



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Оценочная компания СтатусС»**

ОГРН 1203200004028 КПП 324501001 ИНН 3245018057

Отчёт об оценке № 826-2025 от 30 апреля 2025 г.

единого объекта недвижимого имущества:

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение
- Семеновохранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н

**Заказчик: Ленинградский областной комитет по управлению
государственным имуществом**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКС»

Дата оценки: 30 апреля 2025 года

Дата составления отчета: 30 апреля 2025 года

Заместителю председателя комитета
Приказновой Л.Г.

Уважаемая Лариса Геннадьевна !

На основании государственного контракта № 166595 от 21 апреля 2025 года определена рыночная стоимость единого объекта недвижимого имущества:

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение

- Семеновохранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н

Дата оценки 30 апреля 2025 года

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, исполненным в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135 – ФЗ от 29 июля 1998г. (в послед.ред.), Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальными стандартами оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI., а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО — 2022. Использование указанных стандартов связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации. Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации в приведенном ниже отчете об оценке, итоговая рыночная стоимость объекта оценки **на дату оценки** составляет:

212 320,08

**Двести двенадцать тысяч триста двадцать рублей 08 копеек с НДС,
в том числе:**

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение	132 125 руб. НДС не облагается
2	- Семеновохранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м.,	80 195,08 руб. с НДС

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.
	кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н	

или

198 954,23

**Сто девяносто восемь тысяч девятьсот пятьдесят четыре рубля 23 копейки
без НДС, в том числе:**

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение	132 125 руб. НДС не облагается
2	- Семеновохранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н	66 829,23 руб. без НДС

Всю информацию и анализ, используемые для определения рыночной стоимости объекта оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по отчету об оценке 826-2025, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне

**С уважением,
Генеральный директор ООО "ОКС"**



Костюченко О.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	8
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
6.2. РЕКВИЗИТЫ СОБСТВЕННИКА (ЮРИДИЧЕСКОГО / ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
6.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
6.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	20
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ..	25
7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ ..	26
7.3.1 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	26
7.3.2 ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	35
7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	40
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	44
9.1. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	44
9.2. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	48
10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	49
10.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ	49
10.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	51
11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	67
11.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	67
11.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ..	72
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	86
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ)	88
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	89
ПРИЛОЖЕНИЯ	91

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Задание на оценку		
1.1	Объекты оценки	<p>- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение</p> <p>- Семеновохранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. 6/н</p>
1.2	Состав объекта оценки:	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
1.3	Существующие имущественные права на объект оценки:	право собственности
1.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	право собственности
1.5	Обладатель оцениваемых прав:	Ленинградская область
1.6	Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписки из ЕГРН Технический паспорт
1.7	Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объектов оценки	Ограничений (обременений) права собственности на объект оценки, для цели и задачи настоящей оценки объекты оценки принимаются свободными от каких-либо ограничений (обременений)
1.8	Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для целей приватизации имущества, принадлежащего субъекту РФ, в соответствии со ст. 8 и ст. 7 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
1.9	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
1.10	Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
1.11	Вид стоимости	Рыночная стоимость
1.12	Основания для установления предпосылок стоимости:	Рыночная стоимость подлежит установлению в соответствии с целями оценки

Задание на оценку		
1.13	Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о предполагаемом использовании (предполагается сделка с объектом оценки); участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами дата оценки 30.04.2025; предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
1.14	Дата оценки:	30.04.2025
1.15	Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	29.04.2025, осмотр выполнен представителем компании по региону
1.16	Период (срок) проведения работ по оценке:	17.03.2025-30.04.2025
1.17	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
1.18	Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	<p>В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</p> <p>В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.</p> <p>Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными.</p> <p>Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</p> <p>Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости.</p> <p>Рыночная стоимость рассчитывается без учета возможно имеющих обременений (ипотека, аренда, доверительное управление).</p> <p>При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.</p> <p>В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</p> <p>Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.</p> <p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по произведенной оценке, иначе как по официальному вызову в суда.</p> <p>Количественные и качественные характеристики объектов приняты по данным представленных Заказчиком документов. В случае отсутствия документальной информации о количественных и качественных характеристиках объектов, оценка осуществляется на основании данных</p>

Задание на оценку		
		<p>визуального осмотра объектов.</p> <p>Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках</p> <p>Ограничения оценки:</p> <p>Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Количественные и качественные характеристики объектов приняты по данным представленных Заказчиком документов. В случае отсутствия документальной информации о количественных и качественных характеристиках объектов, оценка осуществляется на основании данных визуального осмотра объектов. Расчет рыночной стоимости помещения с учетом технического заключения и кадастрового паспорта проводится методом суммирования площади с отдельно стоящим зданием.</p> <p>Физическое состояние объектов капитального строительства принимается по данным визуального осмотра и данным, предоставленным Заказчиком.</p>
1.19	Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
1.20	Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в формате электронного документа
1.21	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором.
1.22	Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
1.23	Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
1.24	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

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

Таблица 2.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 года (утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оценщик не несет ответственности за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Объект оценки считается свободным от любых обременений и (или) ограничений, влияние на рыночную стоимость любых обременений прав собственности не учитывается.

2. Оценщик исходит из предположения, что общее техническое состояние объекта оценки и его составных частей (при их наличии) на дату оценки соответствует общему техническому состоянию на дату составления отчета об оценке.

3. Стоимость определяется исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта на дату оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, на количественные и качественные характеристики

объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

5. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

6. Настоящая оценка является обязательной (ст. 8, 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанной в нем цели и задачи, принимая во внимание все приведенные допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем. Приложения к отчету являются его неотъемлемой частью.

8. До совершения сделки с объектом оценки (на основании данного отчета) исполнитель рекомендует проверить информацию, используемую в отчете в качестве допущений. Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчета необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках.

9. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире.

Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

10. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)

11. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

12. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

13. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

14. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

15. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2020 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного.

восприятия.

16. В расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

17. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

18. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

19. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это, возможно, указывается источник информации.

20. Оценщик вводит допущение и производит расчет по коэффициентам для офисной недвижимости, так как здание, где расположен объект оценки является офисным, с учетом п. 17 ФСО № 7 (Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта).

21. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4.1

Сведения о заказчике	
Заказчик оценки	<p>Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (Леноблкомимущество) Адрес места нахождения: 191124, Санкт-Петербург, ул. Лафонская, д.6, лит. А телефон 539-41-29, 539-41-21 ИНН 4700000483, КПП 784201001 ОГРН 1037843029498 от 04.02.2003г. л/с 03181801001 в Комитете финансов Ленинградской области Заместитель председателя Леноблкомимущества: Л.Г.Приказнова</p>

Таблица 4.2

Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Веремьева Валерия Викторовна (далее – Оценщик)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков», реестровый 010620 от 06.04.2022 г., 105066, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Басманный, пер 1-й Басманный, д. 2А
Квалификационный аттестат	<p>№ 033059-1 от 15.03.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 033060-2 от 15.03.2022 г. по направлению «Оценка движимого имущества» № 033066-3 от 15.03.2022 г. по направлению «Оценка бизнеса» В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.12.2024 № 1931 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»*, срок действия квалификационных аттестатов продлен до 30.06.2026 г.</p>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 373100307484, регистрационный номер 367-2021 выдан 27.08.2021 года по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Гражданская ответственность застрахована в АО «Альфа Страхование» Договор (Полис) обязательного страхования ответственности Оценщика № 0991R/776/51070/24 от 08 ноября 2024 г., страховая сумма 30 001 000,00 (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) рублей, срок действия полиса с 07 декабря 2024 г. по 06 декабря 2025 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 г.
Данные оценщика	Тел.: 89206009898, адрес нахождения оценщика на момент выполнения отчета: 241050, Брянск, ул Фрунзе, 60А, офис 12 vvv0208882@Yandex.ru
Сведения о независимости Оценщика	<p>Соответствует ст. 11, ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Размер оплаты Оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете</p>

* [Постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1931 · Официальное опубликование правовых актов](#)

Таблица 4.3

Сведения об исполнителе	
Организационно правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания СтатуС»
Юридический адрес:	241010, Брянская область, Брянский район, п. Мичуринский, ул. Андрея Рублева, д.3, кв.144
Фактический адрес:	241050, Брянск, ул Фрунзе, 60А, офис 12
ОГРН:	1203200004028
Дата присвоения ОГРН:	14.07.2020 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юр. лица	Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 2400SB40R7898, период страхования с 29.10.2024 г. по 28.10.2025 г., выданный Страховым акционерным обществом «ВСК». Страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
Контактная информация юридического лица	моб.8-961-003-18-81
E-mail юридического лица	01oks88@mail.ru
Привлечение иных специалистов	Не привлекались
ООО «ОКС» имеет в штате необходимое количество оценщиков, соответствующих требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	

5.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1

Основные факты и выводы		
5.1	Порядковый номер отчета об оценке	826-2025
5.2	Дата составления отчета	30.04.2025
5.3	Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 166595 от 21.04.2025
5.4	Правообладатель объекта оценки:	Ленинградская область
5.6	Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<p>- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение</p> <p>- Семеновхранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. 6/н</p>

Основные факты и выводы		
5.7	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Т. 5.2
5.8	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки руб. с НДС	Т. 5.3
5.9	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки объектов оценки могут быть использованы только для целей приватизации имущества, принадлежащего субъекту РФ, в соответствии со ст. 8 и ст. 7 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p> <p>Итоговая величина стоимости объектов является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату оценки). Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах допущений и ограничивающих условий, изложенных в настоящем Отчете.</p> <p>Итоговая величина стоимости объектов оценки определяется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления до целых единиц, в рублях Российской Федерации (без указания возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки).</p>

Таблица 5.2

№ п/п	Объекты оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение	Не применялся	132 125	Не применялся
2	- Семенохранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н	80 195,08	Не применялся	Не применялся

Таблица 5.3

212 320,08
Двести двенадцать тысяч триста двадцать рублей 08 копеек с НДС,
в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение	132 125 руб. НДС не облагается
2	- Семеновохранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н	80 195,08 руб. с НДС

или

198 954,23
Сто девяносто восемь тысяч девятьсот пятьдесят четыре рубля 23 копейки
без НДС, в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение	132 125 руб. НДС не облагается
2	- Семеновохранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н	66 829,23 руб. без НДС

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов (заказчиком представлены заверенные копии оригиналов) и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлен в таблице 6.1.1.

Таблица 6.1.1

Наименование объекта	Перечень документов
- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение	Выписки из ЕГРН Технический паспорт

Наименование объекта	Перечень документов
- Семеновхранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н	

6.2. РЕКВИЗИТЫ СОБСТВЕННИКА (ЮРИДИЧЕСКОГО / ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, представим сведения о собственниках в следующей таблице:

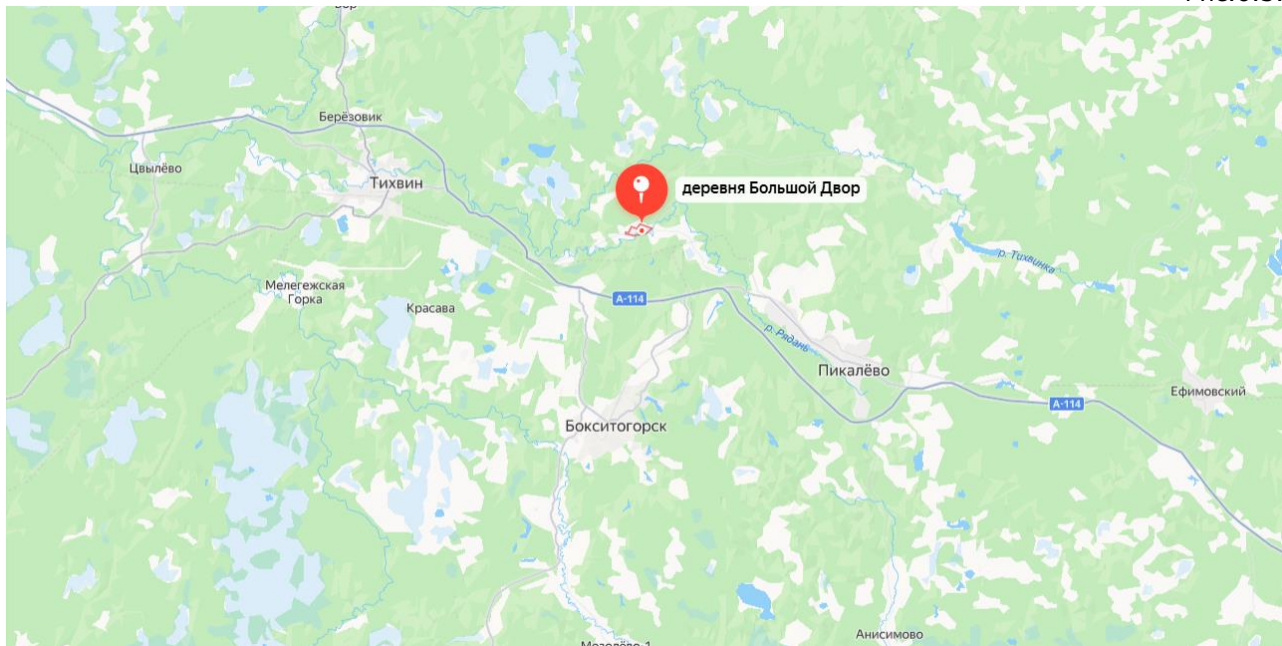
Таблица 6.2.1

Собственник	Ленинградская область
Балансовая стоимость объекта оценки	не предоставлена

6.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

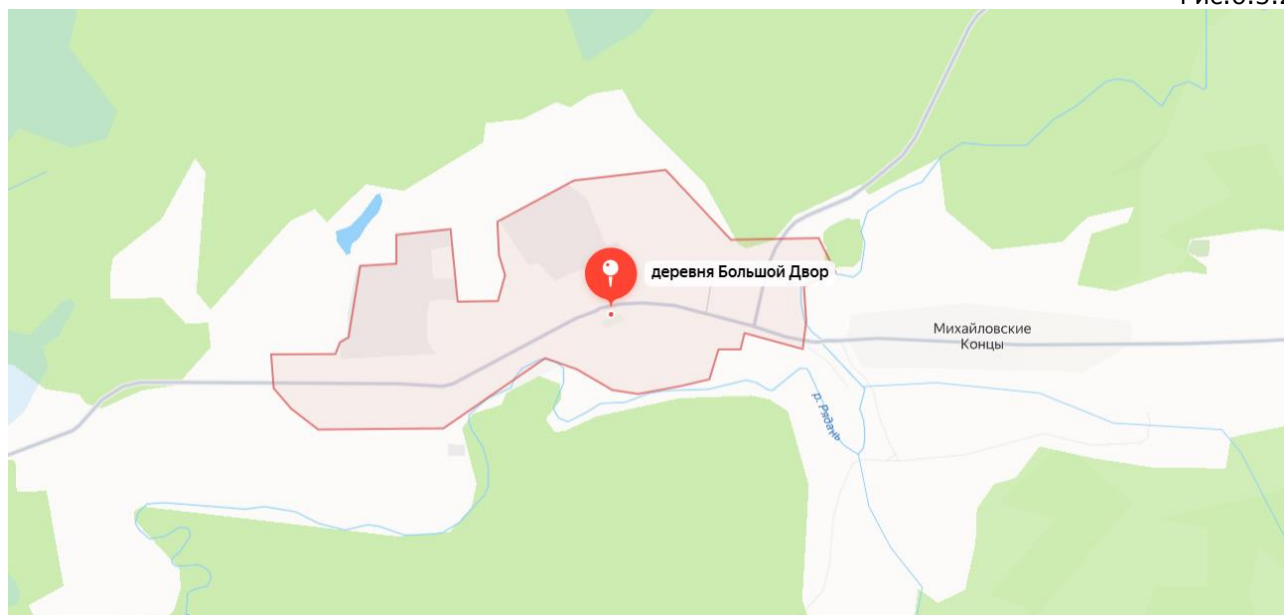
Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор

Рис.6.3.1



Расположение объектов оценки на карте[†]

[†] <https://yandex.ru/maps/>



Ленинградская область (также сокр. Ленóбласть) — субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-Западного экономического района.

