Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
ИНН\КПП 1327006179\132601001 ОГРН 1081327000556
Юридический/почтовый адрес: 430005, РМ, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
сайт:http://expert-saransk.ru/e-mail: expert13-saransk@yandex.ru

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
_____/Е.В.Ламзин/
17 октября 2024 г.

ОТЧЕТ № ОЦ155-2024-3

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Открытое акционерное общество "Ламзурь"

Дата составления отчёта: 17 октября 2024г.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: договор № ОЦ155-2024 от 05 сентября 2024г.

Дата оценки: 14 октября 2024г.

Заказчик: Открытое акционерное общество «Ламзурь», в лице конкурсного управляющего Барановой Елены Олеговны, действующей на основании определения Арбитражного суда Республики Мордовия от 02.11.2023 г. по делу № А39-4193/2021

Исполнитель: ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» (оценщик Лобов Владимир Алексеевич)

Саранск 2024

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
Открытое акционерное общество «Ламзурь»
Барановой Е.О.

Уважаемая Елена Олеговна!

На основании договора ОЦ155-2024 от 05 сентября 2024г ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» произвело оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего Открытое акционерное общество «Ламзурь»

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов в соответствии с общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), специальными стандартами оценки, в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Излагаемые в отчете, используемые при проведении расчетов, условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости имущества по состоянию на 14 октября 2024 года составляет:

№ п/п	*Наименование*	*Рыночная стоимость, руб.*[1]
1	Нежилое здание, общая площадь 43,6 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:2311; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн	488 000,00
2	Земельный участок, общая площадь 72 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:901; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, дом 44	28 000,00
3	Нежилое помещение, общая площадь 67,6 кв.м., кадастровый номер 13:14:0101087:866; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1	1 724 000,00
4	Насосная с артезианской скважиной №11186, общая площадь 8,2 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:206; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	214 000,00
5	Здание водонасосной станции, общая площадь 47,2 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:208; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	626 000,00
6	Сооружение - подземный резервуар объемом 300 куб.м,, кадастровый номер 13:23:1115292:214; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	530 000,00
7	Насосная , общая площадь 7,8 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:217; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	98 000,00
8	Земельный участок, общая площадь 563 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:74; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	1 079 000,00
9	Земельный участок, общая площадь 300 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:782; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	776 000,00
10	Земельный участок, общая площадь 2423 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:786; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	3 877 000,00
11	Земельный участок, общая площадь 959 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:790; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика	1 897 000,00

[1] НДС возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

	Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	
12	Земельный участок, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:819; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	1 872 000,00
13	Земельный участок, общая площадь 1022 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:822; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	1 987 000,00
14	Канализационная насосная станция, общая площадь 23,4 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:838; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	312 000,00
15	Нежилое помещение, общая площадь 98,9 кв.м., кадастровый номер 13:24:0101065:1160; по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А	2 698 000,00
16	Земельный участок, общая площадь 284 кв.м., кадастровый номер 50:26:0160604:57; местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, п. Алабино (Фрунзевец), ул. Тельмана, уч-к 1-а/33	1 729 000,00
17	Земельный участок, общая площадь 900 кв.м., кадастровый номер 50:26:0210702:135; местоположение: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, вблизи д.Алабино, ООО "Информакс"	5 843 000,00

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам услуги.

С уважением, директор
ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» Ламзин Е.В.

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... 5
1.1. Основные факты и выводы..... 5
1.2. Задание на оценку..... 9
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике..... 10
1.4. Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования..... 12
1.5. Вид определяемой стоимости..... 13
1.6. Заявление (сертификат) о соответствии..... 13
1.7. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки. 13
ГЛАВА 2. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.... 15
2.1. Анализ достаточности и достоверности данных. 18
2.2. Перечень полученных от Заказчика документов:..... 18
2.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения..... 19
2.4. Оцениваемые права 20
2.5. Процесс оценки..... 20
2.7. Описание процесса оценки 20
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА..... 24
3.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации**Ошибка! Закладка не определена.**
3.1.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект..... 24
3.1.5 Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (здания, помещения) .....**Ошибка! Закладка не определена.**
3.1.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. 32
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... 39
ГЛАВА 5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 49
5.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки..... 49
ГЛАВА 6. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ...... 67
6.1. Определение рыночной стоимости имущества затратным подходом. 67
6.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.... **Ошибка! Закладка не определена.**
ГЛАВА 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... 81
ГЛАВА 8 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....**Ошибка! Закладка не определена.**
ГЛАВА 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 107
ПРИЛОЖЕНИЯ……..111

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки объекта оценки: Настоящий «Отчет об оценке №ОЦ155-2024-3» составлен 17 октября 2024 г. на основании договора ОЦ155-2024 от 05 сентября 2024г.

