений	право собственности на земельный участок, без ограничений	право собственности на земельный участок, без ограничений	право собственности на земельный участок, без ограничений
Условия финансирования	100% оплата в денежных средствах	100% оплата в денежных средствах	100% оплата в денежных средствах	100% оплата в денежных средствах
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка		предложение	предложение	предложение
Цена объекта, по объявлению руб.		2 000 000	4 100 000	5 500 000
Цена чистого участка, руб.		1 750 000	3 800 000	5 250 000
Площадь земельного участка, кв.м.	18 617,00	3 500	9 200	14 200
Стоимость, за 1 кв. м. руб.		500	413	370
Стоимость, за 1 кв. м. руб. с учетом торга 24,9%		376	310	278
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения
Местоположение	Ленинградская область, Сланцевский район, Сланцевское городское поселение, д. Большие Поля	Ленинградская область, Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы	Ленинградская область, Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, посёлок Большие Лучки	Ленинградская область, Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы
Физические и экономические характеристики объектов				

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 4
Вид разрешенного использования	Пришкольный земельный участок. Земли промышленности и т.п.. Площадь -19639,1 кв.м.	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения
Коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация	Электроснабжение
Корректировки:				
Передаваемые имущ. права		0%	0%	0%
Условия финансирования		0%	0%	0%
Условия продажи		0%	0%	0%
Условия рынка		0%	0%	0%
Вид использования		0%	0%	0%
Местоположение по районам	Ленинградская область, Гатчинский р-н	Ленинградская область, Гатчинский р-н	Ленинградская область, Гатчинский р-н	Ленинградская область, Гатчинский р-н
Корректировка		0%	0%	0%
Коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация	Электроснабжение
Коэффициент на наличие коммуникаций	1,00	1,00	1,80	1,10
Корректировка		0,00%	-44,40%	-9,10%
Площадь земельного участка	18 617,00	3 500,00	9 200,00	14 200,00
Корректировка		-29,60%	-13,80%	-5,80%
Наличие асфальтированного покрытия	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Присутствует</i>
Коэффициент на наличие асфальтированного покрытия	<i>0,81</i>	<i>0,81</i>	<i>0,81</i>	<i>1</i>
Корректировка		0,00%	0,00%	-19,00%
Итого корректировок		-29,60%	-58,20%	-33,90%
Скорректированная цена		264,70	129,58	183,76
Сумма корректировок аналогов по модулю		29,60	58,20	33,90
Весовые коэффициенты		0,418	0,216	0,366
Взвешенные цены		110,64	27,99	67,26
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м.			206	
Стоимость земельного участка, площадью 18617 кв.м., руб.			3 835 102	

Объяснение корректировок

Передаваемые имущественные права на земельный участок.

Корректировка по передаваемым правам учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты представлены на правах собственности. Корректировка не применяется.

Условия финансирования. Корректировка, которая конвертирует цену сделки сопоставимых объектов в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости. По всем объектам *финансирование осуществляется в денежных средствах*, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего Российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи. Данная корректировка используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, требующие корректировки по условиям продажи не должны использоваться в исследовании при существовании достаточного количества информации о “чистых” сделках. *В нашем случае, объекты для анализа и последующего сравнения отбираются, исходя из условия «чистых» сделок, поэтому корректировка на условия продажи не производится.*

Условия рынка.

Данная корректировка отражает изменение цен за период между датами сделки и датой оценки. В нашем случае, объекты для анализа и последующего сравнения отбираются, исходя из условия предложение, поэтому корректировка на условия рынка не применяется, а корректировка на торг актуальна.

Корректировка на наличие улучшений. Поправка на наличие улучшений з/у.

Условно принимаем земельный участок объекта оценки – чистый.

Стоимость улучшений рассчитана как затраты на демонтаж (снос) здания с вывозом строительного мусора, с учетом стоимости погрузочно-разгрузочных работ. Стоимость работ при демонтаже жилого дома подобной площади составляет – 800 руб/куб.м., стоимость погрузки и вывоза строительного мусора – от 200 рублей за 1 км. самосвала с объемом кузова – 16 м³, из расчета средней загрузки самосвала строительным мусором – 10 м² общей площади одноэтажного здания. Источник информации – специализирующая компания (<https://demontag78.ru/>), тел. +7 (812) 906-92-84.

Аналоги № 1,2,3 имеют ветхие строения под снос. В соответствии с этим стоимость услуг по сносу старого строения и вывозу мусора с участка будет составлять в среднем 250 000 руб. для аналогов № 1,3. Для аналога № 2 решено применить корректировку в размере 300 000 руб., в связи с наличием 3 строений под снос. Поэтому решено применить абсолютную корректировку к полной стоимости всех аналогов. Применение соответствующей корректировки отображено в расчетной таблице.

Корректировка на уторгование. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. В качестве базы для расчетов использовались цены предложений, т.е. цены, по которым объекты были выставлены на рынок. Реальные цены сделок купли-продажи, достижимые в процессе переговоров, могут быть ниже по сравнению с ценами предложений.

Таким образом, проанализировав полученную информацию, Оценщиком было принято решение о применении корректировки на торг с учетом текущей ситуации на рынке. Для применения данной корректировки использовалась справочник оценщика «Земельные участки 2022г» Лейфер Л.А.

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%

В данном случае используется верхняя величина, границы указанного диапазона – 24,9%. (0,751), в связи слабой развитостью продаж, схожих объектов в районе объекта оценки, а также со значительным износом строения.

Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Вид использования и (или) зонирование. Все объекты относятся к землям промышленного назначения, корректировка не применяется.

Местоположение объекта.

В данном случае, все объекты расположены в Ленинградской область, Сланцевский район, поэтому корректировка не применяется.

Коммуникации. Для применения данной корректировки использовалась аналитика сайта Стат Риелт.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

В данном случае в связи с статусом населенного пункта, решено использовать верхнюю границу интервала, по причине более значительных затрат на подключение коммуникаций в сравнении с более развитым населенным пунктом. $K_{\infty} = 1$

Коэффициент складывается из произведения присутствующих коммуникаций.

$\text{Величина корректировки} = (K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%$

Таблица 17. Корректировка на коммуникации.

	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 3
Коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация	Электроснабжение

Коэффициент на коммуникации	1,00	1,00	1,8	1,1
Корректировка		0,00%	-44,40%	-9,10%

Корректировка на площадь. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог.