Площадь территории — 83 908 км², что составляет 0,49 % площади России. По этому показателю область занимает 39-е место в стране. С запада на восток область протянулась на 500 км, а наибольшая протяжённость с севера на юг составляет 320 км.

Численность населения — 2 059 479 чел. (2025). Область была образована в результате административно-территориальной реформы 1 августа 1927 года. Исторически ей предшествовала Ингерманландская, позже — Санкт-Петербургская губерния, образованная в 1708 году.

Местонахождение высших органов государственной власти — город Гатчина (с 2021 года), а также город Санкт-Петербург (с 1924 по 1991 год — Ленинград, отсюда название области). С 3 апреля 2023 года город Гатчина является столицей Ленинградской области.

Большой Двор — деревня в Бокситогорском районе Ленинградской области. Административный центр Большедворского сельского поселения.

Деревня расположена в северо-западной части района на автодороге (Галично — Харчевни) в месте примыкания к ней автодороги (Большой Двор — Самойлово).

Расстояние до районного центра — 28 км.

Расстояние до ближайшей железнодорожной станции Большой Двор — 4 км.

Деревня находится на правом берегу реки Рядань.[‡]

[‡] <https://ru.wikipedia.org/>

6.4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание земельного участка составлено на основании визуального осмотра территории земельного участка, кадастровой выписки, а также сведений, полученных в ходе консультаций с заказчиком.

В нижеследующей таблице приведены основные сведения о земельном участке

Таблица 6.4.1

Характеристика	Земельный участок
Местоположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение
Общая площадь земельного участка, кв. м (в соответствии с предъявленными правоустан. документами, кадастровым планом участка; копии см. приложение к отчету)	1454
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/ назначение	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Фактическое (текущее) использование	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Форма участка	Многоугольная
Ограждение земельного участка	-
Освещение территории земельного участка	Да
Рельеф	Спокойный
Затопляемость	Нет
Инженерные коммуникации	по границе
Охранный статус участка	Охранный статус не имеет, к особо охраняемым зонам не принадлежит
Ценность в качестве природного, культурного или научного объекта	Не представляет
Опасности, вызванные окружающей средой (локальные)	На дату оценки не обнаружены, специальных исследований в ходе выполнения работ по оценке не проводилось
Покрытие незастроенной части земельного участка	грунт
Юридический статус	
Кадастровый номер	47:18:0132001:597
<div> <div>Земельный участок: 47:18:0132001:597</div> <div> <div>Информация</div> <div>Сервисы</div> <div>Объекты</div> <div>Части ЗУ</div> <div>Состав</div> </div> <div> <div>Вид объекта недвижимости</div> <div>Земельный участок</div> <div>Вид земельного участка</div> <div>Землепользование</div> <div>Дата присвоения</div> <div>18.12.2022</div> <div>Кадастровый номер</div> <div>47:18:0132001:597</div> <div>Кадастровый квартал</div> <div>47:18:0132001</div> <div>Адрес</div> <div>Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район</div> <div>Развернуть</div> <div>Площадь уточненная</div> <div>1 454 кв. м</div> <div>Площадь декларированная</div> <div>-</div> <div>Площадь</div> <div>-</div> <div>Статус</div> <div>Учтенный</div> <div>Категория земель</div> <div>Земли сельскохозяйственного назначения</div> <div>Вид разрешенного использования</div> <div>Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции</div> <div>Форма собственности</div> <div>Государственная субъекта РФ</div> <div>Кадастровая стоимость</div> <div>136 966,8 руб.</div> <div>Удельный показатель кадастровой стоимости</div> <div>94,2 руб./кв. м</div> </div> </div>	

Объект капитального строительства представляет собой здание семенохранилища.

XI. Исчисление площадей и объемов строений, сооружений, расположенных на участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула для подсчета площади по наружному	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
М	Семеновохранилище на 500 т. (ост.часть)	5,19*5,95	30,9	4,02	124
		5,25*6,12	32,1	3,91	126
		19,2*48,07	922,9	3,58	3304
					3554
		Итого	985,9		
	Общее количество этажей	надземных - 1, подземных - 0			

СЕМЕНОХРАНИЛИЩЕ НА 500 Т. (оставшаяся часть) ЛИТЕРА М
ГРУППА КАПИТАЛЬНОСТИ III

ГОД ПОСТРОЙКИ 1966
ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 1

СБОРНИК № 26
ТАБЛИЦА № 172в

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельн. вес после изн	Процент износа	Проц износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бетонный ленточный	сколы, трещины, разрушения	10,0	1,0	10,0	85	8,5
2	Стены	кирпичный-40 см	разрушения, выпадения кирпичей	15,0	1,0	15,0	85	12,75
3	Перегородки							
4	Перекрытия	железобетонные	проломы, разрушения					
5	Крыша	рулонная на битумной мастике	местами отсутствует	4,0	1,0	4,0	85	3,4
6	Полы	бетонные	разрушения, сколы, трещины	10,0	1,0	10,0	85	8,5
7	Проемы							
8	Отделка внутренняя							
9	Сан-тех устр-ва							
10	Эл-тех устр-ва							
11	Прочие работы							
		ИТОГО		39,0		39,0		33,15

Процент оставшейся части = 39

Процент износа приведенный к 100 = $33,15 \cdot 100/39,0 = 85$

6.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников (п. 10 ФСО III).

Таблица 6.5.1

Наименование раздела	Наименование источника получения данных
Общие сведения	Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с учетом последующих редакций) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI
Анализ рынка объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. http://www.gks.ru/catalog/default.asp интернет источники http://www.appraiser.ru/, http://www.labrate.ru/, http://ocenschiki-i-eksperty.ru, http://www.ceae.ru/, http://www.gks.ru, AVITO.ru
Оценка объекта затратным подходом	<ul style="list-style-type: none"> «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой, М. «Финансы и статистика» 2002г. В.И. Петров «Оценка стоимости земельных участков», М.: Кнорус, 2007г. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
Оценка объекта сравнительным подходом	<ul style="list-style-type: none"> Болдырев В.С., Галушка А.С., А.Е. Федоров, Уч. Пособие «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.; «Оценка рыночной стоимости недвижимости», учебное и практическое пособие. - М.: изд. «Дело», 1998 г., издание Академии оценки.
Оценка объекта доходным подходом	С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г.
Согласование результатов	«Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)» / Под ред. В.А. Щербакова, Н.А. Щербакова — М.: 2006 г.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Итоги социально –экономического развития России за март 2025 года[§]

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале¹. По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.

3. Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2025 года».

[§]

https://www.economy.gov.ru/material/file/05707fc24aab6b7c1bccec469110c6cd/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2025_goda.pdf

4. Объём строительных работ в марте вырос на +2,6% г/г после +11,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил +6,9% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте увеличился на +1,6% г/г после роста на +1,4% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в марте увеличилось производство мяса на +1,2% г/г, молока – на +0,9% г/г и яиц – на +3,9% г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного) в марте составила -1,1% г/г, как и месяцем ранее². При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (+9,6% г/г после +8,6% г/г). За 1 квартал 2025 года грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на +0,7% г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (+0,9% г/г) и автомобильных перевозок (+7,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +2,4% г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1 квартале 2025 года составил +3,2% г/г. Оборот розничной торговли в марте вырос на +2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года оборот увеличился на +3,2% г/г.

Платные услуги населению¹ в марте выросли на +2,1% г/г после +2,2% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года прирост составил +2,4% г/г. Высоким остаётся рост оборота общественного питания², который в марте составил +8,0% г/г после +6,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года в целом прирост составил +7,1% г/г.

8. Инфляция в марте составила 10,34% г/г после 10,06% г/г в феврале. По состоянию на 28 апреля 2025 года инфляция год к году 10,34% г/г (10,35% г/г на 21 апреля). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале.

9. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за апрель 83,3 рублей за \$, что на 3,1% крепче марта (86,1 руб., в феврале 92,82 руб.).

10. На рынке труда в марте безработица снизилась до 2,3% рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 года. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%.

В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост заработных плат. В номинальном выражении рост составил +13,6% г/г после +17,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей.

В 1 квартале 2025 года продолжился и рост доходов населения. Реальные денежные доходы выросли на +7,1% г/г. При этом реальные располагаемые доходы росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г. Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), доходы от собственности +1,6 п.п. (+18,7% г/г), предпринимательской деятельности +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и доходы от социальных выплат +0,4 п.п. (+2,2% г/г).

Рис.7.1.1

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП	1,7	1,4	0,7	3,0	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	3,2	2,4	2,4	4,9	6,5	5,2	5,6	6,8	8,8	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,2	2,2	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,4	2,1	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,3	-2,8	1,3	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,7	-1,1	-1,1	4,6	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	10,3/ 10,3 ¹	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

**Итоги социально-экономического развития Ленинградской области в
январе–марте 2025 года ****

Рис.7.1.2

** <https://78.rosstat.gov.ru/>

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

	млрд рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-март 2024 в % к январю-марту 2023
	март	январь-март	март	январь-март	
Оборот организаций (в действующих ценах)	429,1	1220,1	109,8	111,3	120,6
Индекс промышленного производства, %	х	х	97,9	100,2	109,3
Объем работ по виду деятельности "строительство"	33,0	93,1	1,8 р.	1,6 р.	110,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	504,1	1439,6	135,6	117,3	114,6
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	28,7	87,5	89,9	100,0	115,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	0,2	0,5	100,1	100,9	102,3
Объем продукции сельского хозяйства ²⁾	11,1	34,4	100,6	101,5	100,7
Оборот оптовой торговли	74,3	212,4	86,3	87,5	120,8
Оборот розничной торговли	73,9	208,1	103,8	103,8	111,1
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	36,3	101,6	104,2	104,5	108,8
непродовольственными товарами	37,6	106,5	103,5	103,1	113,3
Оборот общественного питания	3,2	9,1	111,5	111,6	107,0
Объем платных услуг населению	15,0	43,9	104,9	105,0	107,4
Индекс потребительских цен, %	101,1	103,5 ³⁾	110,2	109,9	102,6 ³⁾

1), 3) Конец периода к декабрю предыдущего года.

2) Включая данные сельхозпроизводителей, осуществляющих деятельность на территории Санкт-Петербурга.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		окончание
	февраль	январь-февраль	февраль	январь-февраль	Справочно: январь-февраль 2024 в % к январю-февралю 2023
Численность населения (на 1 марта 2025), тыс. человек	2059,2	х	99,99 ¹⁾	х	100,06 ²⁾
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	433	431	104,4	104,5	103,1
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец марта 2025), тыс. человек	1,7	х	74,4	х	59,0 ³⁾
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец марта 2025) в % от численности рабочей силы	0,2	х	х	х	х
Средняя начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	85726	86023	116,9	118,7	121,1
реальная	х	х	106,5	108,1	114,4
Просроченная задолженность по заработной плате (на конец марта 2025), тыс. рублей	28703	х	4,8 р.	х	х
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на конец марта 2025), человек	25	х	61,0	х	х

¹⁾ 1 марта 2025 года к 1 января 2025 года.

²⁾ 1 марта 2024 года к 1 января 2024 года.

³⁾ Март 2024 года к марту 2023 года.

Вывод:

Подводя итоги анализа социально-экономического положения РФ и Ленинградской области в период, предшествующий дате оценки, можно сделать вывод, что экономическое развитие происходит на фоне кризиса, обусловленного проведением РФ

спецоперации на территории Украины, введенных в отношении РФ санкций, отягощенного последствиями пандемии коронавирусной инфекции.

В стране происходит постепенное восстановление общего уровня социально-экономического развития.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. В настоящее время риэлтерские фирмы используют множественную сегментацию, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим критериям.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок жилья. Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников – владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда. Действовавшая ранее распределительная система жилья привела к невысокой дифференциации групп населения и социальных слоев по обеспеченности жильем. Острый дефицит жилья – хроническое явление для России. В настоящее время жилищную проблему усугубляет постоянный приток беженцев и вынужденных мигрантов из стран ближнего зарубежья. В то же время переход на рыночные отношения привел к сокращению жилищного строительства за счет государственного бюджета, который ранее был основным источником капиталовложений в жилищное строительство. Большая потребность в жилье существует при одновременно низком среднем уровне доходов современной российской семьи, что не позволяет большей части населения, имеющего низкие и средние доходы, претендовать на покупку. Основную группу покупателей, формирующих в настоящее время спрос на жилье, составляет 4-6% населения, в которую входят семьи с высокими доходами. Следовательно, как только начнется устойчивое развитие экономики, станет повышаться благосостояние россиян, ускоренными темпами начнется рост спроса населения на жилье.

Рынок жилья в свою очередь подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья.

Городской жилой фонд делится на несколько групп, учитывающих характер застройки:

- жилье низкого качества,
- типовое жилье,
- застройка сталинских времен,
- дома улучшенной планировки,
- элитное жилье.

При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране рост достаточно зажиточной прослойки населения активизировал спрос на загородные дома, коттеджи. Спрос на загородное жилье зависит от месторасположения (предпочтение отдается ближайшему пригороду), наличию современных коммуникаций (электричество, газ, канализация, водопровод, телефон), близость мест отдыха (водоемы, лес), обеспечение личной безопасности и сохранности имущества. Основные составляющие на рынке загородного жилья:

- новое строительство (застройка),
- старая застройка,
- незавершенное строительство.

На всплеск деловой активности на этом рынке влияет время года (осень — затухание рынка, весна-лето — период подъема).

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда. Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные,
- торговые,
- складские,
- производственные.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз. Как показывает практика, ставки арендной платы становятся недоступными для российских торговых фирм, продающих дешевые товары для населения. Их место занимают фешенебельные магазины.

Многие покупатели сначала берут торговое предприятие в аренду, чтобы проверить, пойдет или нет торговля в данном месте, а затем покупают его. Получает развитие практика, когда арендуется земельный участок, на котором осуществляется торговля с автомашин или из контейнеров.

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака. Согласно предоставленным данным, текущему использованию объекту недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости и рынок земельных участков. Учитывая сегменты, к которому относятся оцениваемые объекты, Оценщиком выполнен обзор коммерческой недвижимости и земельных участков Ленинградской области.

7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

7.3.1 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Земельный рынок, как сложный самостоятельный вид рынка недвижимости принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем дифференцируются по ряду других признаков (размеру, местоположению и др.).

Основываясь на вышесказанном можно сформулировать, что сегмент рынка - это особым образом выделенная часть данного вида, группа элементов, имеющих определенные единые признаки (разрешенное использование, местоположение, площадь, наличие инженерной инфраструктуры, вид передаваемых прав).

Наиболее выгодный сегмент рынка характеризуется:

- высоким уровнем текущих или ожидаемых продаж;
- высокими темпами прироста продаж участков;
- быстрым оборотом средств и приемлемой нормой прибыли.

Сегментирование рынка - один из важнейших процессов оценки. От правильности выбора сегмента рынка во многом зависит правильность проведения оценки в целом.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли.

Признак сегментирования - это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций.

Сегментирование рынка по товару - по земле - позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики земель, как их качество, удаленность от областных центров, размер участков, инвестиционная привлекательность, престижность и др.

Один из признаков сегментирования - размеры участков. Крупные участки, как правило, продаются дольше чем участки меньшей площади. При этом при прочих равных условиях стоимость 1 квадратного метра крупного земельного участка, как правило ниже стоимости 1 квадратного метра участка меньшего по размеру.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Участки, вокруг которых, имеется хорошо развитая инфраструктура ценятся значительно дороже, чем те, где окружение не освоено.