Объекты оценки:

- нежилое здание, общая площадь 43,6 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:2311; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн

- земельный участок, общая площадь 72 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:901; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, дом 44

- нежилое помещение, общая площадь 67,6 кв.м., кадастровый номер 13:14:0101087:866; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1

- насосная с артезианской скважиной №11186, общая площадь 8,2 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:206; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

- здание водонасосной станции, общая площадь 47,2 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:208; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

- сооружение - подземный резервуар объемом 300 куб.м,, кадастровый номер 13:23:1115292:214; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

- насосная, общая площадь 7,8 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:217; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

- земельный участок, общая площадь 563 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:74; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

- земельный участок, общая площадь 300 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:782; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3

- земельный участок, общая площадь 2423 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:786; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3

- земельный участок, общая площадь 959 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:790; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3

- земельный участок, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:819; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3

- земельный участок, общая площадь 1022 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:822; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3

- канализационная насосная станция, общая площадь 23,4 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:838; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

- нежилое помещение, общая площадь 98,9 кв.м., кадастровый номер 13:24:0101065:1160; по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А

- земельный участок, общая площадь 284 кв.м., кадастровый номер 50:26:0160604:57; местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, п. Алабино (Фрунзевец), ул. Тельмана, уч-к 1-а/33

- земельный участок, общая площадь 900 кв.м., кадастровый номер 50:26:0210702:135; местоположение: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, вблизи д.Алабино, ООО "Информакс"

Краткое описание имущественных прав: право собственности

Используемые в Отчёте иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки: иностранные валюты в настоящем отчёте не использовались, расчет рыночной стоимости объекта оценки выполнен в рублях

Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки для дальнейшей реализации в рамках процедуры конкурсного производства в отношении Открытое акционерное общество "Ламзурь" (ОГРН 1021300982955, ИНН 1326026535, 430004, Республика Мордовия, г. Саранск, ул.А.Невского, д. 67)

Вид стоимости: Рыночная

Дата оценки (дата определения стоимости Объектов оценки): 14 октября 2024г.

Период проведения работ: 05 сентября 2024 г. – 17 октября 2024 г.

Дата составления Отчёта: 17 октября 2024г.

Дата осмотра Объектов оценки: 14 октября 2024г.

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки: вторичный рынок объектов недвижимости коммерческого назначения

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 2 Результаты оценки объектов оценки

№ п/п	Наименование	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Затратный подход, руб.	Вес	Доходный подход, руб.	Вес	Сравнительный подход, руб.	Вес	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание	Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн	43,6	-	-	541 000,00	0,35	459 000,00	0,65	488 000,00
2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, дом 44.	72,00	-	-	-	-	28 000,00	1	28 000,00
3	Нежилое помещение	Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1	67,6	-	-	1 456 000,00	0,35	1 869 000,00	0,65	1 724 000,00
4	Насосная с артезианской скважиной №11186	Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	8,2	214 000,00	1	-	-	-	-	214 000,00
5	Здание водонасосной станции	Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	47,2	626 000,00	1	-	-	-	-	626 000,00
6	Сооружение-подземный резервуар объемом 300 куб.м.	Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3		530 000,00	1	-	-	-	-	530 000,00
7	Насосная	Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	7,8	98 000,00	1	-	-	-	-	98 000,00
8	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.	563	-	-	-	-	1 079 000,00	1	1 079 000,00
9	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3.	300	-	-	-	-	776 000,00		776 000,00
10	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3.	2423	-	-	-	-	3 877 000,00	1	3 877 000,00

11	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3.	959	-	-	-	-	1 897 000,00	1	1 897 000,00
12	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.	943	-	-	-	-	1 872 000,00	1	1 872 000,00
13	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.	1022	-	-	-	-	1 987 000,00	1	1 987 000,00
14	КАНАЛИЗАЦИОННАЯ НАСОСНАЯ СТАНЦИЯ	Республика Мордовия, г Саранск, рп Ялга, пер Вокзальный, д 3	23,4	312 000,00	1	-	-	-	-	312 000,00
15	Нежилое помещение	Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А	98,9	-	-	2 632 000,00	0,35	2 734 000,00	0,65	2 698 000,00
16	Земельный участок	Московская область, Наро-Фоминский район, п. Алабино (Фрунзевец), ул. Тельмана, уч-к 1-а/3	284	-	-	-	-	1 729 000,00	1	1 729 000,00
17	Земельный участок	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, вблизи д.Алабино, ООО "Информакс"	900	-	-	-	-	5 843 000,00	1	5 843 000,00

Итоговая величина рыночной стоимости имущества по состоянию на 14 октября 2024 года составляет:

№ п/п	*Наименование*	*Рыночная стоимость, руб.*
1	Нежилое здание, общая площадь 43,6 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:2311; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн	483 600,00
2	Земельный участок, общая площадь 72 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:901; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, дом 44	28 000,00
3	Нежилое помещение, общая площадь 67,6 кв.м., кадастровый номер 13:14:0101087:866; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1	1 745 100,00
4	Насосная с артезианской скважиной №11186, общая площадь 8,2 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:206; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	214 000,00
5	Здание водонасосной станции, общая площадь 47,2 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:208; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	626 000,00
6	Сооружение - подземный резервуар объемом 300 куб.м,, кадастровый номер 13:23:1115292:214; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	530 000,00
7	Насосная , общая площадь 7,8 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:217; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	98 000,00
8	Земельный участок, общая площадь 563 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:74; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	1 079 000,00
9	Земельный участок, общая площадь 300 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:782; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	776 000,00