Корректировка по данному элементу вносилась в соответствии с градацией, представленной в справочнике оценщика недвижимости часть 2 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», автор Лейфер Л.А., 2022 г. стр. 105.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{\text{ОК}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (2)$$

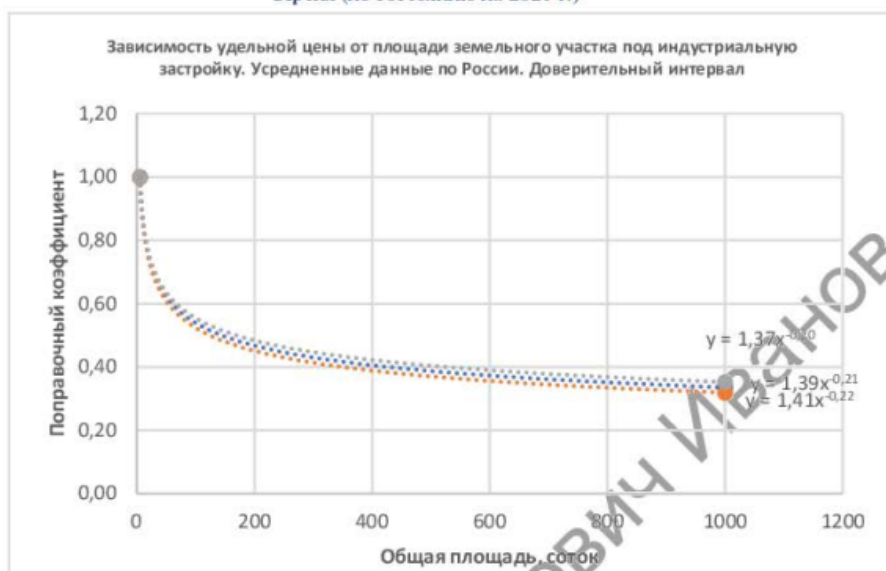
где:

$S_{\text{ОК}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

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



Площадь 18 617 кв.м. Корректировка для аналогов:

$$№1=(18\,617/3500)^{-0,21}-1)*100=-29,6\%; \quad №2=(18\,617/9200)^{-0,21}-1)*100=-13,8\%$$

$$№3=(18\,617/14200)^{-0,21}-1)*100=-5,8\%;$$

Наличие асфальтированного покрытия. Для применения данной корректировки использовалась справочник оценщика недвижимости часть 2 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», автор Лейфер Л.А., 2022 г. стр. 314.

Таблица 124 . Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,81	0,94

В связи со статусом населенного пункта, используем нижнюю границу интервала.

*Величина корректировки = (К Объекта оценки / К объекта-аналога - 1) * 100%*

Таблица 18. Корректировка на наличие асфальтированного покрытия.

	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 3
Наличие асфальтированного покрытия	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует
Коэффициент на наличие асфальтированного покрытия	0,81	0,81	0,81	1
Корректировка		0,00%	0,00%	-19,00%

Экономические характеристики. Корректировка по экономическим характеристикам учитывает разницу в операционных расходах, условий аренды, состав арендаторов оцениваемого объекта и сопоставимых объектов. Данные корректировки характерны для определения арендных ставок. Таким образом, корректировка для объекта оценки и аналогов не требуется.

По остальным факторам объекты различий не имеют.

Согласование между собой скорректированных цен ОС осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Чем больше удельный вес корректировок, тем меньше весовой коэффициент и наоборот.

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{1 / (|S1| + 1)}{(1 / (|S1| + 1) + 1 / (|S2| + 1) + \dots + 1 / (|Sn| + 1))},$$

Где K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

– сумма корректировок аналогов;

Как видно из приведенной выше таблицы, суммарные корректировки, применяемые к аналогам более 30%. В связи с тем что отсутствуют аналоги, наиболее схожие с объектом оценки, по своим качествам.

Однако, по мнению оценщика, подобные результаты, в данном случае можно считать приемлемыми в силу следующих обстоятельств:

- невысокий уровень развития рынка аналогичных объектов не позволяет подобрать достаточное количество аналогов, максимально сопоставимых с объектом оценки по всем ценообразующим характеристикам;
- ценообразование в данном сегменте слабо аргументировано, часто отражает просто пожелание продавца, поэтому не всегда подчиняется какой-либо математической зависимости.
- расчет применяемых корректировок продуман и аргументирован.

На следующем этапе расчетов мы переходим к общей стоимости за объект оценки: скорректированную стоимость 1 кв. м равную 206 руб, умножаем на общую площадь Объекта оценки.

Оценивая полученные результаты, приходим к выводу, что стоимость земельного участка, площадью 18 617 кв.м., по сравнительному подходу, составит:

**3 835 102,00 (Три миллиона восемьсот тридцать пять тысяч сто два) рубля.
(НДС не облагается)**

9.2. Определение рыночной стоимости строения, затратным подходом.

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости (сооружений) применялся метод затратного подхода - метод сравнительной единицы. Расчеты рыночной стоимости зданий (улучшений земельного участка) в затратном подходе проводят в следующем порядке:

1. Определение стоимости затрат на замещение здания (сооружения);
2. Определение стоимостной величины износов и устареваний: физического, функционального, экономического (внешней среды);
3. Корректировка стоимости замещения на коэффициенты устареваний.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов определения стоимости затрат на замещение:

- метод единичных расценок (базисно-индексный и ресурсный методы);
- метод укрупненных элементных показателей;
- метод сравнительной единицы.

Метод единичных расценок обладает большой точностью расчетов – до 95%. Применение метода заключается в разработке полной сметы на строительство объекта оценки в текущих ценах, для чего необходимо иметь подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

Метод укрупненных элементных показателей заключается в расчете строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов зданий. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ. Объемы работ определяются по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании. Данный метод дает точность расчетов – 90%.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв. м. площади, 1 куб. м. строительного объема, и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. К нормативной базе метода сравнительной единицы относятся и справочники Ко-Инвест, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов. Данный метод обеспечивает точность порядка 80- 85%. Унифицированного подхода к определению функционального износа здания (сооружения) нет, т.к. в каждом случае функциональный износ рассчитывается индивидуально: уменьшение стоимости может происходить из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно – эстетическим, объемно – планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Также индивидуален расчет величины внешнего износа: уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды – социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Расчет стоимости затрат на строительство нового объекта, аналогичного объекту оценки, производится путем суммирования затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки. Затраты на создание объектов капитального строительства определены 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.

В основе определения стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые затраты – это затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включают в себя:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- заработную плату рабочих;
- стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей;
- стоимость коммунальных услуг;
- стоимость доставки и хранения материалов и пр.

Косвенные затраты – это расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. Косвенные затраты обычно включают в себя:

- стоимость инвестиций в землю;
- гонорары проектно-сметным организациям;
- маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты.
- К косвенным расходам относят и накладные расходы.

Накладные расходы – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения стоимости строительства:

- Метод сравнительной единицы (СЕ);
- Метод разбивки по компонентам (РК);
- Метод количественного обследования (КО);
- Расчетно-индексный метод (РИ).