Сегментирование рынка по основным признакам представлено в Таблице 7.3.1.1

Таблица 7.3.1.1

Сегментирование рынка земельных участков Ленинградской области

Основные признаки	Сегменты рынка
Глобальное местоположение	В черте города областного центра В административных центрах районов Ленинградской области. В районах Ленинградской области (кроме земель административных центров) В районах Ленинградской области, вдоль федеральных трасс
Локальное местоположение	Для участков в черте города и в административных центрах локальное местоположение определяется исходя из окружения. 1) Производственно-складское назначение на окраине. Основное окружение – производственно-складская недвижимость, возможно наличие жилой застройки. 2) Производственно-складское назначение в центре или близко к нему. Основное окружение – производственно-складская недвижимость, возможно наличие жилой застройки, мелких предприятий торговли и услуг. 3) Общее коммерческое назначение (общественно-деловые цели) в центре среди жилой застройки, с незначительным присутствием активно-деловой зоны. Окружение: жилая застройка (многоэтажная или частный сектор), магазины, остановки, мелкие торговые центры и т.д. 4) Общее коммерческое назначение (общественно-деловые цели) в центре в зоне средней деловой активности. Окружение: средние торговые центры, офисные здания, предприятия бытового обслуживания, средний пешеходный и автомобильный поток. 5) Общее коммерческое назначение в центре в зоне высокой деловой активности. Окружение: крупные рынки, крупные торгово-развлекательные центры, большой пешеходный и автомобильный поток. Для участков, расположенных в районах Ленинградской области (кроме земель

Основные признаки	Сегменты рынка
	<p>административных центров) локальное местоположение определяется исходя из следующего:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Удаленность от трассы; 2) Удаленность от административного центра. 3) Наличие окружающей инфраструктуры (коммуникации, магазины, подъездные пути и т.д.). <p>Для участков, расположенных вдоль федеральных трасс локальное местоположение определяется исходя из окружения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Наличие объектов придорожного сервиса, АЗС и т.д. 2) Отсутствие объектов придорожного сервиса, АЗС и т.д. 3) Удаленность от административных центров.
Размер участков	<p>Мелкие участки – до 2000 кв.м. Средние участки – от 2001 кв.м. до 10 000 кв.м. Крупные участки – от 10 001 кв.м. до 100 000 кв.м. Особо крупные участки – свыше 10 га.</p>
Общее целевое назначение	<p>Производственно-складское назначение. Сельскохозяйственная деятельность. Сельскохозяйственное производство. Для застройки жилой недвижимостью (многоэтажными дома, коттеджами, индивидуальными жилыми домами и т.д.). Общее коммерческое назначение (торгово-развлекательные центры, офисные здания, магазины, предприятия сервиса и обслуживания). Земельные участки для рекреационных целей и размещения объектов рекреации, в том числе зон отдыха.</p>
Тип передаваемых прав	<p>Право собственности Право аренды Право на земельные доли (паи).</p>
Наличие инженерной инфраструктуры	<p>Участки производственного назначения в границах которых имеются значительные мощности инженерных инфраструктур (электричество, газ, водоснабжение). Участки общекommerческого назначения в границах которых имеются коммуникации. Участки общекommerческого назначения в границах которых коммуникации отсутствуют.</p>
Категория земель	<p>Земли населенных пунктов Земли населенных пунктов Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Земли особо охраняемых территорий и объектов Земли лесного фонда Земли водного фонда Земли запаса</p>

Распределение земель области по категориям

Отнесение земель к категориям осуществляется в соответствии с целевым использованием. Категория земель - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Деление земель на категории осуществляется в целях обеспечения правовой защиты земель от необоснованного изменения их целевого использования. Изменения в категориях земель происходили на основании принятых постановлений областных, районных и муниципальных органов власти. Учет земель по категориям ведется в соответствии с их фактическим использованием.

Земли населенных пунктов (ст. 77 Земельного кодекса РФ)

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами,

коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли населенных пунктов (ст. 83 Земельного кодекса РФ)

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 Земельного кодекса РФ)

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, и иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным строительством, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со статьей 71 Конституции Российской Федерации, являются федеральной собственностью.

Порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории, если иное не установлено Земельным Кодексом РФ, определяется:

Правительством Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности;

органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;

органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со статьей 24 Земельного Кодекса РФ могут предоставляться в безвозмездное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования.

Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК РФ)

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

особо охраняемых природных территорий;

природоохранного назначения;

рекреационного назначения;

историко-культурного назначения;

особо ценные земли.

Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.

Земли лесного фонда (ст. 101 Земельного кодекса РФ)

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Земли водного фонда (ст. 102 Земельного кодекса РФ)

К землям водного фонда относятся земли:

покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

Земли запаса (ст. 103 Земельного кодекса РФ)

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного Кодекса РФ.

Зонирование территорий

Зонированием территорий муниципальных образований (градостроительным зонированием) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков).

Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, утверждаемые нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, а также нормативно-правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Территориальное (градостроительное) зонирование – это зонирование территорий муниципальных образований в целях определения границ населённых пунктов, территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Граница населённого пункта – это воображаемая замкнутая линия, ограничивающая территорию населённого пункта и отделяющая его земли от земель иных категорий. Граница населённого пункта должна быть описана и вынесена в натуру так же, как это принято для территорий муниципальных образований.

Территориальные зоны – это зоны, для которых определены границы и установлены градостроительные регламенты. Границы территориальных зон описываются и изображаются виртуально, без выноса и закрепления в натуре.

Градостроительный регламент – это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны:

- Виды разрешенного использования земельных участков
- Предельные размеры земельных участков
- Предельные параметры разрешенного строительства
- Ограничения использования земельного участка

Виды разрешенного использования подразделяются на основные, вспомогательные и условно разрешенные.

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. При этом территориальные зоны более детально в зависимости от разрешенного использования земель могут делиться на зоны второго уровня.

В состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта индивидуального жилищного строительства, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта индивидуального жилищного строительства, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав **производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры индивидуального жилищного строительства** могут включаться:

- коммунальные зоны — зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспортной инфраструктуры индивидуального жилищного строительства, объектов оптовой торговли;
- производственные зоны — зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Производственные зоны, зоны инженерной и транзита индивидуального жилищного строительства инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транзита индивидуального жилищного строительства инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транзита индивидуального жилищного строительства, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав **зон сельскохозяйственного использования** могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона рекреационного назначения – это специально выделяемая территория в населённом пункте или пригородной местности и предназначенная для организации мест отдыха населения.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и для индивидуального жилищного строительства.

В состав территориальных зон могут включаться **зоны особо охраняемых территорий**. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земли с категорией «земли населенных пунктов» зонируются (подразделяются) на следующие виды разрешённого использования:

- для дачного строительства.
- для личного подсобного хозяйства (полевые участки).
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).
- для ведения подсобного сельского хозяйства.
- для сельскохозяйственного производства.
- для крестьянского хозяйства.
- для фермерского хозяйства.
- для крестьянского (фермерского) хозяйства.
- для сельскохозяйственного использования.
- для садоводства и огородничества.
- для ведения животноводства, сенокошения и выпаса скота.
- для создания защитных насаждений (под древесно-кустарниковой растительностью).
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для сельскохозяйственного назначения (для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции).

Согласно части 1 раздела IV Методических рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р) утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года N 568-р наиболее важными факторами стоимости, как правило, является в том числе окружение.

Вывод: учитывая вышеприведенное деление земельных участков на сегменты рынка, а также учитывая фактическое использование земельного участка и наличие в окружении

объекта оценки земельных участков, объект оценки можно отнести к земельным участкам, не ограниченным в обороте.

По размеру объект оценки относится к мелким участкам, расположенным в границах территории земель сельскохозяйственного назначения. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, объект оценки оценивается, как не имеющий улучшений. При оценке объекта оценки учитываются права собственности.

В этой связи оценщик исследует прежде всего рынок земельных участков Ленинградской области в обозначенных выше сегментах.

В России спрос на покупку земли за год вырос на 10%, следует из данных «Авито Недвижимости», с которыми ознакомились «Известия». При этом за I квартал 2024-го цены на все форматы земельных участков выросли на треть.

Цены по сравнению с I кварталом 2023-го выросли по всем категориям продажи участков. Так, стоимость земли под строительство жилых домов увеличилась на 35%, промышленного назначения — на 40%, сельхозназначения — на 22%.

Спрос на покупку земли увеличился в 20 из 34 регионов, участвовавших в исследовании. Так, в Крыму приобретением участков стали интересоваться на 57% чаще, чем в I квартале 2023 года, в Тюменской области — на 50%, в Ростовской области — на 31%.^{††}

В этой связи оценщик исследует прежде всего рынок земельных участков Ленинградской области в обозначенных выше сегментах.

^{††} <https://iz.ru/1681512/2024-04-15/spros-na-pokupku-zemli-v-rossii-za-god-vyros-na-10>



Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

135 000 Р 1 350 Р за сотку

📍 д. Заклинье

Киевское шоссе, 121 км

Продаю участки сельскохозяйственного назначения от 1 Га (от 1 гектара, от 100 соток). Участок находится в Лужском районе, Заклинское сельское поселение. 300 метров от трассы Луга-Новгород, до Луги 4,5 км. Подходят под различные виды...

7 дней назад ↑



Роман

22 завершённых объявления

Документы проверены



Участок 2 га (СНТ, ДНП)

1 200 000 Р 6 000 Р за сотку

📍 д. Жоржино

Московское шоссе, 43 км

В прямой продаже отличный земельный участок 20 000 кв. М. (2 гектара). Адрес: Лен обл., Тосненский р-н, массив «Ушаки», уч. Нурма-Прифермерский, номер 11/6/1. Кадастровый номер 47:26:0511001:391. Возможен самостоятельный просмотр...

13 февраля 14:14



Анастасия Коваленко

310 завершённых объявлений

Самозанятый



Участок 50 сот. (СНТ, ДНП)

790 000 Р 15 800 Р за сотку

📍 ДНП Пять Озер

Киевское шоссе, 138 км

Новая очередь поселка, просмотры каждый, день. Уединенный пляж на чистейшем охраняемом озере Врево, песчаный берег, пологий вход в воду. Лес вокруг поселка неприкосновенный в зоне природоохранного заказника. По сертификатам для...

1 неделю назад ↑



Пётр

40 завершённых объявлений

На Авито с мая 2011



Участок 4,53 га (СНТ, ДНП)

5 350 000 Р 11 810 Р за сотку

☉ д. Большое Верево
Киевское шоссе

Продается земельный участок 4,53 га рядом с деревней Большое Верево. Разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Кадастровый...

16 июня 2024



Культурная столица

58 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



Участок 2,2 га (СНТ, ДНП)

1 890 000 Р ☉

8 591 Р за сотку

☉ Тосно
Московское шоссе, 36 км

Земельный участок 2,2 га для Кфх, Ленинградская область, через торги! Цена падает каждую неделю! Всего продаётся 3 земельных участка: 81 сотка, 1,8 Га и 2,2 Га. Стоимость на земельные участки и кадастровые номера узнавайте по...

7 дней назад



Инвест-агентство "Бизнес Т...

2 завершённых объявления

Реквизиты проверены



Участок 72 га (СНТ, ДНП)

35 900 000 Р 4 986 Р за сотку

☉ Назия
Мурманское шоссе, 72 км

Чистая Продажа! Продажа участка 72 га (7200 соток). Цена за участок 35 900 000 рублей. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Ври: Для сельскохозяйственного производства. Зона П5-1 с возможностью перевода в другую...

4 ноября 2023 ↑



АЛЕКСЕЙ

1 завершённое объявление

Документы проверены

Стоимость земельных участков может варьироваться в зависимости от различных ценообразующих параметров (местоположения, конструктивных особенностей грунтов, наличия и состояние коммуникаций, площади участка и других параметров, влияющих на стоимость) и находится в диапазоне от 1350 руб. до 15800 руб. за 1 сотку.

7.3.2 ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

По итогам 2024 года совокупный объем рынка производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге достигла 5,1 млн кв.м. Вакансия увеличилась до 0,9%, тогда как в первом полугодии 2024 года доля свободных площадей составляла 0,3%.

За 2024 год введены рекордные 861 тыс. кв.м. Основная доля нового строительства 57% пришлась на спекулятивные объекты, а 43% — объекты build-to-suit. По нашим прогнозам на фоне роста ключевой ставки и инфляции объемы спекулятивного строительства продолжают снижаться, а основной прирост новых площадей будет происходить за счет реализации проектов в формате build-to-suit. К концу 2025 года прогнозируемый объем ввода 552 тыс. кв. м., из которых 240 тыс. кв.м займут строящиеся и реконструируемые после пожара склады Wildberries.

Резкий рост арендных ставок спровоцирован отложенным спросом, сформировавшимся за последние 4 года, а также другими значительными факторами, повлиявшими на стоимость аренды качественной складской и производственной недвижимости:

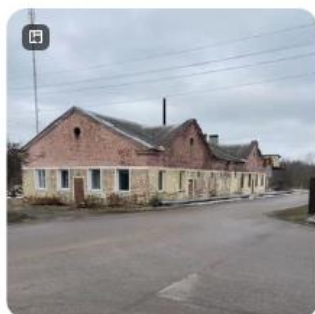
Стабильно высокий текущий спрос на аренду складской недвижимости

Минимальный уровень вакансии

Рост операционных расходов по управлению объектами

Новые объекты сдаются в аренду еще на этапе строительства
Рост стоимости строительства (20% ежегодно)
Высокая ключевая ставка тормозит спекулятивный девелопмент
Инфляционное давление

Прогнозируемо в 2025 арендная ставка продолжит расти и может достичь значения в 11 300 тыс. рублей за кв.м (triple net) в год в классе А. Причем разница в ставках аренды на готовые и строящиеся объекты может достигать 15%.^{**}



Здание
5 330 Р за м²

📍 Советская ул., 4
пос. Селиваново

В продаже часть здания (256,4 кв. М), кадастровый номер 47:10:0701006:114, в п. Селиваново Волховского района Ленинградской области: -помещение находится в здании сельской бани. -участок земли 50 соток (не размежеван). -...
1 апреля 10:50



Ольга
1 завершённое объявление
Документы проверены



Свободного назначения, 38605 м²
8 755 Р за м² с НДС

📍 Ленинградское ш., 18
Луга

Срочно продается! Продажа от собственника. Комплекс для производственной деятельности. Луга, Ленинградское шоссе 18/2. В состав комплекса входит: -Земельный участок общей площадью 38 605 кв. М., в собственности со зданиями. - 4244 кв.м...
11 июля 2024



Инга Евгеньевна
9 завершённых объявлений
На Авито с июля 2022



Склад/Сельское хозяйство
8 090 Р за м²

📍 Комсомольская ул., 21
городской пос. Ефимовский

Продается помещение складского типа, подходит для сельского хозяйства (с частичной отделкой). Ленточный фундамент, стены из пеноблоков, крыша покрыта железом. Расположение: Ленинградская область, Бокситогорский райо...
7 дней назад



Vasiago Pulci
29 завершённых объявлений
Документы проверены

^{**} <https://ipg-estate.ru/blog/rynok-skladskoi-i-proizvodstvennoi-nedvizhimosti-itogi-2024-i-perspektivy-2025?ysclid=mbnotasjn5406832212>



Продам складское помещение, 14900 м²
2 013 Р за м²

Надёжный партнёр

📍 Ленинградское ш., 118А
Любань

Код объекта: 1551060. Продаётся участок площадью 14900 кв. М. (Категория земель — земли с/х назначения, для сельскохозяйственного. Исполн... Частично асфальтирован.) с 3 коммерческими помещениями свободн...
12 апреля 14:49



Тренд Недвижимость
26543 завершённых
объявления

Реквизиты проверены



Производство, 3342 м²
7 481 Р за м²

📍 Волховское ш., 11
Кириши

Предлагается к приобретению Производственная База в 150 км от г. Санкт-Петербург, по трассе С-Пб-Мурманск или С-Пб-Москва. В городе Кириши. На площади 89 соток земли населенных пунктов, расположен Административный корпус 1...
27 июня 2022



Металлобаза

29 завершённых объявлений

Документы проверены



Ангар под производство/ склад 720 м²
78 472 Р за м² с НДС

Онлайн-показ

📍 7
д. Разметелево

Ангар под производство/ склад от собственника 720 кв. М. Продажа с НДС 20%! Земля 16 соток. Категория земель — земли промышленности. Ври — для размещения бизнес-инкубаторов, офисных центров. Характеристики: - Производственное...
7 дней назад ↑



Юпитер

448 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



Склад
16 908 Р за м²

📍 Ленинградское ш., 6А
Луга

Предлагается к продаже холодный склад (производство), расположенный на огороженной территории земельного участка 15 соток (зона П1) с отдельным въездом и въездом со стороны улицы Генерала Мухина, произведена замена кровли....
27 августа 2024 ↑



ИП Макарова ВС

2 завершённых объявления

Реквизиты проверены



Производственный комплекс 6200 м²
24 194 Р за м²

Надёжный партнёр

Онлайн-показ

📍 ул. Рабочего Батальона, 1А
городской пос. имени Морозова

ID 22711. Более 400 производственных площадок в базе компании Ires Group. Бесплатно подберем производственные площади в любом регионе РФ. Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссии. Продаётся производственный...
3 дня назад ↑



IRES GROUP Производствен...
22 завершённых объявления

Реквизиты проверены

На основании проведенного анализа рынка производственно-складской и торгово-офисной недвижимости Ленинградской области виден разброс цен от 2013 до 78472 руб. за 1 кв.м. без учета состояния и скидки на торг.