10	Земельный участок, общая площадь 2423 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:786; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	3 877 000,00
11	Земельный участок, общая площадь 959 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:790; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	1 897 000,00
12	Земельный участок, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:819; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	1 872 000,00
13	Земельный участок, общая площадь 1022 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:822; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	1 987 000,00
14	Канализационная насосная станция, общая площадь 23,4 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:838; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	312 000,00
15	Нежилое помещение, общая площадь 98,9 кв.м., кадастровый номер 13:24:0101065:1160; по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А	2 703 400,00
16	Земельный участок, общая площадь 284 кв.м., кадастровый номер 50:26:0160604:57; местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, п. Алабино (Фрунзевец), ул. Тельмана, уч-к 1-а/33	1 729 000,00
17	Земельный участок, общая площадь 900 кв.м., кадастровый номер 50:26:0210702:135; местоположение: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, вблизи д.Алабино, ООО "Информакс"	5 843 000,00

1.2. Задание на оценку

Здания, сооружения

№п/п	Наименование	Характеристики
1	Помещение, 13:05:0102001:2311 РМ, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44	43,6 кв.м.
2	Земельный участок, 13:05:0102001:901 РМ, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44	72 кв.м.
3	Помещение, 13:14:0101087:866 РМ, Краснослободский р-н. г. Краснослободск, мкр. 3-й., д. 13, корп. 1	67,6 кв.м.
4	Здание (насосная с артезианской скважиной № 11186), 13:23:1115292:206 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	8,2 кв.м.
5	Здание водонасосной станции, 13:23:1115292:208 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	47,2 кв.м.
6	Сооружение – подземный резервуар объемом 300 куб.м., 13:23:1115292:214 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	300 куб.м.
7	Здание (насосная), 13:23:1115292:217 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	7,8 кв.м.
8	Земельный участок, 13:23:1115292:74 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	563 + / - 8
9	Земельный участок, 13:23:1115292:782 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	300 + / - 6
10	Земельный участок, 13:23:1115292:786 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	2423 + / -17
11	Земельный участок, 13:23:1115292:790 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	959 + / - 11
12	Земельный участок, 13:23:1115292:819 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	943 + / -11
13	Земельный участок, 13:23:1115292:822 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	1022 + / - 11
14	Здание (канализационная, насосная станция), 13:23:1115292:838 РМ, г. Саранск, рп Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	23,4
15	Помещение, 13:24:0101065:1160 РМ, г. Ковылкино, ул. Ленина, д. 2А	98,9
16	Земельный участок, 50:26:0160604:57 МО, Наро-Фоминский район, п. Алабино, ул. Тельмана, уч-к 1-а/3	284 кв.м.
17	Земельный участок, 50:26:0210702:135 МО, Наро-Фоминский район, вблизи д. Алабино, ООО Информакс	900 кв.м

Объекты оценки не представляют собой единый объект и могут быть реализованы отдельно.

Существующие имущественные права на объект оценки:	объекты оценки принадлежат Заказчику оценки на праве собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Обременений и ограничения прав: отсутствуют
Обладатель оцениваемых прав:	Открытое акционерное общество "Ламзурь" (ОГРН 1021300982955, ИНН 1326026535, 430004, Республика Мордовия, г. Саранск, ул.А.Невского, д. 67)
Цель оценки (необходимость проведения оценки [2]):	определение рыночной стоимости объектов оценки для дальнейшей реализации в рамках процедуры конкурсного производства в отношении Открытое акционерное общество "Ламзурь" (ОГРН 1021300982955, ИНН 1326026535, 430004, Республика Мордовия, г. Саранск, ул.А.Невского, д. 67)
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)**:**	Для реализации объектов оценки
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»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	14 октября2024 г.
Дата проведения осмотра *(особенности проведения осмотра)* объекта оценки:	14 октября2024 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	05 сентября 2024 г. – 17 октября2024 г.
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки: *(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).*	Характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных заказчиком: свидетельства о собственности, тех. паспорта, ПТС, СТС, ПСМ, инвентаризационные описи, договора купли-продажи.
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
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
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
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
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

Таблица 3. Оценщик

ФИО	Лобов Владимир Алексеевич
Место нахождения	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
Информация о членстве в СРОО	101000, город Москва, Потаповский пер, д. 16/5 стр. 1, мансарда 3 кабинет 2,3,4,5,7,14 Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №962 от 12.03.2013г.
№, дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Нижегородского Государственного университета им. Н.И.Лобачевского о профессиональной переподготовке ПП №826975 от 18.06.2012г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №23080В4000763 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в Страховое Акционерное общество «ВСК» на период с 01.01.2023 по 31.05.2025г. на три миллиона руб.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041732-1 от 18.07.2024г. «Оценка недвижимости», выдан на

[2] С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 18.07.2024г. №361
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2012 г.
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан	паспорт 22 09 529172 ОУФМС России по Нижегородской области в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода 29.03.2010г., код подразделения 520-005
Сведения о независимости оценщика	Оценщик Лобов В.А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Сухов Э.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. Оценщик Лобов В.А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательных прав вне договора и не является участником (членом) кредитором – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости, указанной в настоящем отчете об оценке.
Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
ОГРН	1081182000556
Дата присвоения ОГРН	09 апреля 2008г.
Местонахождение юридического лица	Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
Сведения о страховании ответственности компании	Страховой полис №23040В4000004 от 24.05.2023 г. , выдан САО "ВСК", г.Москва, ул.Островная, д.4, срок страхования с 03 июня 2023г. по 02 июня 2026г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Контактная информация юридического лица	Тел. 8 (8342)314561, 89603300358, e-mail: expert13-saransk@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиками ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Таблица 4. Заказчик