Для расчета затрат на замещение (воспроизводства) объекта оценки в данном отчете использовался метод сравнительной единицы (СЕ). Использование данного метода связано с предоставленными данными на объект оценки и возможностью подбора сравниваемого объекта-аналога.

Метод сравнительной единицы (СЕ)

Метод сравнительной единицы предполагает расчет затрат на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы (1 кв. метр, 1 куб. метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС – Укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС – Укрупненные показатели восстановительной стоимости и т.д.).

Расчет затрат на замещение (воспроизводство) объекта недвижимости, может быть произведен по следующей формуле:

$$C_o = C_{ед} \times S \times K_n \times K_v \times P_z \times НДС \quad (1)$$

где

C_o – стоимость оцениваемого объекта;

$C_{ед}$ – стоимость единицы сравнения;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$);

K_v – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

Пз – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%).

НДС – налог на добавленную стоимость (%).

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога). При отборе аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик (класс конструктивных систем), сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики. Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта будет считаться стоимостью затрат на возведение аналогичного объекта.

Для расчета стоимости нового строительства в данном отчете выбран метод сравнительной единицы на основе издания «Справочники оценщика» КО-ИНВЕСТ: , «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020»

Метод сравнительной единицы с использованием сборников Ко-Инвест

Общие положения Последовательность оценки Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом здании;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- е) произвести расчеты стоимости объекта.

Состав исходных данных для оценки. Исходные данные об оцениваемом здании рекомендуется подготовить в следующем составе:

- Функциональное назначение,
- Регион (республика, область, город)
- Год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта.
- Объемно-планировочные параметры: - объем, куб. м; - общая площадь, кв.м; - этажность; - преобладающая высота этажа, м; - наличие, тип и характеристики специального оборудования;
- Преобладающие материалы (с использованием наименований конструктивных элементов и материалов в соответствии с Классификатором), использованные для:
 - вертикальных несущих конструкций;
 - горизонтальных несущих конструкций;
 - наружных стен;
 - внутренних стен - перекрытий;
 - заполнение оконных и дверных проемов; - кровли; - полов; - отделки потолков, внутренних стен и перегородок.
- Типы установленных инженерных систем;
- Класс конструктивной системы здания;

Методы определения исходных данных. Объем здания должен определяться в соответствии с Правилами подсчета общей площади здания, площади помещений, строительного объема, площади застройки и этажности здания при проектировании «СНиП 31-05-2003» «Если здание состоит из нескольких частей, различающихся по своим конструктивным характеристикам, целесообразно привести объемы по этим частям, имея в виду, что для каждой из этих частей из справочника будет подбираться соответствующий укрупненный показатель стоимости. Для одноэтажных зданий в качестве высоты этажа принимается разница между отметкой пола и средней отметкой кровли. Класс конструктивной системы здания устанавливается путем сопоставления данных раздела исходных данных о преобладающем материале конструкций с показателями классификационной таблицы справочника.

Определение класса качества здания. Для определения класса качества здания по предлагаемому классификатору, оценщику необходимо проставить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании. Класс качества здания определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе. Корректировка справочных стоимостных показателей. При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем зданий.

Объекты аналоги.

СВИНАРНИКИ - МАТОЧНИКИ										Этажность: 1		КС-1						
ОПИСАНИЕ: Здания кирпичные с железобетонными перекрытиями (с чердачным помещением)										ПОЛЫ - Асфальтовые, цементные, деревянные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Кормушки и ограждения станков ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Центральное отопление, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация, горячее водоснабжение ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный / бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные совмещенные с крышей КРОВЛЯ - Рулонная, черепичная или асбестоцементная																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruA3.01.021.0252										5000		Econom	РУБ. на 10 м3		45 326			
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ Внутренние, перегородки, сантехкабины	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	Внутренняя отделка	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.01.021.0252	4980,2 10,99%		5106,1 11,27%	1702,0 3,76%	12702,8 28,03%	6808,4 15,02%		2269,5 5,01%	3183,5 7,02%	441,3 0,97%	3624,8 8,00%		441,3 0,97%	2710,8 5,98%	1355,3 2,99%			45326,0 100,00%

Исключаем отсутствующие, у объекта оценки, элементы строения: внутренняя отделка, прочие конструкции, слаботочные системы, прочие системы и спец. Оборудование:

$$45326 - 441,3 - 441,3 - 2710,8 - 1355,3 = 40\,377 \text{ руб./} 10 \text{ куб.м.}$$

$$\text{Соответственно } 4\,038 \text{ руб./куб.м.}$$

Поправка на разницу в объемах определяется по следующей формуле $K_{\text{объем}} = V_o/V_{\text{спр}}$, с использованием таблицы:

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

V_o – объем объекта оценки, куб.м. $V_{\text{спр}}$ – объем справочного объекта, куб.м.

$$V_o/V_{\text{спр}} = 695/5000 = 0,14; K_{\text{объем}} = 1,22$$

Для региона расположения объекта оценки регионально-климатический коэффициент для КС-1= 1,014.



Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.20.216.0001>

Выпуск 120 - июль 2022

216

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
на 01.07.2022 года (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.04.2022 года (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный

РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КС КО-ИНВЕСТ на 01.04.2022 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слонистых блоков	кирпича, мелких сте- новых блоков	железобетона		панелей "сэнд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териала- лов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	1,106	0,900	1,044	0,989	0,955	0,972	0,961	0,959	0,989	1,134
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,162	0,945	1,097	1,039	1,003	1,020	1,009	1,007	1,039	1,191
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,380	1,123	1,303	1,234	1,191	1,212	1,199	1,196	1,234	1,415
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	1,838	1,495	1,736	1,644	1,587	1,615	1,597	1,593	1,644	1,885
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,398	1,137	1,320	1,250	1,207	1,228	1,215	1,211	1,250	1,433
Вологодская область	0,899	0,777	0,821	0,826	0,805	0,816	0,822	0,851	0,838	0,854
г. Санкт-Петербург	1,040	0,973	1,040	0,879	1,006	1,016	0,999	1,018	1,004	1,013
Ленинградская область *	1,014	0,889	1,039	0,784	0,924	0,952	0,937	0,946	0,946	0,967
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,014	0,889	1,039	0,784	0,924	0,952	0,937	0,946	0,946	0,967
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,035	0,907	1,060	0,801	0,943	0,972	0,956	0,966	0,966	0,987
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,055	0,924	1,080	0,816	0,961	0,990	0,974	0,984	0,984	1,006
Калининградская область	0,967	0,897	0,982	0,735	0,898	0,914	0,913	0,929	0,965	0,991
Мурманская область	1,342	1,164	1,303	1,095	1,209	1,232	1,215	1,208	1,244	1,311

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (используется г. Санкт-Петербург, как наиболее близкий к объекту).