Анализ арендных ставок на рынке



Склад 66 ₽ в месяц за м²

📍 34

пос. Красная Долина

Капитальное здание из сэндвич панелей. Ровные бетонные полы. Подъезд асфальтирован. Площадка перед зданием. Подойдет под склад, разведение с/х животных. Производство. Электричество, вода, канализация. Раньше это был...

10 марта 10:53



СЕВЕРАВТОХОЛДИНГ
89 завершённых объявлений

Документы проверены

Показать телефон

Написать



Здание свободного назначения, 1244 кв м 48 ₽ в месяц за м²

Онлайн-показ

📍 Луговая ул., 49

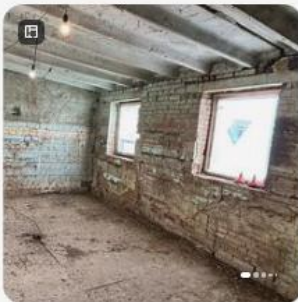
д. Берёг

— Сдаётся отличное складское — производственное помещение, под любые цели, площадь всего здания 1244 кв м. — можно по частям, по 400 кв. М. — 150 квт, с возможностью добавления мощностей. — Для производства отличное место ...
10 февраля 2021



"Сервис-ДОМ"
592 завершённых объявления

Реквизиты проверены



Помещение в аренду в Ленинградской обл., 200 м²

95 ₽ в месяц за м²

📍 6

д. Большое Тешково

Прямая аренда. Без комиссии. Сдаётся в аренду производственно-складское здание 200 м² с участком от 500 м². Локация: Л. О., Волосовский район, 250 м от Таллинского шоссе. - 40-60 мин до метро «Автово». - 39 км до Кад и Санкт-...
19 января 2024



Артём
29 завершённых объявлений

Документы проверены

Показать телефон

Написать



Склад, 70 м²
429 Р в месяц за м²

[Онлайн-показ](#)

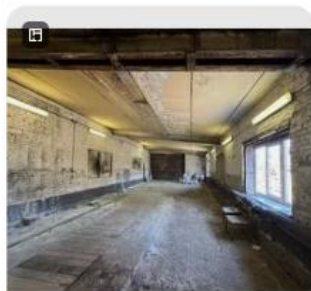
✧ Почтовая ул., 19
городской пос. Федоровское

Примем на хранение от 1м2. Есть необходимая техника для погрузо-разгрузочных работ. Возможно размещение на теплом/холодном складе, хранение крупногабаритной техники на территории. Тэги: снять помещение в аренду. Коммерческа...

16 августа 2024 ↑



Владимир
37 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)



Помещение 155 м² с ямой и воротами 53 м
449 Р в месяц за м²

[Онлайн-показ](#)

✧ пл. Манина, 1А
пос. Войсковичи

Сдам помещение 155 м² с ямой и воротами 5×3 м — идеально под автосервис, база у пос. Войсковичи (Гатчинский район). Тёплое помещение с высокими воротами, коммуникациями и смотровой ямой. Отлично подойдёт под автосервис — как...

4 мая 16:08 ↑



Сергей
5 завершённых объявлений
На Авито с 27 апреля 2025

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



Производственный комплекс 1440 м²
400 Р в месяц за м² без комиссии

[Надёжный партнёр](#) [Онлайн-показ](#)

✧ Промышленный пр., 3с7
д. Разбегаево

ID 28429. Более 400 производственных площадок на сайте компании Ires Group. Бесплатно подберем производственные площади в любом регионе РФ. Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссии. Предлагается в аренду новый...

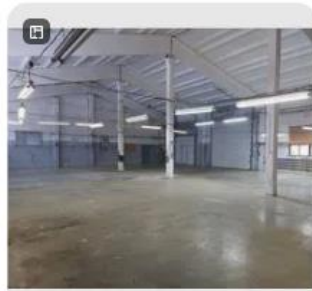
7 дней назад ↑



IRES GROUP Производствен.
22 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



Производственное помещение с оборудованием в
аренд
700 Р в месяц за м²

[Онлайн-показ](#)

✧ квартал Промзона № 2, 2к2
пос. Войсковичи

Помещения Свободного Назначения 1200 м2 В Аренду От Собственника +оборудование (прессы и линия обработки шпона) (вблизи спб). Готовое Решение Для Мебельного Бизнеса Или Деревообработки! Предлагаем в аренду от...

7 дней назад ↑



ПСК ООО "Деревообработка"
9 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



На основании проведенного анализа рынка аренды производственно-складской недвижимости виден разброс цен от 48 до 700 руб. за 1 кв.м.

7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле, продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения.

В отечественной практике можно выделить следующие типы рынков недвижимости

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные, складские помещения);
- рынок земельных участков.
- Рынок недвижимости делится на первичный и вторичный.
- Объектом сделок на первичном рынке является новая недвижимость, т.е. только что построенные дома, квартиры, офисные и другие помещения. Их могут продавать застройщики, инвесторы, финансировавшие строительство.
- На вторичном рынке предоставлено жилье и помещения, которыми уже пользовались по основному назначению.

Первичный рынок отражает объемы созданной жилой недвижимости, а объем вторичного рынка определяется другими факторами: изменением благосостояния населения; доходностью различных инвестиционных объектов; мобильностью трудовых ресурсов; событиями человеческой жизни (свадьба, развод, рождение ребенка в семье, смена места жительства и др.).

Обычно объем вторичного рынка постоянен в силу того, что человеческая жизнь имеет некоторые закономерности. Сдвиги и изменение структуры вторичного рынка на региональном уровне происходят достаточно редко и обычно вызваны либо изменением состава населения (миграция, рост численности населения), либо изменением экономической ситуации в регионе (закрытие производств, ухудшение экологической обстановки).

Переход к рыночной экономике обусловил превращение недвижимости в товар, который может быть объектом купли-продажи, а значит, к нему применимо понятие стоимости. Система цен на недвижимость имеет специфику. Цена объекта недвижимости представляет собой сумму цен здания и соответствующего земельного участка, на котором здание находится. Значительное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывает цена соответствующего земельного участка. Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками.

Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке. Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;

- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;

- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка. К факторам, учитываемым покупателем недвижимого имущества, относятся следующие:

- фактор полезности. Объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и личных потребностей. Полезность - способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;

- фактор замещения (взаимозаменяемость) предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный;

- фактор ожидания показывает, что ценность объекта недвижимости - текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения, т.е. ценность объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи.

Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т.е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени.

Рынок недвижимости - это система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Факторами, воздействующими на развитие рынка недвижимости, являются:

- экономический рост или перспективы такого роста. (Может сложиться ситуация, что даже при отсутствии общего экономического роста на рынке возникают благоприятные условия, но они бывают, как правило, недолговечны и возникают достаточно редко);

- финансовые возможности для приобретения недвижимости. Это зависит от стадии экономического развития конфетного региона (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием и характером рабочих мест;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

Некоторые районы могут находиться в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. Это самым непосредственным образом воздействует на нестабильность рынка недвижимости. Рынок недвижимости также находится под значительным влиянием: факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации, социального положения и природных условий в регионе.

На уровень цен первичного и вторичного рынка влияют переменные:

- фактор условия ведения бизнеса в городе;

- фактор уровня жизни;

- политика городских властей в сфере недвижимости и нового строительства;

- уровень платежеспособного спроса населения региона;

- себестоимость строительства;

- доступность кредитов и жилищных субсидий;

- макроэкономические факторы (цены на нефть, курс доллара, акции, депозиты и т.д.). Рыночная цена недвижимости понимается не так, как в торговле другими товарами или ценными бумагами.

Это отличие происходит по многим причинам, среди которых:

- уникальность каждого объекта;

- большое разнообразие условий продаж (за наличные, в рассрочку, с предоплатой, по ипотеке, по социальным договорам и т.п.);

- высокая неопределенность, неполная доступность рыночной информации, ее асимметричность для покупателей, продавцов, посредников;
- значительная длительность продажи, не устраивающая продавца;
- необходимость быстрых действий со стороны покупателей, чтобы не упустить привлекательный для себя объект. Все это приводит к тому, что «истинная» рыночная стоимость конкретного объекта недвижимости никому не известна, и в результате многие объекты продаются и много дороже, и много дешевле их оценочной стоимости. Посредники (риелторы, оценщики) говорят, что «цена на недвижимость больше всего зависит от местоположения. Это не единственный, но очень важный фактор.

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

Факторы влияния. Учитываемые факторы. Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень (страна)

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект. На этом уровне оцениваются следующие факторы: Экономические Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства уровень жизни населения Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости Социальные Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости Физические Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические Политические Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

2-й уровень (город, район) Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним. На этом уровне оцениваются следующие факторы: Местоположение Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение Физические характеристики Физические параметры; функциональная пригодность и использование Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации Условия продаж Залоги и заклады; особые условия сделок Мотивы продавцов и покупателей Временные факторы Дата оценки Дата известных

сделок по аналогам Условия финансирования Сроки кредитования; процентные ставки Условия выделения средств

3-й уровень (здание) Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы: Архитектурно-строительные Объемно— планировочные показатели Финансово-эксплуатационные Доходы Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

В настоящем отчете для определения величины корректировок по ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки, оценщиком была использована информация из следующих источников:

- НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" - информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) - statrielt.ru;
- Справочники КО-Инвест, 2020.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Одним из наиболее важных факторов, влияющих на рыночную стоимость недвижимости, является принцип наиболее эффективного использования. Он определяется как наиболее вероятное, разрешенное законом и рентабельное использование объекта недвижимости на момент оценки.

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

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

1. Физическая возможность - физически реальная возможность возведения сооружения на рассматриваемом участке, либо проведение улучшений объекта, с целью лучшего и наиболее эффективного использования.

2. Юридическая правомочность (допустимость с точки зрения законодательства) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, в т.ч. экологическому, распоряжениям о зонообразовании, положениям об исторических зонах, ограничивающему действию собственника объекта.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить приемлемый доход собственнику объекта недвижимости.

4. Максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость самого объекта.

В рамках настоящего отчета не проводилось дополнительных специальных исследований в ходе анализа наиболее эффективного использования объектов оценки, на основании вышеизложенного, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективному использованию объекта оценки капитального строительства соответствует его использование по назначению, наиболее эффективному использованию объекта оценки земельного участка соответствует его использование по назначению- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

9.1. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное

на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

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

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

9.2 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;

3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

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

10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

10.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ

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

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.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и

другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Объект оценки представляет собой объект капитального строительства в аварийном состоянии, на рынке не выявлено предложений о продаже объектов капитального строительства в аналогичном состоянии. Применение в качестве аналогов объектов капитального строительства в удовлетворительном и хорошем состоянии не корректно, так как снижение удельной цены квадратного метра (корректировка по параметрам физическое состояние, наличие коммуникаций) составит более 50%, что не является корректным. Оценщик считает нецелесообразным применение сравнительного подхода к оценке.

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

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объект оценки представляет собой объект капитального строительства в аварийном состоянии, сдача в аренду объекта в настоящем состоянии не представляется возможной.

Оценщик считает нецелесообразным применение доходного подхода к оценке.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный 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.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного

подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). ФСО № 7 п.24, пп. в.

Сфера применения затратного подхода и ограничения

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

а) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;

б) определение рыночной стоимости старых по возрасту объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;

в) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;

г) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;

д) определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается стоимость строительства нового здания. Сумма полученного значения стоимости воспроизводства или замещения и рыночной стоимости земельного участка представляет рыночную стоимость оцениваемой недвижимости, определенную затратным подходом.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом

После обследования района, участка и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом.

1. Оценка рыночной стоимости (рыночной стоимости права собственности) земельного участка под объектом оценки, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.
2. Расчет стоимости нового строительства объектов оценки как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
3. Расчет стоимости общего накопленного износа объектов оценки, как суммы физического, функционального и внешнего износа.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23).

Учитывая физическое состояние объекта капитального строительства, оценщик считает целесообразным применение затратного подхода к оценке.

10.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Учитывая тип и конструктивные особенности объекта оценки, а также выводы о наиболее эффективном использовании Объекта в рамках текущего раздела Оценщик считает возможным провести расчет стоимости строительства ОКС на базе затрат на замещение. Эти затраты определяются с учетом максимально полного отражения их конструктивных и технических особенностей с целью получения точного представления об их рыночной стоимости.

Для определения затрат на замещение оцениваемых ОКС Оценщик использовал метод сравнительной единицы на основе укрупненных сметных нормативов, разработанных на основе данных о стоимости строительства ранее построенных или

запроектированных объектов-аналогов. Метод предполагает использование данных по стоимости строительства в расчете на какой-либо показатель, например, один кв. м. общей площади квартир, один куб. м. строительного объема, одно машиноместо, и т.п., в зданиях определенного типа, получаемый по средней фактической стоимости строительства в условиях конкретного региона.

Расчет затрат на строительство методом сравнительной единицы позволяют реализовать следующие сборники:

Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС),

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), издаваемые Ко-Инвест.

Сборники УПВС издавались в 1969 и 1972 гг. для переоценки основных фондов. Поскольку сборники разработаны на основании технологий, затрат ресурсов и времени, применяемых машинах и механизмах, норм и накладных расходов и пр. затрат 60-х годов прошлого века, при их применении возможны существенные отклонения от современных представлений о структуре затрат в строительном производстве. в отдельных случаях, например, при определении затрат на возведение жилых, общественных и торговых зданий их применение некорректно и нецелесообразно – рынок предлагает достаточно большое количество современных аналогов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик решил отказаться от использования сборника УПВС для расчета затрат на строительство.

Объекты оценки в части улучшений представляют собой здания столовой и гаражей.

Таким образом, для расчета затрат на строительство Оценщик использовал Серия «справочник оценщика».-М.:ООО «КО-Инвест»,2020-696с., КО-ИНВЕСТ-2020 «Общественные здания», (далее – Справочник).