Заказчик	Открытое акционерное общество «Ламзурь», в лице конкурсного управляющего Барановой Елены Олеговныдействующей на основании определения Арбитражного суда Республики Мордовия от 02.11.2023 г. по делу № А39-4193/2021
Реквизиты	ОГРН 1021300982955, ИНН 1326026535, 430004, Республика Мордовия, г. Саранск, ул.А.Невского, д. 67

	Р/с: 40702810628000027909 в АКБ "ТРАНССТРОЙБАНК" (АО) к/с 30101810845250000326 БИК 044525326

1.4. Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

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.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 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 5. 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.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Экспертный совет»

Обоснования применения используемых стандартов:

Оценщик является субъектом Российской Федерации и производит оценку на ее территории; результаты оценки будут использованы на территории Российской Федерации; в данном Отчете применяются нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность и имущественно-правовые отношения в Российской Федерации.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., с

Международными стандартами оценки и стандартов обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

1.5. Вид определяемой стоимости.

Вид определяемой стоимости имущества: рыночная стоимость.

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 предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. 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.

1.6. Заявление (сертификат) о соответствии.

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;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также стандартами и правилами оценочной деятельности «Экспертный совет»;
- 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.

Заявление о соблюдении

Оценщик следовал этическим и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО, отступления от требований МСО отсутствуют.

1.7. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Настоящие условия должны соблюдаться и в дальнейшем даже в случае, если права собственности полностью или частично перейдут к другому лицу.

Общая цель отчета

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в данном тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Конфиденциальность

Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от их имени. Вы принимаете условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщики аналогично сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Положения об ответственности

Оценщики утверждают, что проведенная по настоящему проекту работа соответствует признанным профессиональным стандартам. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным нами объектам, несет директорат, управляющий объектами. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

Освобождение от ответственности

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу объекта или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. В процессе оценки оценщики рассматривали объект оценки как не заложенные и обременные иными долговыми обязательствами.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.

Скрытые характеристики и дефекты

Мы не несем ответственности за оценки состояния объектов, которые требуют проведения специальных исследований. Оценка не учитывала возможные дефекты, которые могут привести к выходу из строя оцениваемого имущества, а также стоимости их устранения. Мы не компетентны в определении таких дефектов. Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в техническом задании, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра и изучения предоставленной документации или другой информации.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые мог произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана, заложена, согласно величине оцененной стоимости.

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

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, установленная в настоящем отчете, может быть использована исключительно для целей купли-продажи.

Относительно выполняемых расчетов

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/

Законодательно установленные ограничения и допущения

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

Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Специальные условия, использованные Оценщиком

Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

ГЛАВА 2. 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 предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. 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.

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.

2.1. Анализ достаточности и достоверности данных.

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения юридической и технической документации, предоставленной Заказчиком оценки.

Определение стоимости объекта оценки проведено на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующими нормативными документами, информацией, предоставленной специализированными организациями.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

2.2. Перечень полученных от Заказчика документов:

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и являются отдельным Приложением к настоящему отчету об оценке:

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

1. Отчёт об объекте недвижимости от 26.09.2024г. № КУВИ-001/2024-239795690
2. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 26.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-239795708
3. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244620858
4. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024 г. № КУВИ-001/2024-244620848
5. Отчёт об объекте недвижимости от 26.09.2024г. № КУВИ-001/2024-239796857
6. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 26.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-239796879
7. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244621847
8. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024 № КУВИ-001/2024-244623712
9. Технический паспорт, инв.№835, составлен по состоянию на от 31.03.2011 г.
10. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244623741
11. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024 № КУВИ-001/2024-244624714

12. Технический паспорт, инв.№833, составлен по состоянию на от 09.09.2005 г.
13. Отчёт об объекте недвижимости от 26.09.2024г. № КУВИ-001/2024-239798171
14. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 26.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-239798243
15. Технический паспорт, инв.№1147, составлен по состоянию на от 29.05.2006 г.
16. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244626841
17. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244625778
18. Технический паспорт, инв.№826, составлен по состоянию на от 21.03.2007 г.
19. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244628835
20. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244627899
21. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244630062
22. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244630064
23. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244633298
24. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244631389
25. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244636650
26. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024г № КУВИ-001/2024-244635460
27. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244639109
28. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024г № КУВИ-001/2024-244637871
29. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244640448
30. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024г № КУВИ-001/2024-244642375
31. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244644378
32. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024 г. № КУВИ-001/2024-244643353
33. Технический паспорт, инв.№832, составлен по состоянию на от 21.03.2007 г.
34. Отчёт об объекте недвижимости от 26.09.2024г. № КУВИ-001/2024-239800238
35. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 26.09.2024 г. от № КУВИ-001/2024-239799169
36. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244647345
37. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024 № КУВИ-001/2024-244648452
38. Отчёт об объекте недвижимости от 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244651175
39. Отчёт о переходе прав на объект недвижимости от 02.10.2024 № КУВИ-001/2024-244651149

2.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица 6. Перечень использованных данных и источников получения

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Документы, формирующие методологию и методы оценки	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 (ФСО №7), стандарты РОО
2	Макроэкономический и отраслевой анализ:	http://www.gks.ru, https://mrd.gks.ru
Расчетная часть		
4	Оценка объекта недвижимости	Затратный подход: - Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений в ценах 1969г - Постановление Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г. - Расчетные индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ в Республике Мордовия разработаны региональным центром по ценообразованию в строительстве Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия (в соответствии с письмом Минстроя Республики Мордовия). - Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

		(http://www.statrielt.ru)

2.4. Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2.5. Процесс оценки

Оценка — это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он должен состоять из следующих основных этапов:

Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке.