K_{2021} рассчитывается по формуле: $K_{2021} = K_{до} / K_{спр}$, берем из справочника Ко Инвест (Индекс цен в строительстве 2021 г., выпуск № 117).

$K_{дек21} = 12,255$, $K_{спр20} = 11,249$, соответственно получим: $K_{дек21} = 12,255 / 11,249 = 1,09$. (Коэффициент на декабрь 2021г.)

Далее применяем коэффициент для перехода с 2021 г. , к наиболее последней дате выпуска справочников, а именно июль 2022г.:

$$K_{22} = 1,0944.$$

Итоговый коэффициент составит: $K_{22} = 1,09 * 1,0944 = 1,19$.

Дата введения сметных цен, период	Северо-Западный федеральный округ						
	Ленинградская область	Калининградская область	Мурманская область	Новгородская область	Псковская область	Республика Карелия	Республика Коми
01.01.1984	0,05452	0,04754	0,05938	0,05129	0,07163	0,05664	0,06364
01.01.1991	0,08824	0,07763	0,09589	0,08346	0,11685	0,09191	0,10342
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,189	1,232	1,203	1,200	1,260	1,214	1,243
2001 г.	1,640	1,465	1,636	1,588	1,608	1,639	1,690
2002 г.	2,045	1,621	1,909	1,854	1,897	1,940	2,049
2003 г.	2,385	1,816	2,210	2,168	2,224	2,223	2,331
2004 г.	2,747	2,073	2,468	2,511	2,619	2,546	2,631
2005 г.	3,152	2,406	2,854	2,867	3,091	2,991	3,069
2006 г.	3,795	2,944	3,467	3,391	3,816	3,643	3,730
2007 г.	4,451	3,476	4,009	3,944	4,308	4,182	4,224
2008 г.	5,268	4,148	4,742	4,643	5,121	4,963	5,002
2009 г.	5,905	4,524	5,182	4,959	5,477	5,307	5,380
2010 г.	5,836	4,904	6,230	5,337	5,881	5,359	5,920
2011 г.	6,939	5,222	7,200	5,240	6,680	6,105	5,580
2012 г.	7,873	5,856	7,856	6,201	7,712	6,794	6,318
2013 г.	8,792	6,621	7,197	7,305	7,909	7,295	7,672
2014 г.	9,113	6,940	7,216	7,478	8,316	7,852	7,821
2015 г.	9,741	7,249	7,867	7,712	8,740	8,229	8,080
2016 г.	10,191	7,587	8,528	8,159	8,964	8,526	8,342
2017 г.	9,943	8,242	8,742	8,394	9,230	9,257	8,753
2018 г.	10,401	8,845	8,949	8,535	9,269	9,601	9,052
2019 г.	10,862	9,009	9,330	8,819	9,594	9,841	9,313
2020 г.	11,249	9,093	9,676	9,054	9,939	10,087	9,509
1-й кв.	11,120	9,047	9,558	8,975	9,808	9,989	9,432
2-й кв.	11,213	9,081	9,637	9,038	9,906	10,055	9,491
3-й кв.	11,310	9,110	9,733	9,084	10,002	10,133	9,538
4-й кв.	11,355	9,135	9,775	9,120	10,040	10,174	9,576
2021 г.							
1-й кв.	11,426	9,168	9,835	9,169	10,099	10,223	9,622
2-й кв.	11,712	9,374	10,083	9,398	10,380	10,487	9,854
июль	11,936	9,531	10,274	9,588	10,619	10,696	10,040
август	12,044	9,611	10,367	9,686	10,738	10,803	10,136
сентябрь	12,167	9,707	10,478	9,800	10,869	10,922	10,249
3-й кв.	12,049	9,616	10,373	9,691	10,742	10,807	10,142
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	12,197	9,730	10,504	9,824	10,897	10,949	10,274
ноябрь	12,226	9,753	10,529	9,849	10,926	10,976	10,300
декабрь	12,255	9,776	10,554	9,874	10,954	11,004	10,325

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-641X

ИЮЛЬ

2022

Выпуск 120

Итоги за II кв. 2022г.

Дата введения сметных цен, период	Северо-Западный федеральный округ						
	Ленинградская область	Калининградская область	Мурманская область	Новгородская область	Псковская область	Республика Карелия	Республика Коми
декабрь 2021 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 Кв. 2021	0,9635	0,9644	0,9636	0,9580	0,9575	0,9598	0,9607
Июль 2021	0,9544	0,9558	0,9543	0,9478	0,9465	0,9499	0,9511
Август 2021	0,9631	0,9638	0,9630	0,9575	0,9571	0,9594	0,9602
Сентябрь 2021	0,9730	0,9736	0,9733	0,9687	0,9688	0,9700	0,9709
4 Кв. 2021	0,9833	0,9874	0,9830	0,9841	0,9841	0,9837	0,9855
Октябрь 2021	0,9613	0,9723	0,9603	0,9650	0,9635	0,9632	0,9679
Ноябрь 2021	0,9887	0,9898	0,9888	0,9873	0,9887	0,9877	0,9887
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2022	1,0371	1,0388	1,0371	1,0442	1,0495	1,0430	1,0430
Январь 2022	1,0179	1,0191	1,0184	1,0214	1,0244	1,0208	1,0213
Февраль 2022	1,0368	1,0387	1,0368	1,0441	1,0492	1,0427	1,0429
Март 2022	1,0567	1,0587	1,0559	1,0671	1,0750	1,0655	1,0649
2 Кв. 2022	1,0693	1,0706	1,0681	1,0806	1,0902	1,0785	1,0775
Апрель 2022	1,0632	1,0646	1,0621	1,0738	1,0825	1,0723	1,0712
Май 2022	1,0693	1,0702	1,0681	1,0805	1,0904	1,0784	1,0773
Июнь 2022	1,0754	1,0768	1,0742	1,0876	1,0976	1,0848	1,0841
3 Кв. 2022 Прогноз	1,0881	1,0891	1,0865	1,1015	1,1139	1,0978	1,0971
Июль 2022	1,0817	1,0829	1,0803	1,0945	1,1057	1,0913	1,0905
Август 2022	1,0881	1,0891	1,0865	1,1015	1,1139	1,0978	1,0970
Сентябрь 2022	1,0944	1,0953	1,0927	1,1084	1,1221	1,1044	1,1036

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Прибыль предпринимателя у нас ассоциируется с понятиями застройщик, заказчик, девелопер, предприниматель, инвестор, и т.п. Прибыль предпринимателя зависит от направления развития инвестиционного проекта.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта. В данном случае для определения прибыли предпринимателя используем аналитику сайта Стат Риелт.