Как сказано в общей части Справочника «публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве. То же самое и в других Справочниках.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2020 г.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников стоимость строительства объектов определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов, что будет рассмотрено далее в заданном порядке производимых расчетов. При выборе стоимости того или иного объекта Оценщик учитывал особенности конкретного объекта оценки, а именно: класс качества и конструктивную систему.

Рис. 10.2.1

ЗДАНИЯ			СООРУЖЕНИЯ	
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивных системы	С преимущественным применением:	Класс конструктивных системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1	нерудных и бетона	КС-8
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1 а	монолитного железобетона	КС-9
Кирпич	Древесина	КС-2	сборного железобетона	КС-10
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	конструкционной стали	КС-11
	Железобетон в каркасных системах	КС-4	стальных труб	КС-12
	Сталь	КС-5	древесины	КС-13
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6	кабелей и проводов	КС-14
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б		
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7		

Разделение всех зданий и сооружений на конструктивные системы является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ» и связано с неравномерным ростом цен на основные конструкционные материалы. В справочнике КО-ИНВЕСТ введена следующая классификация класса конструктивных систем зданий:

Согласно разделу 1 «Рекомендации по использованию» Справочника подбор объекта-аналога рекомендуется производить поиском «отрасли, а также объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту».

Согласно рекомендациям по использованию справочников в случае, если здание состоит из нескольких частей, различающихся по своим конструктивным характеристикам, целесообразно выделять объемы этих частей, чтобы для каждой из этих частей подбирать из справочника соответствующий укрупненный показатель стоимости.

Справочники КО-ИНВЕСТ вводят понятие класса качества:

ECONOM (экономичный);

STANDARD (средний);

PREMIUM (улучшенный);

DE LUX (люкс).

Согласно группировкам, принятым в справочниках, были определены конструктивная система и класс качества частей объекта оценки. Согласно разделу 2 «Особенности применения справочника» КО-ИНВЕСТ-2020, для определения класса качества Оценщик выделил наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в объекте оценки согласно таблице 2.1 «Классификатор качества зданий по конструктивным элементам и материалам» для соответствующего раздела.

Выбор объектов-аналогов для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением. Справочниками КО-ИНВЕСТ предусмотрена

возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природноклиматическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Единицей измерения в справочниках выступает 1 кв. м, 1 куб. м или иной проектный параметр. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Стоимость строительства, приведенная в Справочниках, была переведена с использованием коэффициентов в цены на дату оценки для условий Ленинградской области (на основании данных соответствующих Справочников из серии Ко-Инвест). Подробное описание и обоснование корректировок будет приведено далее.

Выбор аналога

Выбор объекта-аналога для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением (Раздел 1. «Рекомендации по использованию»).

Согласно разделу 1 «Рекомендации по использованию» справочника КО-ИНВЕСТ-2020 подбор объекта-аналога рекомендуется производить поиском «отрасли, а также объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту».

Класс качества объекта оценки был определен на основании разд. 2 «Особенности применения справочника» Справочника Ко-Инвест. В соответствии с данными Справочника, а также более подробными разъяснениями, приведенными на официальном сайте ООО «Ко-Инвест», класс качества рассчитывается в соответствии со следующим алгоритмом:

Рассчитывается вес позиций выбранных материалов по формуле:

«вес позиции» = 6 - «количество классов качества материала представителя».

Для каждого класса качества рассчитывается общий вес класса качества как сумма «весов позиций» материалов представителей.

Рассчитанные веса классов качества переводятся в проценты от общего количества весов.

«Вес класса качества - процент» = «Вес класса качества» / «Сумма весов по всем классам качества».

Определяются максимальное и ближайшее к максимуму значения «Вес класса качества - процент» (экстремумы).

На основании полученных экстремумов определяется расчетный класс качества путем анализа выполнения следующих условий:

- а) разность порядковых номеров в порядке убывания значения) максимума и ближайшего к максимуму больше 1;
- б) абсолютная разность порядковых номеров больше 1;
- в) разность весов меньше или больше 5;
- г) номер максимального больше ближайшего.

Если все условия выполнены, то расчетный класс качества принимается как максимальный порядковый номер минус 1, иначе принимается как максимальный плюс 1.

Если первые три (а), б), в)) условия не выполняются, то класс качества принимается как максимальный.

На основании вышеприведенных данных, Оценщиком был выбраны объекты-аналоги, ближайшие по перечисленным ранее характеристикам к объектам оценки в соответствии со справочником Ко-Инвест 2020.

Описание проведенных корректировок

Для перехода от затрат на строительство, приведённых в справочнике КО-ИНВЕСТ, к затратам на строительство объекта оценки, необходимо откорректировать цены на текущую дату для условий, провести дополнительные корректировки, а именно:

- на региональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания Справочника;
- на различие в конструктивных элементах.

Тогда аналогами будут являться:

Рис. 10.2.2

СЕМЕНОХРАНИЛИЩА

СЕМЕНОХРАНИЛИЩЕ														КС-2																					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные или из мелких блоков в кирпичных столбах ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные								КРОВЛЯ - Асбестоцементные листы ПОЛЫ - Асфальтовые ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Закрома деревянные ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение																											
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																			
ruA3.03.037.0180								1400				Есopom		РУБ. на 10 м3		25 421																			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ		КАРКАС		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА		СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРДКИ, САНТЕХНИКА		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ		КРОВЛЯ		ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ		ПРОЕМЫ		ПОЛЫ		ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА		ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ		ОСОБЫЕ ВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ		ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ		ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ		ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ		СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ		ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruA3.03.037.0180		4069,0				7361,8		2606,0		1737,4				1005,8		6080,7		502,9		1783,0								274,3						25421,0	
		16,01%				28,96%		10,25%		6,83%				3,96%		23,92%		1,98%		7,01%								1,08%						100,00%	

3. Площадь застройки, кв.м 985,9.

4. Объем здания, куб.м 3554.

5. Общая площадь, кв.м —.

6. Площадь, кв.м —.

7. Основная площадь, кв.м —.

14. Стоимость восстановительная

в ценах 1969 г., руб. 7321.

15. Стоимость действительная

в ценах 1969 г., руб. —.

16. Балансовая стоимость, руб. —.

17. Физический износ, % 85.

Описание проведенных корректировок

Для перехода от затрат на строительство, приведённых в справочнике КО-ИНВЕСТ, к затратам на строительство объекта оценки, необходимо откорректировать цены на текущую дату для условий Ленинградской области, провести дополнительные корректировки, а именно:

- на региональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания Справочника;
- на различие в площади (объеме) здания;

Корректировка на различие в объеме: Поправка на разницу в объемах между оцениваемым объектом и аналогом из справочников согласно таблице:

Рис. 10.2.3

Поправка на разницу в объеме ($V, \text{м}^3$) или площади ($S, \text{м}^2$) между оцениваемым зданием V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{\text{спр}}, S_{\text{спр}}$) определяется с помощью коэффициентов:

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	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Корректировка составит: $3554/1400 = 2,54$, $K_0 = 0,87$, в связи с отсутствием других аналогов по семенохранилищам, оценщик вводит допущение и принимает корректировку на объем 0,87.

на различие в высоте этажа- в связи отсутствием данных о перекрытиях, принято решение не вводить данную корректировку, разница в высоте учтена в корректировке на объем.

на различие в конструктивных элементах.

Стоимостные показатели справочников Ко-Инвест приведены в рублях и характерны для Московской области РФ. Объекты недвижимости расположены в Ленинградской области, таким образом, необходима корректировка. Поправка на региональные различия была рассчитана на основании региональных коэффициентов стоимости строительства, опубликованных в соответствующих справочниках Ко-Инвест (раздел 5).

Рис. 10.2.4

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного материала	панелей «сэндвич»	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобе- тона, стали (кроме ЛСТК)	железобе- тона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкци- и (ЛСТК)	древесины и др. конструк- тивных материалов	
				в бескаркасных системах	в каркасных системах						
	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 район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника

Рис. 10.2.5

Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

мес-ца, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		мес-ца, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	95,949	0,427	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,080	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,819	1,435
Декабрь 17	115,656	1,297	86,548	0,870	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	187,443	3,962	171,434	0,767
Декабрь 19	126,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	192,390	2,639	175,932	2,624
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	197,496	2,654	180,548	2,624
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	202,763	2,667	185,285	2,624
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	208,189	2,676	190,147	2,624
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	213,778	2,683	195,136	2,624
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054	Март 26	219,522	2,688	200,256	2,624
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393	Июнь 26	225,429	2,691	205,510	2,624
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	231,495	2,691	210,902	2,624
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	237,722	2,690	216,436	2,624
					Март 27	244,108	2,687	222,115	2,624
					Июнь 27	250,855	2,682	227,943	2,624

Фрагмент Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №128, июль 2024 г.

Таблица 10.2.1

Наименование показателя	Дата	Фактический индекс	Источник информации
Фактические индексы цен на строительно-монтажные работы к 01.01.1991 г.	01.01.2020 года (актуальный период в справочнике – январь 2020 г.)	125,330	Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №120, 2 квартал 2022г. – Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ
	Дата оценки – апрель 2025 г. (актуальный период в справочнике – март 2025 г.)	197,496	
Поправка на изменение цен	-	1,576	= 197,496/125,330

Согласно рекомендациям Справочника УПСС-2020 в случае, если производство работ осуществляется в особых условиях, к показателям стоимости следует применять коэффициенты, приводимые в таблице «Коэффициенты на условия производства работ»:

Коэффициенты на условия производства работ

Тип КС	Коэффициент на стесненные условия на территории действующего предприятия и в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов	Коэффициент на строительство объектов в горной местности		
		на высоте 1500–2500 м над уровнем моря	на высоте 2500–3000 м над уровнем моря	на высоте 3000–3500 м над уровнем моря
КС-1	1,067	1,112	1,145	1,194
КС-1А	1,075	1,124	1,161	1,216
КС-2	1,138	1,210	1,264	1,345
КС-3	1,022	1,043	1,059	1,082
КС-4	1,107	1,163	1,206	1,270
КС-5	1,080	1,130	1,168	1,225
КС-6	1,084	1,136	1,174	1,232
КС-6А	1,076	1,123	1,158	1,210
КС-6Б	1,080	1,129	1,166	1,220
КС-7	1,032	1,073	1,102	1,145
КС-8	1,033	1,081	1,115	1,166
КС-8А	1,092	1,157	1,205	1,276
КС-9	1,048	1,087	1,116	1,158
КС-10	1,044	1,089	1,122	1,172
КС-11	1,022	1,052	1,074	1,106
КС-12	1,067	1,114	1,148	1,200
КС-13	1,032	1,073	1,102	1,145
КС-14	1,115	1,179	1,227	1,298
КС-15	1,278	1,364	1,431	1,531
КС-17	1,150	1,250	1,350	1,500
КС-511	1,058	1,097	1,136	1,194
КС-512	1,058	1,097	1,136	1,194
КС-513	1,058	1,097	1,136	1,194
КС-611	1,022	1,036	1,050	1,072
КС-612	1,024	1,040	1,055	1,079
КС-521	1,012	1,020	1,028	1,040
КС-522	1,024	1,040	1,056	1,080
КС-523	1,005	1,009	1,012	1,017
КС-524	1,011	1,019	1,027	1,038
КС-525	1,010	1,016	1,023	1,032
КС-526	1,013	1,021	1,029	1,042
КС-527	1,013	1,022	1,030	1,044

Коэффициент определен по типу конструктивных систем и применяется к итоговой стоимости объекта. Стесненные условия в застроенной части города согласно Справочнику характеризуются наличием не менее трех из указанных ниже факторов:

интенсивного движения городского транспорта и пешеходов в непосредственной близости от места работ, обуславливающих необходимость строительства короткими захватками с полным завершением всех работ на захватке, включая восстановление разрушенных покрытий и посадку зелени (условно отсутствует, интенсивность транспорта ограничена, пешеходного потока нет);

разветвленной сети существующих подземных коммуникаций, подлежащих подвеске или перекладке (условно отсутствует, объект на «островке» вдали от иных объектов);

жилых или производственных зданий, а также сохраняемых зеленых насаждений в непосредственной близости от места работ (отсутствуют, вблизи от объекта домов нет);

стесненных условий складирования материалов или невозможности их складирования на строительной площадке для нормального обеспечения материалами рабочих мест (отсутствуют, отдельно стоящее здание со своей территорией и свободными площадями).

Таким образом, корректировка на стесненность не вводится.

Корректировка на сейсмичность

корректировку на сейсмичность не вводим.

Прибыль предпринимателя в размере 6 % определена согласно Статриелт^{§§}

Рис. 10.2.7

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.04.2025 г.\)](#)

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrielt.ru](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,12	0,07
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,15	0,10
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,13	0,05
4	Складские помещения и здания	0,05	0,15	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,11	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,09	0,06

Итоговый расчет представлен в таблице ниже.

§§ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Корректировки и расчет стоимости нового строительства

Таблица 10.2.2

№ П / П	Объект Оценки	Единиц а Измере ния, Руб.	Стоимо сть За Единиц у Измере ния	Поправк а На Отличия В Планиро вочных Решения х	Попр авка На Сейс мичн ость	Поправ ка На Стесне нность	Поправк а На Величин у Прочих И Непредв иденных Затрат	Поправка На Региональ ное Различие В Уровне Цен	Поправ ка На Измене ние Цен После Издани я Справо чника	Справочная Стоимость За Объект, Руб.	Справочная Стоимость За Объект, Руб. с учетом прибыли предпринимате ля, с НДС
1	- Семеновхранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. 6/н	Руб. за 10 куб.м. (3554 куб.м.)	25421	0,87	1,00	1,00	1,00	1,044	1,576	12 932 605,16	16 450 273,76

на Семеновхранилище на 500 т.

(оставшаяся часть объекта - 39 %)

Тогда, стоимость составит: 16 450 273,76*0,39= 6 415 606,77 руб

Определение накопленного износа объекта недвижимости

После того, завершена оценка затрат на замещение/воспроизводство с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам. Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально выбранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Функциональный (моральный) износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального износа могут быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их 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 этого выгодами.

Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства "сверхдостаточности" будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (MBP), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспособляют помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустранимы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не

соответствует варианту наилучшего и наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Экономическое устаревание – 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.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, экономическое устаревание – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный износ и экономическое устаревание выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (экономическое устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

Физический износ оценивался экспертным методом с использованием Шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости*.

Таблица 10.2.3

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	15	Отличное	Практически новый объект
15	35	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации
35	60	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации
60	80	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации
80	100	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости

*Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

При анализе признаков физического износа были проанализированы данные технического паспорта и состояния на дату осмотра.

3. Площадь застройки, кв.м	<u>985,9.</u>	14. Стоимость восстановительная в ценах 1969 г., руб.	<u>7321.</u>
4. Объем здания, куб.м	<u>3554.</u>	15. Стоимость действительная в ценах 1969 г., руб.	<u>—.</u>
5. Общая площадь, кв.м	<u>—.</u>	16. Балансовая стоимость, руб.	<u>—.</u>
6. Площадь, кв.м	<u>—.</u>	17. Физический износ, %	<u>85.</u>
7. Основная площадь, кв.м	<u>—.</u>		

Определение функционального износа

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно- планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определен нами как «потеря стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Устранимый функциональный (моральный) износ

Аналогично физическому износу, функциональный износ делят на устранимый и неустраимый.

Аналогично исправимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Для целей анализа мы определяем стоимость устранимого функционального износа как «затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта». Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении, и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустраимый функциональный износ

Стоимость неустраимого функционального износа определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного

решения сооружения современным стандартам. При этом, для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных зданий.

Функциональный износ для оцениваемых объектов определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в Методологии и руководстве по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕС России», разработанной компанией Делойт и Туш» в марте 2005 г. для определения функционального износа.

Таблица 10.2.4

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Функциональное устаревание, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс.	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5 – 10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15 – 35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40 – 70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75 – 100

Функциональный износ: $(75,00 + 100,00) / 2 = 87,50\%$.