Постановка задания на оценку. Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Описание и анализ объекта оценки. Местоположение, состав и техническое состояние недвижимого имущества. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Анализ наилучшего способа использования объекта оценки. В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости (арендной ставки) оцениваемого объекта.

Заключение о стоимости. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости и сертификация оценки.

Составление отчета об оценке. Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

2.6. Описание процесса оценки

Применение подходов и методов оценки зданий и сооружений

Всего известно три основных подхода оценки:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении

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

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

Затратный подход.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и, исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему приобретение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство (приобретение, изготовление) аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем рынке.

Затратный подход определяет стоимость объекта оценки, как полную восстановительную стоимость объекта (либо полную стоимость замещения) за вычетом износа.

Под полной восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде из тех же конструкционных материалов и при той же технологии, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Расчет рыночной стоимости возведения (приобретения, изготовления) новых аналогичных объектов - получение полной восстановительной стоимости объектов.

Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта.

Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.

Последовательное применение принципов оценки в затратном подходе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость приобретения (издержки) и рыночная стоимость - различные понятия.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по аналогичным объектам. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов-аналогов.

Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам. Определение цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей или диапазона цен.

Доходный подход.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки делового предприятия (бизнеса), когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 указанного выше стандарта оценки).

Оценщик пришел к выводу, что для насосных, подземного резервуара приемлемыми подходом является затратный.

Анализ рынка коммерческой недвижимости позволяет сделать вывод о наличии достаточной и достоверной информации для оценки рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с коммерческой недвижимостью, являющимися аналогами оцениваемому. ***Сравнительный подход применялся для помещений, для насосных, подземного резервуара данный подход не применялся, поскольку рынок подобного имущества не развит, нет предложений о продаже подобного имущества***

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется путем капитализации или дисконтирования дохода, приносимого данным объектом собственнику. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Оценщик отказался от применения доходного подхода для насосных, подземного резервуара, поскольку данный подход *не сможет быть применен в условиях нехватки информации*. Вся суть его сводится к аналитике процессов, происходящих на рынке, и выводов из них о получении будущей прибыли, если оценщик не может получить ту или иную информацию или ее просто нет, то этот метод применен быть не может по причине невозможности произведения расчетов. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применение подходов и методов оценки земельных участков

Методы оценки земли базируются на трех подходах: затратном, доходном и сравнительном.

Затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. При использовании этого подхода оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения имуществом, учитывая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу, т.е. способность приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации недвижимости. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения.

Сравнительный подход. Данный подход широко используется для земель с развитым рынком, особенно для оценки свободных земельных участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах

продажи аналогичных земельных участков. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода.

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

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

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода:

- возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода:

- возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод сравнения продаж. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость земельного участка непосредственно связана с ценой продажи аналогичных земельных участков. каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. в цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

-сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

-проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

-анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

-корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта.

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости права собственности на земельные участки применялся метод сравнения продаж, используемый для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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.

ГЛАВА 3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1 Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победе во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна

находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент .23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+2,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,8

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-окт 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,5
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,9
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+12,9
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,8
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,9
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,8
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+21,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,5
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+0,9
	- потребительская		+11,9	+5,5

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-сент 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~70317 руб. +13,2
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,4

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-сент 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+24,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-15,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+3,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-8,4
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+43,1
	- одежды		+24,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+16,5
	- химические производства (около 2,4%)		-65,4
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-29,0
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		в 2,4 раза
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+80,1
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-6,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+19,4
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на **01.10.**	+3,3	+22,7
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторской задолж	4,1 % от кредиторской задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.11.**	+10,0	+23,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+29,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,3%
19.	Международные резервы (ЗВР), на **24.11.23г.: 587,5** млрд. долл. США	-7,7	+3,5
20.	Фонд национального благосостояния на **01.11.23г.: 13,5** трлн. руб. или 145,2 млрд. долл. США (**9,0 %** от ВВП)	-18,8	+18,4
21.	Государственный внешний долг, на **01.11.23г. 52,9** млрд. долл. США	-3,9	-5,6

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
22.	Ключевая ставка ЦБР с **30.10.23г.**, %	+8,5	+15,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	88,89
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	85,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих, запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует

множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен

способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник:
https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202023%20%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf