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, в Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrealt](#) на основе актуальных рыночных данных за 1

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,07	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,01	0,04	0,03
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	0,02
4	Складские помещения и здания	0,03	0,06	0,04
5	Производственные помещения и здания	0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,10	0,05

Объектом оценки является устаревшее здание промышленно-складского назначения, а также с возможностью отнести к с/х зданиям, поэтому решено использовать среднюю величину: $(4\% + 3\% + 5\%) / 3 = 4\%$. В данном случае принимаем в расчет 4%.

НДС – 20% (поправочный коэффициент 1,20).

Таблица 19. Общие характеристики объектов оценки.

Общие характеристики объектов оценки	
Объект	Нежилое здание-свинарник
Группа капитальности	КС-1

Единица измерения	куб.м.
Количество единиц измерения	695
Номер сборника Ко-Инвест	«Свинарники-маточники» № А3.01.021.0252
Стоимость строительства, руб./ед.изм.	4038
Коэффициент на разницу в объеме	1,22
Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для Ленинградской области	1,014
Коэффициент перевода в цены на дату оценки с даты издания сборника	1,19

Расчет накопленного износа

Накопленный износ (И) — это совокупность физического (Ифиз), функционального (Ифунк) и внешнего износов (Ивн).

Для расчета относительного накопленного износа использована формула:

$$И = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функ}}) \cdot (1 - I_{\text{вн}})$$

Данная формула исключает двойной и тройной учет различных видов износа. Более того, она представляет собой правильное выражение для метода суммирования износов с учетом их корреляции.

Физическое ухудшение включает любое физическое изнашивание здания: от потускневшей краски до разрушения конструкции. Износ может быть либо устранимым, либо неустрашимым. Неустрашимым он считается, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена. Устранимый износ предполагает, что затраты на исправление меньше, чем добавленная стоимость.

В связи с тем, что объекты оценки, находятся в ветхом состоянии, физический износ объектов оценки определен поэлементно, для каждого конструктивного элемента в отдельности.

Таблица 20. Расчет физического износа, Литер А.

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес элемента согласно таблице УПВС	Наличие конструктивного элемента, согласно осмотра	Удельный вес конструктивного элемента, согласно осмотра	Износ%	Приведенный износ%
Фундамент	14%	6%	16%	70	11%
Стены и их перегородки	30%	15%	41%	75	31%
Перекрытия	9%	3%	8%	72	6%
Крыша	13%	3%	8%	80	6%
Полы	7%	2%	5%	73	4%
Проемы	9%	3%	8%	75	6%
Внутренняя отделка	2%	1%	3%	73	2%
Санитарно-технические устройства	7%	2%	6%	68	4%
Прочие работы	9,0%	2%	5%	68	3%
ИТОГО	100%	37%	100%		73%

Физический износ, для конструктивных элементов, определялся в соответствии методикой определения физического износа и соответствующей таблицей, представленной ниже. В результате анализа состояния конструктивных элементов строений, в соответствии с таблицей износа, определенным элементам присваивается ветхое состояние, с величиной физического износа от 61 % до 80%.

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

Полученные значения физического износа использованы в дальнейших расчетах.

Функциональное устаревание означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Причиной может быть недостаток или избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этих выгод.

Оценка функционального устаревания зданий проведена по методике Башкатова В. С.

В России, здания и сооружения проектировались и строились в разные годы. В обозреваемых интервалах исторического периода действовали разные нормы и правила строительства, технологии строительства, дизайн и т.п. В связи с этим в настоящее время существуют объекты недвижимости в большинстве своем имеют явный функциональное (моральное) устаревание.

В процессе проектирования каждое здание / сооружение наделяется набором свойств, учитывающих его функциональное назначение, которые объединяются в понятие параметры эксплуатационного качества (ПЭК).

К ним относятся много параметров, наиболее важные из них это:

надежность зданий и сооружений;

комфортность (гигиеничность) среды;

функциональная комфортность (удобство деятельности и пребывания людей);

эстетичность здания.

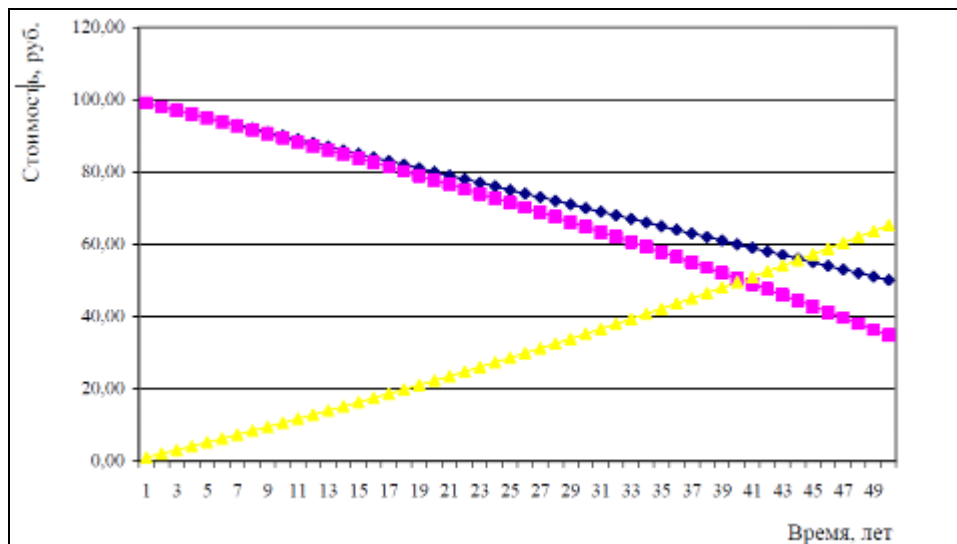


Рис. Функциональное устаревание здания во времени.

Ряд 1. Если темп роста НТП будет изменяться каждый год в среднем на 1%, то мы будем иметь линейную зависимость изменения остаточной стоимости здания вследствие функционального устаревания объекта недвижимости на протяжении 500 лет (по такой зависимости происходит амортизация основных средств в целях налогообложения)

Ряд 2. Реально же изменение остаточной стоимости объекта недвижимости вследствие функционального устаревания на протяжении 50 лет осуществляется по зависимости, определяемой по формуле ниже.

Ряд 3. Изменение абсолютной величины функционального устаревания на протяжении 50 лет (возрастает и становится больше 65 единиц (или % от ПВС), т.е. напрашивается вывод о том, что в данном случае необходимо проводить реконструкцию объекта недвижимости в период времени, ориентировочно начиная с 25-го года его фактического срока жизни.

Функциональный износ здания можно определить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в % или долях. Темп роста ННП для разных отраслей составляет 2-8 % в год, а для некоторых и 50-80%.