В процессе настоящей Оценки внешний износ строения не выявлен, таким образом, $I_{вн} = 0$.

Расчет общего (накопленного) износа

Проанализировав все выше сказанное, оценщик делает следующие выводы. Общий износ ($I_{об.}$) Объекта оценки определяется по формуле:

$$I_{об.} = [1 - (1 - I_{физ.}/100) \times (1 - I_{функ.}/100) \times (1 - I_{эу}/100)] \times 100\%$$

Итоговый расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 10.2.5 Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость нового объекта оценки с учетом НДС с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Физическ ий износ, %	Функци ональн ый износ, %	Внешни й (Эконом ический) износ, %	Совокупн ый износ, %	Рыночная стоимость оценки с НДС, руб, округленно
1	- Семеновхранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н	6 415 606,77	90,00	87,50	0,00	98,75	80 195,08

11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

11.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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

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.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии со ст. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014г. № 611) при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

1) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

2) 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;

3) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

4) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

5) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

2) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

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

По мнению оценщик проведенный анализ рынка позволяет произвести качественную оценку методом сравнения продаж.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

2) соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Поскольку оцениваемый земельный участок оценивается как не застроенный (ст. 20 ФСО №7), то метод не использовался.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

2) наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

3) соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Поскольку оцениваемый земельный участок оценивается как не застроенный (п. 20 ФСО № 7), то метод не использовался.

Учитывая наличие информации о предложениях о продаже сходных земельных участков, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход в виде метода сравнения продаж.

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем стоимость будущих доходов, которые она способна генерировать.

В соответствии со ст. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) при применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

4) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

Согласно раздела №4 Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002г. № 568-р (ред. от 31.07.2002г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

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

В рамках данного метода в качестве величины земельной ренты должен рассчитываться доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Поскольку в ходе проведения анализа рынка предложений по сдаче в аренду земельных участков выявлено не было оценщик считает невозможным применение данного метода.

Метод остатка

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

Данный метод предполагает в том числе расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений.

При этом, как указывалось выше в соответствии со ст. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014г. № 611) ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Как правило ставка капитализации определяется исходя из информации о стоимости аренды недвижимости способной приносить доход и рыночной стоимости продажи данной недвижимости.

Ввиду отсутствия у оценщика данной информации метод остатка не применялся.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

Имеющаяся у оценщика информация не позволяет определить ставку дисконтирования, которая соответствовала бы уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. Кроме того, анализ наиболее эффективного использования земельного участка не проводился поскольку предполагаемым использованием результатов оценки является оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в соответствии со ст. ст. 24.18, 24.19 Федерального закона от

29.07.1998г. № 135-ФЗ (ред. от 05.07.2016г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Учитывая вышеизложенное метод предполагаемого использования не применялся.

В связи с невозможностью применения методов доходного подхода, оценщик счел возможным отказаться от его применения.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требованиями к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный 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.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход в чистом виде практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она не рукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости земельного участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями.

Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход используется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от земельного участка, при этом он используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Так элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка (доходный подход) и методе выделения (сравнительный подход).

Непосредственно к чистым методам затратного подхода можно отнести оценку земель поселений исходя из затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры (метод определения затрат на освоение), а также оценку земель по условиям инвестиционных контрактов.

Метод определения затрат на освоение применяется при оценке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы. Из денежной выручки от

продажи вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли. Применяется в том случае, когда наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки.

Оценка земель по условиям инвестиционных контрактов не проводилась в силу того, что цель оценки - определение рыночной, а не инвестиционной стоимости оцениваемого земельного участка.

Основываясь на выше изложенном, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка.

11.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Математическую модель оценки объекта методом сравнения продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где: k – количество аналогов,

C_o – рыночная стоимость объекта оценки,

C_{oi} – рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где: Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки.

Произведем поэтапное применение метода согласно вышеописанной последовательности определения стоимости методом сравнения продаж, для чего на первом этапе произведем исследование рынка и выбор объектов-аналогов, с описанием объема доступных оценщику рыночных данных и правилах отбора объектов-аналогов.

Исследование рынка и определение объема доступных оценщику рыночных данных о совершенных сделках или предложениях к сделке по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки (объектов-аналогов).

Описание правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

В ходе сбора и проверки информации в качестве объектов-аналогов оценщиком были отобраны объекты, расположенные в Ленинградской области, которые в наибольшей степени по своим характеристикам приближаются к оцениваемому земельному участку (в качестве аналогов использовались незастроенные земельные участки).

При проведении сравнительного анализа для сравнения использовались земельные участки без улучшений.

В ходе сбора и проверки информации в качестве объектов-аналогов оценщиком были отобраны объекты, которые в наибольшей степени по своим характеристикам приближаются к объекту оценки с учетом анализа наиболее эффективного использования

Таблица 11.2.1

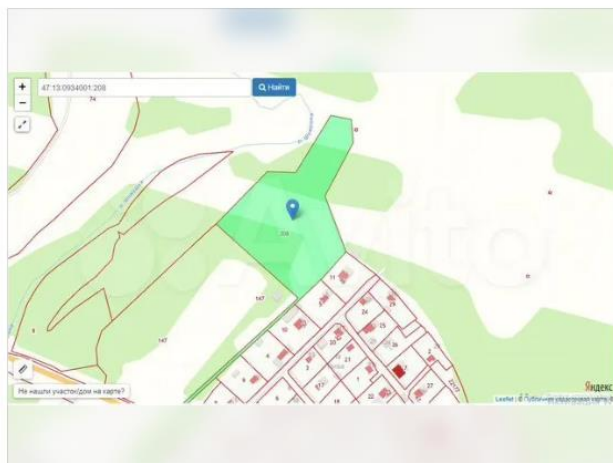
Характеристики	Зем. участок – аналог №1	Зем. участок – аналог №2	Зем. участок – аналог №3
Местоположение	Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Тихвинское городское поселение Трасса Вологда — Новая Ладога, 159 км	Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Цвылёвское сельское поселение Трасса Вологда — Новая Ладога, 150 км	Ленинградская обл., Волховский р-н, Хваловское сельское поселение, д. Мелекса Мурманское шоссе, 124 км
Площадь земельного участка, кв. м	16 030,00	25 000,00	7 827,00
Цена рынка, руб. (НДС не облагается)	1 000 000	1 500 000	600 000
Стоимость, руб./кв.м.	62,38	60,00	76,66
Юридические права (передаваемые имущественные права)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата информации	апрель 2025	апрель 2025	апрель 2025
Текущее использование	Свободный от застройки	Свободный от застройки	Свободный от застройки
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение участка	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе
Трансля индивидуального жилищного строительства доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Источники получения информации (скриншот интернет-страницы с объявлением и данными о контактном лице и номере телефона по указанной ссылке представлен после таблицы)	https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_7355046409?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_4389694530?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._snt_dnp_7392730725?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0VWpuMkFIVUlJtJfFnTzM3Ijt9O29IKz8AAAA

*Так как у оценщика не было возможности осмотра всех объектов-аналогов, корректировки, выводы и заключения выполнены на основании информации предоставленной продавцом объектов-аналогов при допущении, что информация является достоверной, а также другой информации, полученной в результате данной оценки.

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 1,6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 160.3 сот.

Расстояние от КАД: 159 км

Расположение

Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Тихвинское городское поселение

Трасса Вологда – Новая Ладога, 159 км

[Показать карту](#)

Описание

продается земельный участок Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Борское сельское поселение, восточнее дер. Усть-Шомушка, уч. № 112

16030 кв.м

Разрешенное

использование: для сельскохозяйственного производства

1 000 000 ₽

6 238 ₽ за сотку

В ипотеку от 25 073 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Авито с июля 2017



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рис. 11.2.1. Сведения по объекту-аналогу №1.

Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку



1 500 000 ₽

6 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 27 162 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 414-34-71

Рассчитать ипотеку

Дмитрий
Риелтор
На Авито с апреля 2015
Завершено 63 объявления



[Документы проверены](#) [Я Помогаю](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 250 сот.

Расстояние от КАД: 150 км

Расположение

Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Цвылёвское сельское поселение

Трасса Вологда — Новая Ладога, 150 км

[Показать карту](#)

Расположение

Ленинградская обл., Тихвинский р-н, Цвылёвское сельское поселение

Трасса Вологда — Новая Ладога, 150 км

[Показать карту](#)

В ипотеку от 2 / 162 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 414-34-71

Рассчитать ипотеку

Описание

Лучшее предложение в Тихвинском районе Ленинградской области! 200 км от Санкт-Петербурга. На границе деревни Дмитрово.

Участок 2.5 га для ведения сельхоз производства. Расположен на небольшом полуострове. 1-я береговая линия реки Сясь!

Хороший подъезд (сразу на границе деревни). Электричество по границе участка. 20 минут от Тихвина.

Хорошая плодородная земля, участок не запущенный, подходы к реке.

С учётом всех преимуществ возможно организовать тур бизнес и другое коммерческое использование.

Один собственник (физ лицо). Межевание проведено. Без обременений, без ограничений. Собственность более 5-и лет. Документы готовы!

Дополнительная информация по телефону!

Дмитрий
Риелтор

На Авито с апреля 2015
Завершено 63 объявления



[Документы проверены](#) [яПомогаю](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Рис. 11.2.2. Сведения по объекту-аналогу №2.

Участок 80 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



600 000 ₽

7 500 ₽ за сотку

В ипотеку от 23 401 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 930 227-14-97

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 80 сот.

Расстояние от КАД: 124 км

Расположение

Ленинградская обл., Волховский р-н, Хваловское сельское поселение, д. Мелекса
Мурманское шоссе, 124 км

[Показать карту](#)

Описание

Земли сельскохозяйственного назначения, участок вдоль дороги, электричество через дорогу, по границе течёт ручей, транспортная доступность круглый год. Кадастровый номер 47:10:0909002:31

Земельный участок: 47:10:0909002:31

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		09.02.2010		
Кадастровый номер		47:10:0909002:31		
Кадастровый квартал		47:10:0909002		
Адрес		Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Хваловское сельское поселение		
Площадь уточненная		7 827 кв. м		
Площадь декларированная		-		
Площадь		-		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования		для сельскохозяйственного использования		
Форма собственности		-		
Кадастровая стоимость		35 456,31 руб.		
Удельный показатель кадастровой стоимости		4,53 руб./кв. м		

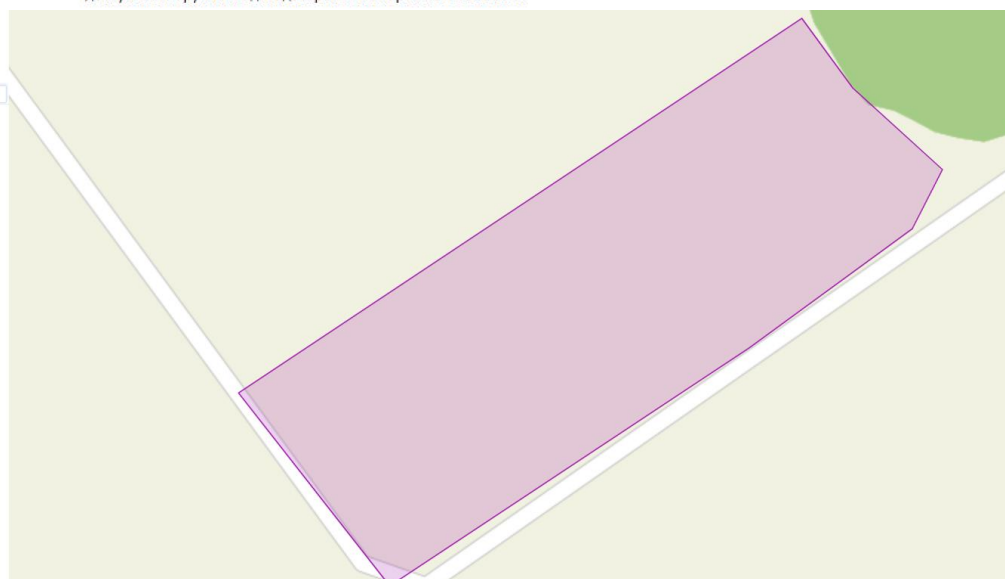


Рис. 11.2.3. Сведения по объекту-аналогу №3.

Согласование значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.^{***}

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i -ый элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.⁺⁺⁺

Результат анализа выборки представлен ниже.

Таблица 11.4.2- Расчет коэффициента вариации

Результаты анализа выборки цен-предложений					
№ п/п	Стоимость, руб./кв. м	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	62,38	66,35	9,01	13,58	9,08%
Объект-аналог №2	60,00				
Объект-аналог №3	76,66				

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и

^{***} [https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_\(статистика\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_(статистика))

⁺⁺⁺ https://ru.wikipedia.org/wiki/Математическое_ожидание

меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений^{***}. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 13,58%, что позволяет сделать вывод о достаточной репрезентативности выборки, и расчеты могут быть проведены.

Далее произведем подбор подходящих единиц измерения или сравнения и ценообразующих факторов или элементов сравнения.

Выбор подходящих единиц измерения или сравнения и ценообразующих факторов или элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами.

Корректировки цен предложения объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, сотка, квадратный метр), так и для цены в целом. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнительного анализа объектов оценки и аналогов.

В настоящем отчете оценщик для выполнения расчетов использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого земельного участка удельные показатели стоимости (единицы сравнения) - **1 квадратный метр** площади земельных участков. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Необходимо привести объекты аналоги к оцениваемым земельным участкам на дату оценки, для чего требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) каждого объекта аналога по каждой позиции элементов сравнения.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, могут быть рассмотрены следующие типичные элементы сравнения:

- 1) передаваемые имущественные права;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта;
- 8) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 9) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта, корректировка цен объектов-аналогов или их удельных показателей.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать оцениваемому земельному участку. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Если рассматриваемые сопоставимые характеристики оцениваемого участка выше, чем характеристики аналогов, то в цену аналогов (руб./кв.м.) вносится положительная поправка (корректирующий коэффициент больше единицы; положительная процентная поправка). Когда рассматриваемые сопоставимые характеристики объекта оценки ниже, чем характеристики аналогов, в цену аналогов (руб./кв.м.) вносится отрицательная поправка (корректирующий коэффициент меньше единицы; отрицательная процентная поправка).

По следующим элементам сравнения были выявлены различия между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами, что требует внесения в цену объектов-аналогов соответствующих корректировок. Представим далее описание необходимых

^{***} <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

корректировок для объектов-аналогов:

1. Передаваемые имущественные права. Постановка задания на оценку предполагает определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Оцениваемые имущественные права могут не совпадать с переданными имущественными правами, выявленными по сопоставимым сделкам.

Передаваемые имущественные права влияют на цену сделки.

Разница между оцениваемым земельным участком и объектами аналогами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Оценщиком не было выявлено различие по данному элементу сравнения между оцениваемым земельным участком и объектами аналогами, корректировка в цену объектов аналогов по данному элементу сравнения не вносится.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Корректировка учитывает способ финансирования приобретения объектов аналогов.

Оценщиком не было выявлено различие по данному элементу сравнения между оцениваемым земельным участком и объектами аналогами, корректировка в цену объектов аналогов по данному элементу сравнения не вносится.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировка на условия продажи необходима в том случае, когда мотивация покупателя и продавца не типична. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Если в сделке присутствуют нерыночные условия продажи, то они должны быть тщательно проанализированы для адекватного обоснования величины корректировки. Поскольку данный элемент сравнения плохо поддается математической оценке влияния на стоимость, то при выявлении аналогов с нетипичными условиями продажи их обычно исключают из списка аналогов.

Оценщиком не было выявлено различие по данному элементу сравнения между оцениваемым земельным участком и объектами аналогами, корректировка в цену объектов аналогов по данному элементу сравнения не вносится.