3.1 Анализ ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость

Социально-экономическое положение России

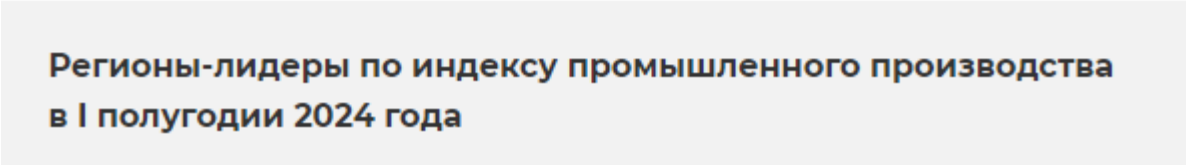
По итогам I полугодия 2024 года, по данным Росстата, ВВП России увеличился на 4,7%. Положительную динамику продемонстрировали и другие макроэкономические показатели. Рост произошел в промышленности, строительстве, розничной торговле. Помимо этого, увеличился объем инвестиций в основной капитал, снизилась безработица, выросли реальные денежные доходы населения.

Число субъектов РФ с ростом промпроизводства увеличилось

По итогам I полугодия 2024 года промышленное производство в РФ увеличилось на 5,0%. Положительная динамика отмечалась все 6 месяцев, а по итогам июня рост составил 2,7%.

На региональном уровне произошло увеличение числа субъектов РФ с положительной динамикой. Таких регионов стало 69, что на два больше, чем по итогам I полугодия прошлого года.

Лидером по росту промышленного производства в I полугодии 2024 года стала Курганская область, где промпроизводство выросло на 37,0%. Это стало возможным за счет существенного роста обрабатывающих производств (+49,7%). Вторую позицию по росту промышленного производства занимает Республика Дагестан (+31,7%). Здесь увеличение произошло во всех четырех сферах, наиболее значительное - в сфере обрабатывающих производств (+40,2%) и в сфере добычи полезных ископаемых (+27,8%). Третье место по темпам роста промышленного производства заняла Чувашская Республика. По итогам I полугодия 2024 года промпроизводство здесь выросло на 22,1%, на что повлияло существенное увеличение в сфере обработки (+24,6%).



В 15 субъектах РФ промышленное производство по итогам I полугодия 2024 года снизилось. Наиболее значительный спад произошел в Республике Тыва. Индекс промышленного производства здесь составил 80,6% по отношению к I полугодию прошлого года. Ощутимое падение произошло в сфере добычи (-22,2%). Помимо Республики Тыва наиболее существенный спад промпроизводства отмечается в Республике Калмыкия (-9,7%) и в Еврейской автономной области (-9,1%). В Тверской области показатель сохранился на прежнем уровне.

Увеличилось количество регионов, где вырос объем инвестиций в основной капитал

По итогам I полугодия 2024 года в строительной отрасли в целом по стране отмечается рост. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился на 3,9%.

Среди регионов РФ лидером по темпам роста строительных работ по итогам I полугодия 2024 года стала Удмуртская Республика, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился на 84,5%. Еще в двух регионах объем строительных работ вырос более чем на 40%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 46 субъектах РФ, что на 11 меньше, чем по итогам I полугодия 2023 года.

Сократился объем строительных работ в 39 регионах. Наиболее резкое падение произошло в Республике Калмыкия (-60,9% к уровню I полугодия 2023 года). Всего же в восьми регионах сокращение в строительной сфере превысило 30%.

По итогам I полугодия 2024 года объем инвестиций в основной капитал в РФ увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 10,9%.

Объем инвестиций в основной капитал вырос в 71 субъекте РФ. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число регионов с положительной динамикой объема инвестиций увеличилось на 16.

Лидером по темпам роста объема инвестиций в основной капитал стала Республика Адыгея, где показатель увеличился на 71,9%. Всего же более чем на 40% показатель вырос в семи регионах.

Падение объема инвестиций в основной капитал в I полугодии 2024 года произошло в 14 субъектах РФ. Наиболее существенное сокращение отмечается в Республике Бурятия (-40,7% к уровню I полугодия прошлого года). Еще в четырех регионах падение инвестиций в основной капитал составило более 20%.

Оборот розничной торговли вырос почти во всех субъектах РФ

По итогам I полугодия 2024 года розничная торговля продемонстрировала положительную динамику - рост оборота розничной торговли составил 8,8%.

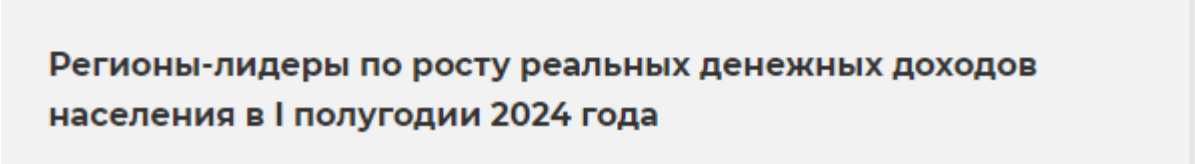
Рост оборота розничной торговли произошел в 82 субъектах РФ. Наиболее существенный – в Республике Адыгея (+24,6%), Ростовской области (+17,5%) и в Тульской области (+17,0%).

Снижение показателя произошло только в трех субъектах РФ: в г. Севастополь (-3,6%), Республике Ингушетия (-1,4%) и в Ненецком автономном округе (-0,4%).

Во всех регионах увеличились реальные денежные доходы населения

По итогам I полугодия 2024 года реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 7,4%.