Для строительной индустрии рост темпа ННП находится в диапазоне 0,4-4% в год. (В данном случае, для расчета функционального износа зданий величина $i = 0,4\%$). В связи с этим можно определить величину функционального устаревания данных строений по следующей формуле:

$$\Phi_y = BC \cdot \left(1 - \frac{1}{(1-i)^n} \right)$$

где:

Φ_y – величина функционального устаревания, руб.;

BC – восстановительная стоимость, сооружения., руб.;

i – величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, % (доли);

n – время, (123 г.)

$$\Phi_y = (1 - (1/(1-0,4\%)^{123})) = 64\%$$

Результаты расчета функционального износа приведены в итоговой расчетной таблице по затратному подходу.

Экономическое устаревание или внешний износ обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п.

Учитывая местоположение объектов оценки и характер окружающего землепользования, а также текущую экономическую ситуацию в РФ, можно утверждать, что внешний износ у объектов оценки присутствует и может составить значительную величину, но на сегодняшний день отсутствуют корректные методики для расчета внешнего износа, поэтому в расчетах использовалась величина 0%.

Результаты расчета, полученные в результате применения затратного подхода отражены в таблице ниже.

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода	
Объект	Нежилое здание-свинарник
Восстановительная стоимость по Ко-Инвест в текущих ценах, руб. без НДС	4 131 387
Прибыль предпринимателя	4,00%
Стоимость затрат на замещение с учетом ПП и без учета накопленного износа, руб.	4 296 642
Физический износ, %	73%
Функциональный износ, %	64%
Внешний износ, %	0%
Накопленный износ, %	90%
Стоимость ОКС, руб. без учета НДС	429 664
Стоимость ОКС, руб. с учетом НДС	515 597
Стоимость земельного участка, площадью 18 617 кв.м., руб (определенная ранее)	3 835 102
Стоимость единого объекта оценки (ЕОН), руб. без НДС	4 264 766
Стоимость единого объекта оценки (ЕОН), руб. с НДС	4 350 699

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 06 апреля 2023г, представлена в таблице:

Наименование	Рыночная стоимость руб. без НДС	Рыночная стоимость руб. с НДС
Земельный участок с кадастровым номером 47:28:0113005:8, площадью 18617 +/- 239 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположенный по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля	3 835 102	3 835 102
Нежилого здания (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 площадью 211,8 кв.м Расположенных по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля. Расположенное по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля	429 664	515 597
Нежилое здание (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 площадью 211,8 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 47:28:0113005:8, площадью 18617 +/- 239 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположенных по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля	4 264 766	4 350 699
Земельный участок НДС не облагается.		

10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных применением нескольких различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга показатели, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как:

- соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого объекта;
- точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением трех различных подходов.

В результате применения всех возможных подходов классической теории оценки получены следующие значения стоимости оцениваемого объекта на дату определения стоимости – 06.04.2023:

- *Сравнительный подход* – мотивированный отказ
- *Затратный подход* – 100 %.
- *Доходный подход* – мотивированный отказ

Поскольку для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался только затратный подход, согласование не требуется.

Итоговая, рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 06 апреля 2023г, представлена в итоговой таблице:

Наименование	Рыночная стоимость руб. без НДС	Рыночная стоимость руб. с НДС
Земельный участок с кадастровым номером 47:28:0113005:8, площадью 18617 +/- 239 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположенный по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля	3 835 102	3 835 102
Нежилого здания (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 площадью 211,8 кв.м Расположенных по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля. Расположенное по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля	429 664	515 597
Нежилое здание (свинарник) с кадастровым номером 47:28:0113001:45 площадью 211,8 кв.м с земельным участком с кадастровым номером 47:28:0113005:8, площадью 18617 +/- 239 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Расположенных по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля	4 264 766	4 350 699
Земельный участок НДС не облагается.		

Оценку выполнил и подготовил Оценщик

Руководитель проекта

Директор



_____/ Шумихина Н.Л./

_____/Кириченко Е.И./

_____/ Кириченко С.А./

МП

11. Перечень использованных источников и литературы

11.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки источников.

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» ;
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» ;
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» ;
8. изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» ;
9. Правила деловой и профессиональной этики АССОЦИАЦИИ «Межрегиональный союз оценщиков», включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций за номером 0005 от 11.12.2007г. - настоящие стандарты оценочной деятельности являются обязательным к применению специалистами – оценщиками, являющимися членами АССОЦИАЦИИ «МСО».
10. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).

11.2. Литература

1. Практика оценки недвижимости / Е.Е. Яскевич – М.: Техносфера, 2011 – 503с.
2. Оценка недвижимости/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и стат., 2008. – 368с.
3. Математические методы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, Книжная линия, 2014. -352с, 2014г.

4. Математические методы в оценке: учетно-аналитический цикл для специалистов «Оценка стоимости недвижимости»: учеб. пособие/ Л.В. Попова, И.А. Маслова, Б.Г. Маслов, Е.Л. Малкина. – М.: Дело и Сервис. –2011. –112с
5. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.
6. Харрисон Генри С. "Оценка недвижимости", РОО, М., 1994г.
7. Каминский А. В., Страхов Ю. И., Трейгер Е. М. «Анализ практики оценки недвижимости», учебно-практическое пособие, Москва, МАОК, 2004г.
8. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости: справ.пособие/ Наназашвили И.Х., Литовченко В.А, Наназашвили В.И., М.: Высш.шк., 2009. – 431с.
9. Залоговик. Все о банковских залогах от первого лица / Николай Вольхин. – М.: Манн, Иванов и Фербер, 2014 -352 с.
10. Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в РФ», 2010-2014гг.
11. Справочник оценщика недвижимости: справочное пособие/ Лейфер Л.А., Земельные участки 2020г., 2022г.
12. Справочник оценщика Ко Инвест «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020»

12. Приложения


- Скрин-копии объявлений объектов-аналогов.
- Копии документов, подтверждающие профессиональную деятельность Оценщика.
- Копии правоустанавливающих и право подтверждающих документов.
- Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- Иные документы и сведения, прилагаемые Оценщиком к Отчету.







12.1. Объекты аналоги, земельные участки.

Аналог 1

Участок 35 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 35 сот. Расстояние от КАД: 126 км

2 000 000 ₽

57 143 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 981 859-39-81

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

и так сойдёт
Агентство
На Авито с апреля 2012
[Документы проверены](#)

9 объявлений пользователя

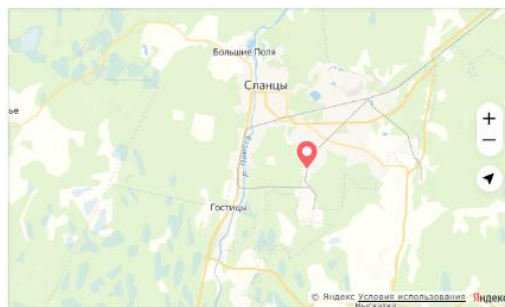
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Игорь

Расположение

Ленинградская область, Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы
Таллинское шоссе, 126 км

[Скрыть карту](#)



Описание

Участок 3 530 кв. м.
Электричества нет
2 здания
Продажа

№ 2478896380 · 11 марта в 21:50 · 372 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 981 859-39-81

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[и так сойдёт](#)

Агентство

На Авито с апреля 2012

[Документы проверены](#)

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Игорь

Аналог 2

Участок 92 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 92 сот.