4. Снижение стоимости в процессе торга. По мнению оценщика, цены предложения земельных участков отличаются от цен реальных сделок, которые, как правило, происходят по более низким ценам в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Корректировка вносится согласно данным Статриелт^{§§§}

Рис. 11.2.4

^{§§§} <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.04.2025 г.\)](#)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirel:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близженности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близженности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81

Скидку на торг принимаем в размере 0,71 с учетом расположения на участке объекта капитального строительства в аварийном состоянии.

5.Целевое назначение участка (возможный вид использования и (или) зонирования).

Оценщиком не было выявлено различий между объектом оценки и объектами аналогами, корректировка в цену объектов аналогов по данному элементу сравнения не вносится.

6. Местоположение объекта. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценнообразовании на рынке недвижимости. Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов – аналогов существенно различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в зоне жилой застройки ближе к окраине города. Оценщиком не было выявлено различий между объектом оценки и объектами аналогами, корректировка в цену объектов аналогов по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на красную линию.

Оценщиком не было выявлено различий между объектом оценки и объектами аналогами, корректировка в цену объектов аналогов по данному элементу сравнения не вносится.

8 Физические и технические характеристики. Корректировка на физические и технические характеристики учитывает различия в физических и технических характеристиках оцениваемого земельного участка и объектов аналогов (рельеф, размер и форма земельного участка, заболоченность, подверженность затоплению грунтовыми водами, наличие на участке деревьев или зарослей кустарника, требующих вырубки, захламленность, наличие или близость инженерных коммуникаций, условия подключения к ним и др.).

Корректировка вводится согласно Статриелт****

**** <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda>

Рис. 11.2.5

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.04.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показы стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$C=b \cdot S^n$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиент** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,722	-0,13	$Ks = (So/Sa)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	$Ks = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	$Ks = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	$Ks = (So/Sa)^{-0,21}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,649	-0,23	$Ks = (So/Sa)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	-0,29	$Ks = (So/Sa)^{-0,29}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{1454}{16030}\right)^{-0.29}$

= 2.006

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{1454}{25000}\right)^{-0.29}$

= 2.282

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{1454}{7827}\right)^{-0.29}$

= 1.629

Таблица 11.2.2

	Объект оценки	Зем. участок – аналог №1	Зем. участок – аналог №2	Зем. участок – аналог №3
Площадь, кв.м.	1454,00	16 030,00	25 000,00	7 827,00
Корректировка на площадь		2,006	2,282	1,629

9. Наличие коммуникаций. Оценщиком не было выявлено различий между объектом оценки и объектами аналогами, корректировка в цену объектов аналогов по данному элементу сравнения не вносится.

10. Транспортная доступность. Оценщиком не было выявлено различий между объектом оценки и объектами аналогами, корректировка в цену объектов аналогов по данному элементу сравнения не вносится.

11. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Оценщиком не было выявлено различий между объектом оценки и объектами аналогами, корректировка в цену объектов аналогов по данному элементу сравнения не вносится.

12. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Оценщик не выявил дополнительных факторов, влияющих на стоимость. Корректировки не вводятся.

В нижеследующих расчетных таблицах оценщиком произведен расчет рыночной стоимости одного квадратного метра земельного участка под объектом оценки методом сравнительного анализа продаж путем корректировки цен предложений объектов аналогов с использованием выше представленных корректирующих коэффициентов (корректировок), с последующим получением рыночной стоимости земельного участка путем сведения скорректированных цен объектов аналогов к единому значению по ниже представленной формуле.

Таблица 11.2.4

	Объект оценки	Зем. участок – аналог №1	Зем. участок – аналог №2	Зем. участок – аналог №3
Цена предложения (продажи), руб./кв.м.		62,38	60,00	76,66
Корректировка на торг		0,7100	0,7100	0,7100
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44,29	42,60	54,43
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		1,0000	1,0000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44,29	42,60	54,43
Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		1,0000	1,0000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44,29	42,60	54,43
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		1,0000	1,0000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44,29	42,60	54,43
Корректировка на вид использования и (или)		1,0000	1,0000	1,000

	Объект оценки	Зем. участок – аналог №1	Зем. участок – аналог №2	Зем. участок – аналог №3
зонирование				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44,29	42,60	54,43
Корректировка на местоположение		1,0000	1,0000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44,29	42,60	54,43
Корректировка на физические характеристики объекта (корректировка на площадь)		2,0060	2,2820	1,6290
Скорректированная цена, руб./кв. м		88,85	97,21	88,67
Корректировка на транспортную доступность		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена, руб./кв. м		88,85	97,21	88,67
Корректировка на коммуникации		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена, руб./кв. м		88,85	97,21	88,67
Сумма модулей относительных денежных корректировок к цене продажи (предложения) объекта аналога по элементам сравнения, руб.		62,65	72,01	56,47
Удельный вес аналога в итоговой стоимости объекта оценки		0,312	0,261	0,426
Рыночная стоимость зем. участка, руб./кв. м	90,87			
Рыночная стоимость зем. участка, руб.	132 125			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.⁺⁺⁺⁺

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

⁺⁺⁺⁺ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_\(статистика\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_(статистика))

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i-ый элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений. ****

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже.

Таблица 11.2.5- Расчет коэффициента вариации

Результаты анализа выборки цен-предложений					
№ п/п	Стоимость, руб./кв. м	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	88,85	91,58	4,88	5,33	9,08%
Объект-аналог №2	97,21				
Объект-аналог №3	88,67				

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений§§§§. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 5,33 %, что позволяет сделать вывод о достаточной точности проведенных исследований и расчетов.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов или их удельных показателей к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Итоговое значение рыночной стоимости квадратного метра земельного участка, полученное сравнительным подходом (методом сравнения продаж), рассчитывается на основании скорректированных цен предложений объектов-аналогов по формуле:

$$C_{кв.м} = \sum_n C_n \frac{\frac{S_n}{\sum_{i=1}^j |\Delta_{ni}|}}{\sum_{n=1}^k \frac{S_n}{\sum_{i=1}^j |\Delta_{ni}|}};$$

**** https://ru.wikipedia.org/wiki/Математическое_ожидание

§§§§ <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

где:

$C_{\text{кв.м}}$ – согласованная рыночная стоимость оцениваемого земельного участка за единицу сравнения, руб./кв. м;

C_n – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.;

S_n – цена продажи (предложения) объекта-аналога, руб./кв.м.;

$|\Delta_{ni}|$ – модуль относительной денежной поправки к цене продажи n-го объекта-аналога по i-му элементу сравнения, руб.;

k – количество использованных объектов-аналогов;

j – количество элементов сравнения.

Данная методика согласования предложена к использованию преподавателем ОГТУ Евсеевым А.С., кафедра экономики и менеджмента, в ходе обучения оценщиком по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Итоговая рыночная стоимость земельного участка будет определяться по формуле:

$$C_p = C_{\text{кв.м.}} \times S,$$

где:

C_p – рыночная стоимость земельного участка, определенная методом сравнения продаж, руб.;

$C_{\text{кв.м.}}$ – согласованная рыночная стоимость объекта оценки за единицу сравнения, руб./кв.м.;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Размер площади земельного участка в настоящем отчете был определен оценщиком на основании предоставленных заказчиком правоустанавливающих и право подтверждающих документов, (см. приложение к настоящему отчету)

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Согласование результатов оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В процессе проведения работ по определению рыночной стоимости объекта капитального строительства оценщиком были применен один затратный подход, согласование не требуется.

В процессе проведения работ по определению рыночной стоимости земельного участка оценщиком были применен один сравнительный подход, согласование не требуется.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, предоставленной и проанализированной в представленном отчете, оценщик пришел к заключению о том, что на дату оценки **30 апреля 2025 года**, итоговая величина стоимости объекта оценки составляет:

212 320,08

**Двести двенадцать тысяч триста двадцать рублей 08 копеек с НДС,
в том числе:**

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение	132 125 руб. НДС не облагается
2	- Семеновохранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н	80 195,08 руб. с НДС

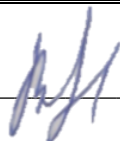
или

198 954,23

**Сто девяносто восемь тысяч девятьсот пятьдесят четыре рубля 23 копейки
без НДС, в том числе:**

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; общая площадь: 1454 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:597, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение	132 125 руб. НДС не облагается
2	- Семеновохранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%), назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общая площадь 985,9 кв.м., кадастровый номер: 47:18:0132001:319; адрес объекта: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н	66 829,23 руб. без НДС

Оценщик



Веремьева В.В.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ)

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

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

вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

Анализ информации, мнения и выводы, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям:

Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

общим стандартам оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

специальным стандартам оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);

образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;

никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Оценщик



Веремьева В.В.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

Конституция РФ

Гражданский кодекс РФ, часть I, II

Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135–ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

Налоговый кодекс Российской Федерации.

Методическая литература

Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, СПб: 2000 г.

Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. М.: Ассоциации строительных вузов, СПб: СПбГАСУ, 2004 г.

Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов, М.: 2008 г.

Грабовой П.Р. Экономика и управление недвижимостью, М.: 1999 г.

Грибовский С. Методы капитализации дохода, СПб: 1997 г.

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, М.: 2002 г.

Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости, М.: 2003 г.

Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки активов, М.: 2007 г.

Болдырев В.С., Галушка А.С. Введение в теорию оценки недвижимости, М. 1998 г.

Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. «Вопросы оценки», № 4, 2006 г.

Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости, М.: 1998 г.

Пратт Ш.П. Стоимость капитала: Расчет и применение, М.: 2006

Попова Л.В., Маслова И.А., Маслов Б.Г., Малкина Е.Л. Математические методы в оценке, М.: 2011г.

Сейс С., Смит Дж., Купер Р., Венмор–Роуланд П. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности, М.: 2009 г.

Скотт М.К. Факторы стоимости, М.: 2000 г.

Тарасевич Е.И., Оценка недвижимости, СПб: 1997 г.

Тэпман Н.Л. Оценка недвижимости, М.: 2005 г.

Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: 1997 г.

Харрисон Г.С. Оценка недвижимости, М.: 1994 г.

Хитчнер Дж. Р. Стоимость капитала, М.: 2008 г.

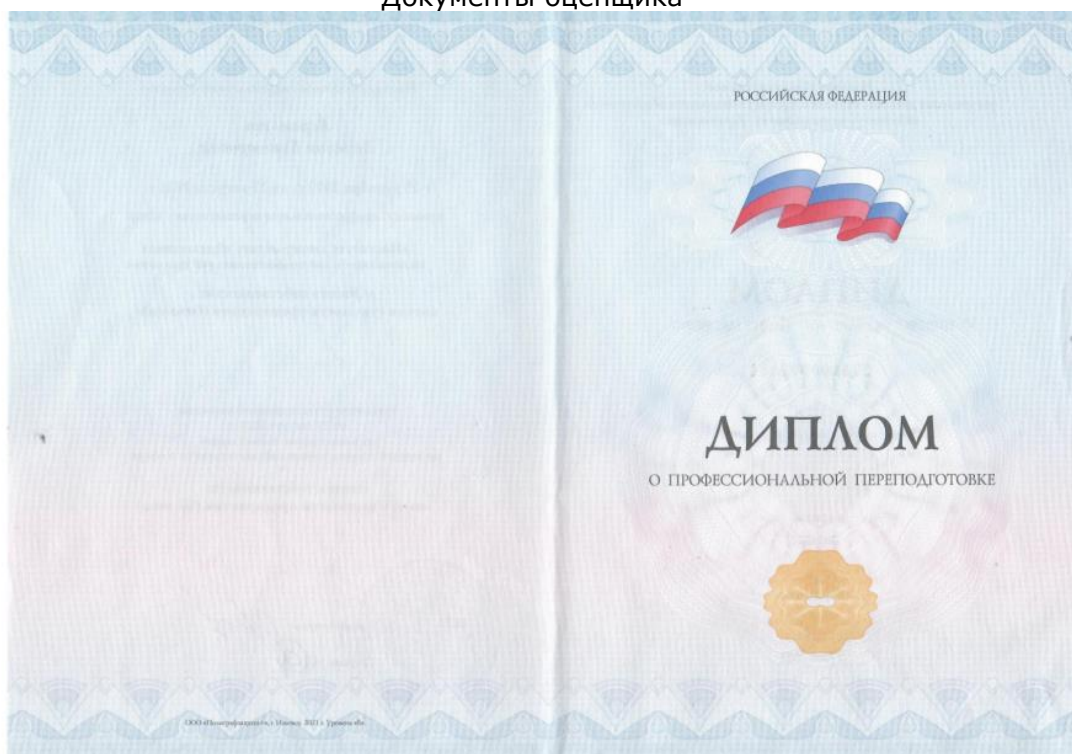
Черняк А.В. Оценка городской недвижимости, М.: 1996 г.

Справочная литература

Справочник Оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов. под ред. Л.А. Лейфера
Статистический бюллетень Банка России;
Информационные источники сети интернет
Интернет-площадка «CIAN» (www.cian.ru)
Интернет-сайт www.moscowmap.ru
Интернет-портал СПАРК <https://www.spark-interfax.ru>
Интернет-портал РОССТАТ <https://rosstat.gov.ru/>
Интернет-портал Минэкономразвития <https://www.economy.gov.ru/>
Интернет-портал ЦСР (Центр Стратегических Разработок) <https://www.csr.ru/ru/?s>
Интернет-сайт cbr.ru
Интернет-портал <https://statrelt.ru>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы оценщика



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033059-1

« 15 » марта 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Веремьевой Валерии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2022 г. № 242

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 2025 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033060-2

« 15 » марта 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Веремьевой Валерии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2022 г. № 242

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 25 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» Т3 № 672



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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



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



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Веремьевой Валерии Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя)

о том, что Веремьева Валерия Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» апреля 2022 г. за регистрационным номером 010620

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №033059-1 от 15.03.2022, Оценка недвижимости, действителен до 15.03.2025;
2. №033060-2 от 15.03.2022, Оценка движимого имущества, действителен до 15.03.2025;
3. №033066-3 от 15.03.2022, Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06 апреля 2022 г.

Дата составления выписки 06 апреля 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Веремьева Валерия Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 323305718554

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

«**06**» **апреля** 2022г., регистрационный № **010620**

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

Выдано **06 апреля** 2022 года.

Президент

Ю.В. Козырь



0003521 *



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 декабря 2024 г. № 1931

МОСКВА

О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т** :

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации.
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства
Российской Федерации



М.Михустин

дополнить пунктом 22 следующего содержания:

"22. Установить, что по 30 июня 2026 г. продлевается срок действия квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, выданных физическим лицам, которые на дату окончания срока действия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности зарегистрированы по месту жительства на территории Белгородской, Брянской или Курской областей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Указанное положение применяется к квалификационным аттестатам в области оценочной деятельности, срок действия которых истекает (истек) в 2024 году и в период с 1 января по 31 декабря 2025 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности в связи с продлением срока их действия не осуществляется.";

г. Москва, Россия

«08» ноября 2024 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/51070/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/51070/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Веремьева Валерия Викторовна
Россия, ОБЛАСТЬ БРЯНСКАЯ, ГОРОД БРЯНСК
ИНН: 323305718554

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «07» декабря 2024 г. по 24:00 часов «08» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 001 000,00 (Тридцать миллионов одна тысяча и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»



СТРАХОВАТЕЛЬ

Веремьева Валерия Викторовна

Ф.И.О.