Реальные денежные доходы населения увеличились во всех субъектах РФ. Наиболее существенный рост произошел в Республике Калмыкия (+21,6%), Чукотском автономном округе (+13,6%) и в Курганской области (+12,5%). Всего же более чем на 10% реальные денежные доходы увеличились в 15 регионах.



По итогам I полугодия 2024 года номинальная заработная плата в РФ увеличилась на 18,1%. На региональном уровне увеличение заработной платы произошло во всех субъектах РФ. Наиболее существенный рост отмечен в Курганской области (+26,4%), Республике Марий Эл (+22,9%) и в Удмуртской Республике (+22,8%).

В 79 субъектах РФ снизилась безработица

По итогам апреля-июня 2024 года уровень безработицы по стране в целом снизился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 0,6 п.п., составив 2,6%.

Безработица снизилась в 79 регионах. Наиболее существенное сокращение произошло в Архангельской области (-3,9 процентных пункта), Забайкальском крае (-2,4 процентных пункта) и в Республике Тыва (-2,1 процентных пункта).

Рост безработицы произошел в пяти регионах. Наиболее существенное увеличение отмечается в Камчатском крае (+0,6 процентных пункта). В Иркутской области показатель сохранился на прежнем уровне.

Рост ключевых показателей произошел в 37 регионах

Проведенный экспертами «РИА Рейтинг» анализ позволил выделить регионы, имеющие отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам I полугодия 2024 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема строительных работ, динамика оборота розничной торговли, динамика реальных денежных доходов населения. По всем рассматриваемым ключевым показателям рост произошел в 37 регионах. Падения по всем ключевым показателям не произошло ни в одном регионе.

В большинстве субъектов РФ снизился уровень долговой нагрузки, при этом сократилось число регионов, которые исполнили бюджет с профицитом

По итогам I полугодия 2024 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,5%.

Доходы консолидированных бюджетов выросли в 64 субъектах РФ. Лидером стал Ненецкий автономный округ, где совокупные доходы увеличились на 31,4%.

По итогам I полугодия 2024 года суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ увеличились на 11,5%. Налоговые и неналоговые доходы выросли в 73 субъектах РФ. Лидером по темпам роста стал Ненецкий автономный округ, где показатель увеличился на 53,6%.

По итогам I полугодия 2024 года суммарный профицит консолидированных бюджетов всех субъектов РФ составил 845,5 млрд. рублей. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель увеличился на 12,0%.

На региональном уровне консолидированные бюджеты были исполнены с профицитом в 55 субъектах РФ. Это на 5 регионов меньше, чем по итогам I полугодия 2023 года.

Суммарный объем государственного долга всех субъектов РФ по итогам первого полугодия 2024 года снизился на 4,2%, составив 3,085 триллиона рублей. Уровень долговой нагрузки в большинстве российских регионов по итогам первого полугодия 2024 года снизился. На 1 июля 2024 года отношение госдолга к налоговым и неналоговым доходам сократилось в 68 регионах РФ.

Источник: https://riarating.ru/regions/20240923/630269954.html?ysclid=m1gce0vyjo612131492

Социально-экономическое положение Республики Мордовия

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе – июле 2024 года характеризовалась положительной динамикой промышленного и сельскохозяйственного производства, оборота розничной торговли и объема платных услуг, реальной и номинальной начисленной заработной платы.

Индекс промышленного производства составил 110,2 процента.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму 263,9 млрд. рублей – 128,6% к январю – июлю 2023 года в действующих ценах.

Обеспечен рост объемов отгруженной продукции в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – в 3,0 р., прочих транспортных средств и оборудования – 154,3%, металлургическом производстве – 134,3%, производстве электрического оборудования – 140,3%, пищевых продуктов – 120,8%, химических веществ и химических продуктов – 110,4%, производстве прочей неметаллической минеральной продукции – 103,5 процента.

Крупными и средними промышленными предприятиями в январе – июле 2024 года отгружено продукции на сумму 244,6 млрд. рублей – 131,6% к январю – июлю 2023 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 232,7 млрд. рублей – 133,1 процента.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2024 год составил 28,9 млрд. рублей – 98,7% к соответствующему периоду 2023 года в сопоставимых ценах.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 14,9 млрд. рублей (81,5% к январю – июлю 2023 года).

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 170,9 тыс. кв. м общей площади жилых домов (91,5% к соответствующему периоду прошлого года).

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе – июле 2024 года составил 46,8 млрд. рублей – 108,7% к январю – июлю 2023 года.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 263,3 тыс. тонн – 103,9% к январю – июлю 2023 года, молока – 325,7 тыс. тонн (104,6%), яиц – 935,9 млн. штук – 101,5 процента.

Оборот розничной торговли составил 121,0 млрд. рублей – 109,9% к январю – июлю 2023 года.

Оказано платных услуг населению на сумму 23,0 млрд. рублей или 103,7% к январю – июлю 2023 года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают транспортные, телекоммуникационные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 63,9% общего объема.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце июля 2024 года составила 5 504,27 рубля.

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе – июне 2024 года (по оперативным данным Мордовиястата) составила 53 651,7 рубля с темпом роста к соответствующему периоду 2023 года 122,0 процента.