Расстояние от КАД: 124 км

4 100 000 Р

44 565 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 981 859-39-81

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[и так сойдёт](#)

Агентство

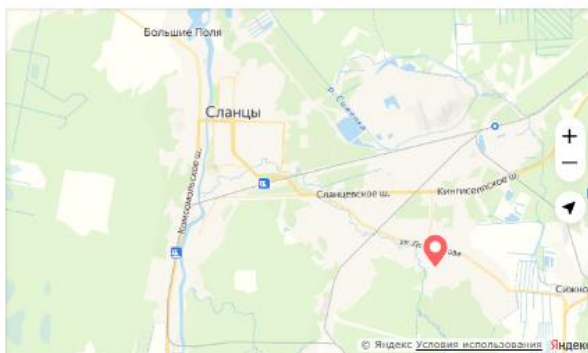
На Авито с апреля 2012

[Документы проверены](#)

Расположение

Ленинградская область, Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, посёлок Большие Лучки, ул. Дзержинского, 22
Таллинское шоссе, 124 км

[Скрыть карту](#)



Описание

Площадка в городе Сланцы с 3-мя зданиями(1000м+150м+80м) со значительным износом, огорожена забором.

Газ

150 кВт

Водоснабжение

Канализация

4 100 000 ₽

44 555 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 981 859-39-81

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[и так сойдёт](#)

Агентство

На Авито с апреля 2012

[Документы проверены](#)

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Игорь

№ 2414465583 - 11 марта в 21:48 - 504 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог 3

Участок 1,42 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 142 сот.

Расстояние от КАД: 121 км

5 500 000 ₽

38 732 ₽ за сотку

8 958 785-49-54

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сергей](#)

Агентство

На Авито с августа 2011

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сергей Евгеньевич

Описание

ПРОДАЖА | Участок промышленного назначения.

Площадь земельного участка 141,89 сот.,
кад. номер: 47:28:0301036:746, расположен по адресу: Ленинградская область,
Сланцевский район, г. Сланцы, Кингисеппское шоссе д. 33.

Категория земель:

Земли поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование: для эксплуатации и строительства существующей строительной монтажной производственной базы.

На земельном участке расположено несколько производственно-складских здания, требующих ремонта:

(1365 м2, 581 м2, 90 м. кв.) -

продаются вместе с земельным участком,
входят в общую стоимость лота.

Территория имеет асфальтированное покрытие.

Имеется действующий пост охраны.

Коммуникации:

Электроснабжение - выделенная мощность 100 кВт.

(прямой договор с ресурсоснабжающей организацией).

Въезд на территорию согласованный, в 130 метрах от Кингисеппского шоссе.

Удобное транспортное снабжение.

Рядом остановка рейсового автобуса.

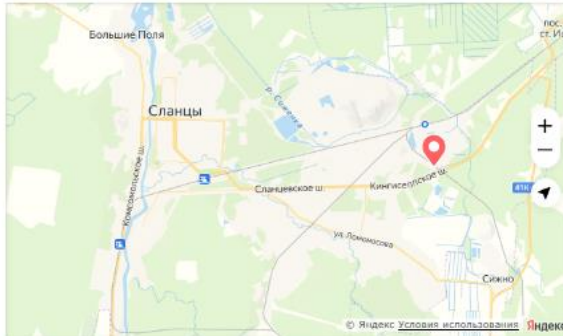
Кингисепп - 40 км.

Порт Усть-Луга - 90 км.

Расположение

Ленинградская область, Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, Кингисеппское ш., 33
Таллинское шоссе, 121 км

[Скрыть карту](#)



№ 2852849637 · 12 марта в 19:01 · 87 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

12.2. Документы оценщика

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков СМАО"



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 ноября 2008 года
дата включения в реестр

2773
№ согласно реестру

**Шумихина Наталья
Леонидовна**

паспорт 3604 080676, м/дан Автозаводским РУВД г. Тольятти Самарской области 21.03.2003,
код подразделения 632-033, зарегистрирован: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Мира,
д.30, кв.50

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-594-107922/22

«10» октября 2022г.

Россия, Волгоградская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Шумихина Наталья Леонидовна
Паспортные данные: серия 18 15 № 176866 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в гор. Волжском 15.02.2016
Адрес регистрации: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Мира, д. 30, кв. 50
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «15» октября 2022 года по «14» октября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 330 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.10.2022г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- | | Страхователь | Страховщик |
|--------------------|------------------------|---------------------------|
| электронная почта: | nigul_kabulova@mail.ru | filial@volgograd.ingos.ru |
| телефонная связь: | 8(903)468-44-17 | 8(8442)33-43-55 |
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Шумихина Наталья Леонидовна
- От Страхователя:  Шумихина Н.Л.
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
- От Страховщика:  Родиной Д.В.
Руководитель направления отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Волгоградской области на основании доверенности №8733083-594/22 от 10.01.2022 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 240/2008



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 233558

Настоящий диплом выдан Шушихиной
Наталье Леонидовне
в том, что она с 01 января 2008 г. по 05 сентября 2008 г.
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на).....

Институте
профессиональной оценки
по программе Оценка
степени риска кредитных
связей
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 05 сентября 2008 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Шушихиной
Натальи Леонидовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
степени риска кредитных
связей
(бизнеса)



Город Москва
.....
(директор) А.В.Т.

Итого: 100000 руб.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030083-2

« 24 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

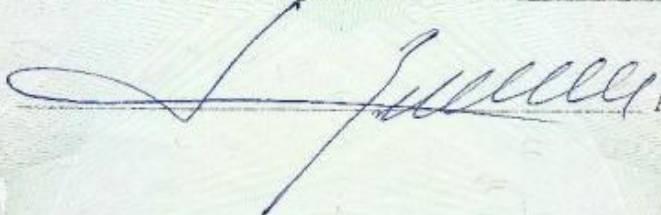
выдан

Шумихиной Наталье Леонидовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » сентября 20 21 г. № 219

Директор

 А.С. Бупкин

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

АО «СПЕЦИОН», Москва, 2005 г., ф-т, 12 361-665



ПОЛИС № 022-073-008827/22

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008827/22 от 26.09.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	108841, город Москва, город Троицк, Микрорайон В, дом 49А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» октября 2022 г. по «22» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

М.П.
«26» сентября 2022г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь: Общество с ограниченной
ответственностью «ГЕС»
Директор на основании Устава

М.П.
«26» сентября 2022г.

(Кириченко С.А.)