Доверенность № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Договор ☐ первичный, ☒ пролонгация Договора № 0991R/776/20568/23

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнир Ольга Владимировна
Тел. (495)785-0888 677946 электронная почта: KushnirOV@alfastrah.ru

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R7898 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 241010, Брянская область, Брянский район, пос. Мичуринский, ул. Андрея Рублева, д.3, кв.144		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» ноября 2024 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «29» октября 2024 г.	по «28» октября 2025 г.
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	с «10» августа 2024 г.	по «28» октября 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «29» октября 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Результаты фотофиксации



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5

Фото 6

Документы заказчика


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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2025, поступившего на рассмотрение 14.03.2025, 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: 3
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8	
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67726394	
Кадастровый номер:	47:18:0132001:597
Номер кадастрового квартала:	47:18:0132001
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение
Площадь:	1454 +/- 334
Кадастровая стоимость, руб.:	136966.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:18:0132001:319
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	47:18:0000000:9
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Сведения о кадастровом инженере:	Морозкова Ольга Владимировна, СНИЛС 133-679-647 93, дата завершения кадастровых работ: 20.10.2022
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	Антоненко Виктория Игоревна, № 2983, в Ассоциация саморегулируемая организация "Балтийское объединение кадастровых инженеров", СНИЛС 19409159191, договор на выполнение кадастровых работ от 23.06.2022 № ГС-220623-1, дата завершения кадастровых работ: 10.02.2025
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют


<div>  <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025</p> </div> </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67726394			
Кадастровый номер:		47:18:0132001:597	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30					
полное наименование должности		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				инициалы, фамилия	
		Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025					

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67726394			
Кадастровый номер:		47:18:0132001:597	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Татьянина Светлана Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ	

					
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB30			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67726394			
Кадастровый номер:		47:18:0132001:597	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ленинградская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:18:0132001:597-47/054/2022-1 18.12.2022 14:40:41
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

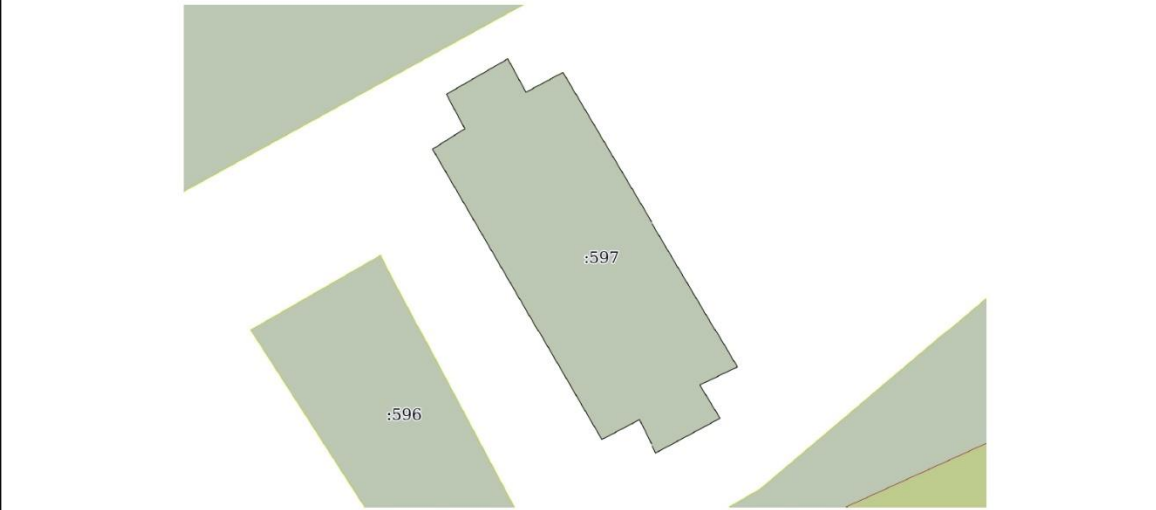

полное наименование должности	 <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB30</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025</p> </div>		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67726394			
Кадастровый номер:		47:18:0132001:597	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67726394			
Кадастровый номер:		47:18:0132001:597	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025	


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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67726394							
Кадастровый номер:				47:18:0132001:597			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	244°17.0'	6.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	148°40.3'	6.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	241°44.6'	11.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	333°15.7'	5.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	242°15.7'	6.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	329°46.8'	53.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	57°46.5'	6.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	331°52.1'	6.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	60°2.8'	11.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	151°23.8'	6.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	61°51.7'	6.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.1	149°17.1'	54.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
				Всего листов выписки: 8
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67726394				
Кадастровый номер:		47:18:0132001:597		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-47, зона 3				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	400212.04	3246124.71	-	2.5
2	400209.16	3246118.73	-	2.5
3	400203.87	3246121.95	-	2.5
4	400198.35	3246111.68	-	2.5
5	400203.65	3246109.01	-	2.5
6	400200.5	3246103.02	-	2.5
7	400246.75	3246076.08	-	2.5
8	400249.99	3246081.22	-	2.5
9	400255.47	3246078.29	-	2.5
10	400261.1	3246088.06	-	2.5
11	400255.8	3246090.95	-	2.5
12	400258.95	3246096.84	-	2.5
1	400212.04	3246124.71	-	2.5

полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2025, поступившего на рассмотрение 14.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67726386			
Кадастровый номер:	47:18:0132001:319		
Номер кадастрового квартала:	47:18:0132001		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 11669; Условный номер 47-47-08/020/2011-031		
Местоположение:	Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Большедворское сельское поселение, д. Большой Двор, д. б/н		
Площадь:	985.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Семеновхранилище на 500т (оставшаяся часть объекта - 63%)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2000		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5931868.88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:18:0000000:10197, 47:18:0132001:597		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	<small>Сертификат: 009F0BDC5181A023B64597F1E2579BETB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.03.2025г. № КУВН-001/2025-67726386			
Кадастровый номер:		47:18:0132001:319	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Татьянина Светлана Николаевна, действующий(ая) на основании документа "№ ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ"	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 609F0BDC51A023B64597F1E2579BEF80 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.03.2025г. № КУВИ-001/2025-67726386			
Кадастровый номер:		47:18:0132001:319	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ленинградская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:18:0132001:319-47/055/2023-1 16.01.2023 11:42:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC81A023B64597F1E2579BEF80 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BCD181A023B64597F1E2579EBF50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» Тихвинское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Семеновохранилище на 500 т.
(оставшаяся часть объекта - 39 %)

назначение сельскохозяйственное
использование

адрес объекта Ленинградская область
или Бокситогорский район
местоположение Большедворское сельское поселение
дер. Большой Двор
дом № 6/н

Составлен по состоянию на 20 апреля 2022 г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

47:18:0132001:319

11669

Год постройки: 1966

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

ГУП «Леноблинвентаризация»

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации.	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	ГСХП "Красный пахарь"		целое

II. Учет запрещений и арестов

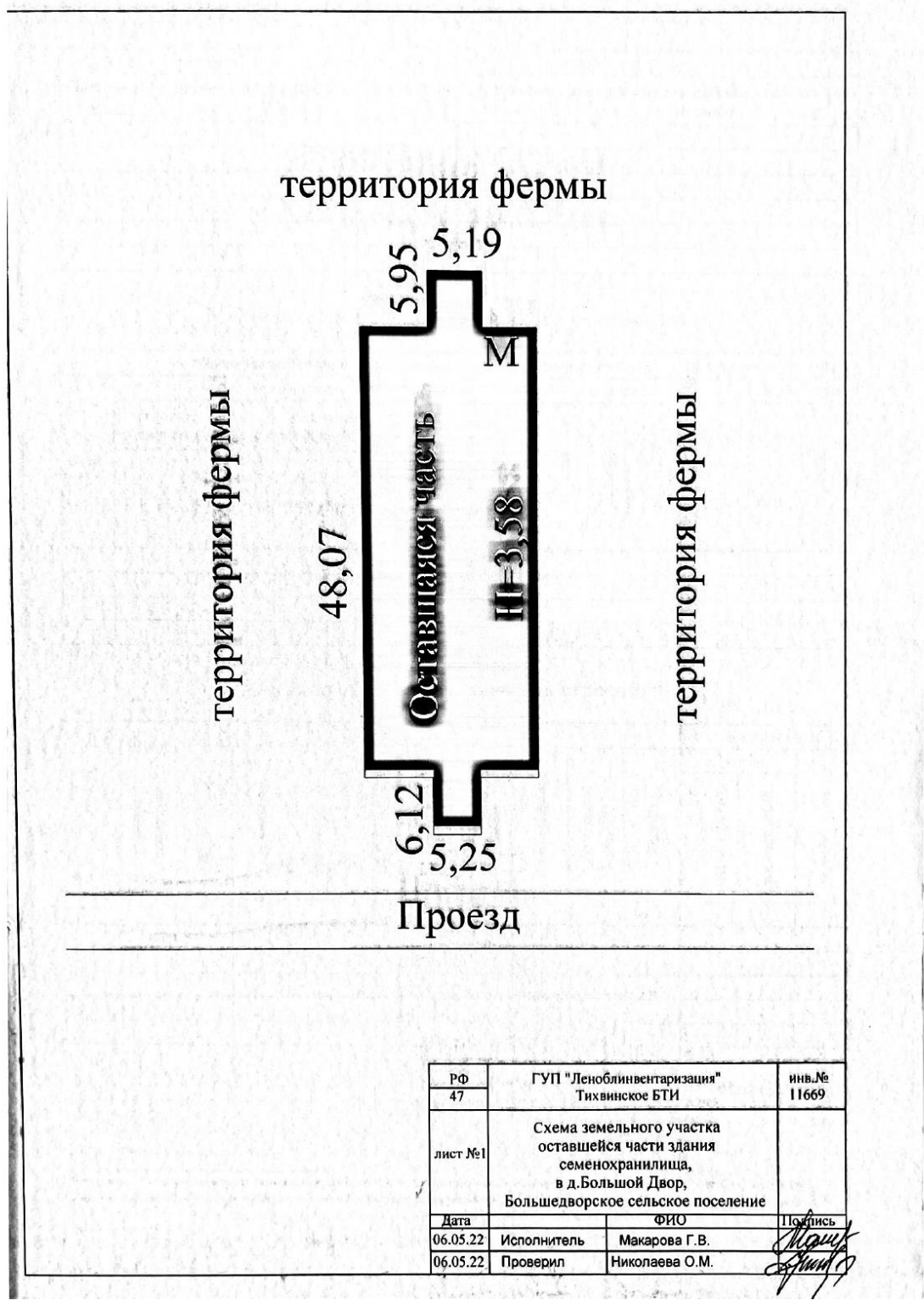
НАЛОЖЕНО	СНЯТО

III. Общие сведения

- | | | | |
|----------------------------|---------------|----------------------------------|--------------|
| 1. Серия, тип проекта | ___ | 11. Площадь квартир*, кв.м | ___ |
| 2. Число этажей: | | 12. Год постройки | <u>1966.</u> |
| надземных: <u>1.</u> | | 13. Год последнего капремонта | ___ |
| подземных: <u>нет.</u> | | 14. Стоимость восстановительная | |
| 3. Площадь застройки, кв.м | <u>985.9.</u> | в ценах 1969 г., руб. | <u>7321.</u> |
| 4. Объем здания, куб.м | <u>3554.</u> | 15. Стоимость действительная | |
| 5. Общая площадь, кв.м | ___ | в ценах 1969 г., руб. | ___ |
| 6. Площадь, кв.м | ___ | 16. Балансовая стоимость, руб. | ___ |
| 7. Основная площадь, кв.м | ___ | 17. Физический износ, % | <u>85.</u> |
| 8. Площадь балконов | | 18. Эксплуатационная организация | |
| лоджий и террас, кв.м | ___ | | |
| 9. Число лестниц | ___ | | |
| 10. Уборочная площадь | | | |
| лестничных клеток, кв.м | ___ | | |

* соответствует определению общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

ГУП "Леноблинвентаризация"



IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб.

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная

V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

Дворовая территория								Уличный тротуар				Арочные проезды		
в том числе								в том числе				в том числе		
Всего	асфальт. покрытие		прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения	Всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт	Всего	асфальт	прочие покрытия
	проезд	тротуар		детские	спортивн.									

VI. Благоустройство площади строения*

	Площадь, кв.м										Количество		
	Электро-освещение	Водопровод	Канализация	Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	Лифтов		Мусоропроводов
				центральное	печное						грузо-пассажирских	пассажирских	

* Разделы VII (Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно – планировочных особенностей), IX (Распределение площади нежилых помещений), XVI (Подсчет стоимости 1 кв.м площади квартиры) для нежилых строений, не имеющих в своем составе жилых помещений, не заполняются.

Х. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

[illegible]

* в экспликации жилых помещений соответствует определению общей площади жилого помещения, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

ГУП "Леноблинвентаризация"

4

ГУП "Леноблинвентаризация"

**XI. Исчисление площадей и объемов строений, сооружений,
расположенных на участке**

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула для подсчета площади по наружному	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
М	Семеновохранилище на 500 т. (ост. часть)	5,19*5,95	30,9	4,02	124
		5,25*6,12	32,1	3,91	126
		19,2*48,07	922,9	3,58	3304
					3554
		Итого	985,9		
	Общее количество этажей	надземных - 1, подземных - 0			

ГУП "Леноблинвентаризация"

5

ХП. Техническое описание строения или его основных частей и определение износа

СЕМЕНОХРАНИЛИЩЕ НА 500 Т. (оставшаяся часть) ЛИТЕРА М
ГРУППА КАПИТАЛЬНОСТИ III

ГОД ПОСТРОЙКИ 1966
ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 1

СБОРНИК № 26
ТАБЛИЦА № 172в

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельн. вес после цк	Процент износа	Проц износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бетонный ленточный	сколы, трещины, разрушения	10,0	1,0	10,0	85	8,5
2	Стены	кирпичный-40 см	разрушения, выпадения кирпичей	15,0	1,0	15,0	85	12,75
3	Перегородки							
4	Перекрытия	железобетонные	проломы, разрушения					
5	Крыша	рулонная на битумной мастике	местами отсутствует	4,0	1,0	4,0	85	3,4
6	Полы	бетонные	разрушения, сколы, трещины	10,0	1,0	10,0	85	8,5
7	Проемы							
8	Отделка внутренняя							
9	Сан-тех устр-ва							
10	Эл-тех устр-ва							
11	Прочие работы							
			ИТОГО	39,0		39,0		33,15

Процент оставшейся части = 39

Процент износа приведенный к 100 = $33,15 \cdot 100/39,0 = 85$

ГУП "Леноблинвентаризация"

**ХIII. Техническое описание нежилых пристроек,
неотапливаемых подвалов, служебных построек**

Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Удел. веса по табл.	Ценност. коэффци.	Удел. веса после ЦК	Описание элемента	Удел. веса по табл.	Ценност. коэффци.	Удел. веса после ЦК
ИТОГО					ИТОГО			

Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Удел. веса по табл.	Ценност. коэффци.	Удел. веса после ЦК	Описание элемента	Удел. веса по табл.	Ценност. коэффци.	Удел. веса после ЦК
ИТОГО					ИТОГО			

Г У П "Л е н о б л и н в е н т а р и з а ц и я"

XIV. Техническое описание сооружений на участке

ГУП "Леноблинвентаризация"

XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Стоим. измер. после цен. коэф.	Набавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер. с погр.	Объем, площадь, кол-во	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
М	Семеновохранилище на 500 т. (оставшаяся часть)	26	172в	м3	5,29	0,39	2,06			2,06	3554	7321	85	4905
	ИТОГО											7321		4905

XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется

ГУП "Леноблинвентаризация"

4

XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка	06.05.22	1/500	1	
2	Позтажный план дома				

« 11 » мая 2022 г.

Исполнил Г.В. Макарова

« 11 » мая 2022 г.

Проверил Николаева Ольга Михайловна

« 11 » мая 2022 г.

Главный специалист
Тихвинское БТИ
Николаева О.М.

XIX. Последующие обследования

« » 20 г.

Исполнил _____

« » 20 г.

Проверил _____

« » 20 г.

Директор филиала
Тихвинское БТИ _____



Прошито и пронумеровано
на с. 1 листах
Подпись Ю.М. Николаев