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕС"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	2	5	0	0	6	0	3	9	2	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 01.07.2012
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы № 51 по г. Москве

7	7	5	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

5	0	4	6	0	4	6	8	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	5	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника отдела регистрации и
учета налогоплательщиков Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы №51 по
г.Москве



В. В. Гончар

12.3. Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.01.2023, поступившего на рассмотрение 12.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5134120			
Кадастровый номер:		47:28:0113001:45	
Номер кадастрового квартала:		47:28:0113001	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 267; Инвентарный номер 267-8; Условный номер 47-33-1/2001-505	
Местоположение:		Ленинградская область, р-н. Сланцевский, д. Большие Поля, д. б/н	
Площадь, м²:		211,8	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Свинарник	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1900	
Год завершения строительства:		1900	
Кадастровая стоимость, руб.:		931490,86	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Соболева Александра Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5134120			
Кадастровый номер:		47:28:0113001:45	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ленинградская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47-01/33-1/2001-505-1 09.04.2001 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.01.2023, поступившего на рассмотрение 12.01.2023, 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5134165			
Кадастровый номер:		47:28:0113005:8	
Номер кадастрового квартала:		47:28:0113005	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.12.2001	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		47:С1:01:30-01:0004	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир свинарник. Почтовый адрес ориентира: Ленинградская область, Сланцевский район, Сланцевское городское поселение, д. Большие Поля.	
Площадь, м2:		18617 +/- 239	
Кадастровая стоимость, руб:		32140388,8	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Виды разрешенного использования:		Пришкольный земельный участок. Земли промышленности и т.п. Площадь -19639,1 кв.м.	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Соболева Александра Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5134165			
Кадастровый номер:		47:28:0113005:8	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ленинградская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47-78-26/027/2006-083 29.12.2006 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		29.12.2006 00:00:00
	номер государственной регистрации:		47-78-26/027/2006-166
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.12.2006 с 29.12.2006
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление главы муниципального образования "Сланцевский район" Ленинградской области, № 700-п, выдан 24.12.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

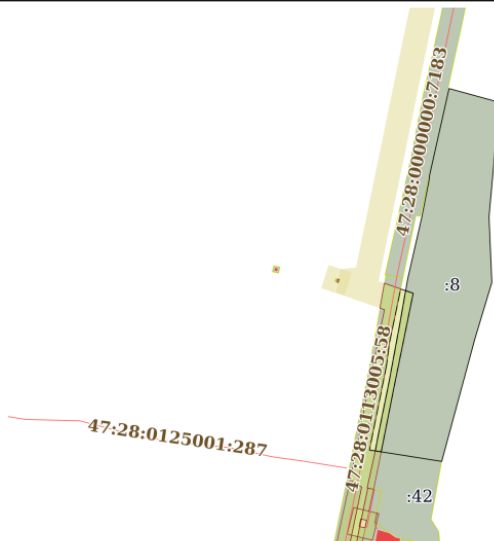
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5134165			
Кадастровый номер:		47:28:0113005:8	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5134165			
Кадастровый номер:		47:28:0113005:8	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Сланцевское

бюро технической инвентаризации

Правоустанавливающим документом
не является
составлен по фактическому пользованию
Разъяснение МКХ РСФСР № 35-1-11/60
от 3 сентября 1948 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ

Свинарник

назначение нежилого строения

Район

Сланцевский

Город (поселок)

Большое поле

Улица (пер.)

№

Составлен по состоянию

на

«

18

»

апреля

2000

199

г.

Квартал №

Инвентарный №

267

Форма технического
паспорта утверждена
приказом по МКХ РСФСР
от 29 декабря 1971 г. № 57

(Реестровый №)

[illegible]

II. Экспликация земельного участка — кв. м

[illegible]

[illegible]

XII. Общая стоимость в руб.

[illegible]

«18 апреля 1990» Исполнил Шторгов (.....)
«18 апреля 1990» Проверил Реминь (.....)
«18 апреля 1990» Начальник бюро Харозова (.....)

Работа выполнена	«.....» 19 г.	«.....» 19 г.	«.....» 19 г.
Исполнил	_____	_____	_____
Проверил	_____	_____	_____
Начальник бюро	_____	_____	_____

Назначение *Сварочных*
Использование *Сварочных*
Количество мест (мощность)

[illegible]

V. Описание конструктивных элементов строения и определение износа

Литера А Год постройки 1911 Число этажей одн
Группа капитальности простая Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	% износа к строению гр. 7 x гр. 8	Текущие изменения износа в %	
									те-мента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый каменные	трещины	14	1	14	35	4.9		
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	высокая отделка, кирпич	30	1	30	35	5.5		
	б) Перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	деревянные степенные	царапины, трещины	9	1	9	35	3.15		
4	Крыша	деревянная	не течет	13	1	13	35	4.55		
5	Полы	бетонные	высокая трещины	7	1	7	35	2.45		
6	Проемы	оконные дверные	деревянные перегородки	9	1	9	35	3.15		
7	Отделка	наружная внутренняя	штукатурка цементная	2	1	2	35	0.7		
8	Санитарно и электротех. уст-ва	отопление водопровод канализация электроосвещ. радио телефон ванны вентиляция горячее водосн. лифты		7	1	7	35	2.45		
9	Прочие работы			9	1	9	35	3.15		

Итого 100 x 700 x 35 x

% износа, приведенный к 100 по формуле:

процент износа (гр. 9) x 100 $\frac{35 \times 100}{100} = 35\%$
удельный вес (гр. 7)

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки Число этажей Литера

Группа капитальности Вид внутренней отделки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	% износа к строению гр. 7 x гр. 8	Текущие изменения износа в %	
									эле-мента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия									
	чердачные									
	междуэтажные									
	надподвальные									
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы									
	оконные									
	дверные									
7	Отделка									
	наружная									
	внутренняя									
8	Санитарно и электротех. уст-ва									
	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	электроосвещ.									
	радио									
	телефон									
	ванны									
	вентиляция									
	горячее водосн.									
	лифты									
9	Прочие работы									

% износа, приведенный к 100 по формуле:

Итого 100 x x x
процент износа (гр. 9) x 100
удельный вес (гр. 7)

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки Число этажей Литера

Группа капитальности Вид внутренней отделки

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к строению гр. 7 х гр. 8	Текущие изменения износа в %	
									эле-мента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия									
	чердачное									
	междуэтажные									
	надподвальные									
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы									
	оконные									
	дверные									
7	Отделка									
	наружная									
	внутренняя									
8	Санитарно и электротех. уст-ва									
	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	электроосвещ.									
	радио									
	телефон									
	ванны									
	вентиляция									
	горячее водосн.									
	лифты									
9	Прочие работы									

Итого 100 х

% износа, приведенный к 100 по формуле:

процент износа (гр. 9) х 100
удельный вес (гр. 7)