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата по видам экономической деятельности составила:

«обрабатывающие производства» – 64 269,7 рублей (129,3% к январю-июню 2023 г.);

«сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 60 378,8 рубля (126,8%);

«строительство» – 49 854,2 рубля (108,1%);

«обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 60 950,8 рубля (114,7%);

«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по

ликвидации загрязнений» – 36 988,2 рублей (112,6%).

Заработная плата работников социальной сферы сложилась следующим образом: «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – 42 792,9 рубля (116,1%), «образование» – 40 415,9 рублей (118,2%).

Реальная заработная плата составила 114,7 процента.

По предварительным данным Мордовиястата реальные денежные доходы населения за январь – июнь 2024 года составили 111,9%, денежные доходы в расчете на душу населения – 33 494,0 рубля с темпом роста к соответствующему периоду 2023 года 119,8 процента.

Сводный индекс потребительских цен в январе – июле 2024 года составил 106,6 процента.

На рынке труда численность официально зарегистрированных безработных составила (по состоянию на 1 августа 2024 года) – 1,7 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы – 0,4 процента.

Источник: https://mineco.e-mordovia.ru/directions-of-activity/socio-economic/?ysclid=m1gcluhor9621507417

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

Экологические факторы, серьезным образом влияющие на стоимость, отсутствуют.

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

Отсутствуют

3.1.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).
6. Сооружения

Объекты оценки относятся к сегменту коммерческая недвижимость и сооружения

3.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Поскольку насосные являются специализированными объектами, редко, либо вообще когда-то продаются (сдаются), поэтому, рынок подобных объектов отсутствует. Оценщиком не найдено объявлений о продаже либо сдаче в аренду подобных объектов

Рынок коммерческой недвижимости Республики Мордовия (торгово-офисная).

Торговая площадь

2 300 000 ₽ 35 938 ₽ за м²

Республиканская ул., 8

рп. Комсомольский

Торговое помещение с капитальным ремонтом расположено на первой линии. Стоянка, два входа. Арендатор Сдек

1 день назад

Торговая площадь, 152.5 м²

4 000 000 ₽ 26 230 ₽ за м²

Пролетарская ул., 6

Ковылкино

Предлагается к продаже магазин – 152.5 кв. М. И земельный участок – 604 кв. М., расположенные по адресу: г. Ковылкино, ул. Пролетарская,6. Вид права – собственность. Цена договорная.

2 недели назад

Продам помещение свободного назначения, 285 м²

1 504 000 ₽ 5 277 ₽ за м²

Надежный партнёр

ул. Ленина, 49

Темников

Продается комплекс объектов общей площадью 285.9 кв. М по адресу: г. Темников, ул. Ленина, д.49. 1. Нежилое помещение 223,4 кв. М на 2 этаже 2-этажного здания. Кабинетная планировка. 2. Гараж 62,5 кв. М. Год постройки 1986. Коммуникации центральные:

1 день назад

Торговая площадь, 37.1 м²

408 090 ₽ 11 000 ₽ за м²

Новая ул., 30

пос. Ромоданово

Собственником продается нежилое помещение общей площадью 371 м. Кв., расположенное на первом этаже двухэтажного многоквартирного дома по адресу Мордовия, Ромодановский район, п. Ромоданово, ул. Новая, д. 30. Кадастровый номер: .

6 дней назад

Магазин, 60 м²

627 787 ₽ 10 463 ₽ за м²

Школьная ул., 36А

с. Старые Горяши

Магазин готов к эксплуатации, газ, вода, канализация, свет, климат-контроль, отопление -всё автономно.

1 неделю назад

Продам торговое помещение, 151 м²

2 360 000 ₽ 15 629 ₽ за м²

Центральная ул., 46А

р-п. Атяшево

Продается нежилое кирпичное помещение в п. Атяшево. Здание кирпичное 2005 года постройки, отдельно стоящее у главной дороги. 1 этаж оборудован под магазин, 75 м.2. Цокольный этаж использовался под...

4 дня назад

Свободного назначения, 95.6 м²

3 600 000 ₽ 37 657 ₽ за м²

1-й мкр-н, 12

рп. Комсомольский

Продается отдельное нежилое помещение площадью 95,6 кв. м. С отдельным входом, стоимостью 3600000 руб. Удобное местоположение: в здании помещение находится постоянный арендатор «Почта России».

1 месяц назад

Торговая площадь

3 200 000 ₽ 21 053 ₽ за м²

Школьная ул., 4А

пгт. Потьма

Продается готовый магазин. Вместе с инструментами и оборудованием. Отличное место, есть туалет, все есть.

2 недели назад

Торговая площадь, 97.6 м²

2 100 000 ₽ 21 516 ₽ за м²

Центральная ул., 18А

с. Горяйновка

Продается нежилое одноэтажное отдельно стоящее кирпичное здание площадью 97,6 кв. М. Готовый арендный бизнес. В помещении есть арендаторы: Пвз Wildberries и Пвз Ozon. Под зданием в собственности участок, площадью 524 кв. М. Все...

2 недели назад

Свободного назначения, 269.4 м²

7 000 000 ₽ 25 985 ₽ за м²

Советская ул., 7А

Ковылкино

Продается помещение в здании на 2 этаже нежилое административного здания. Здание расположено в жилом массиве. Окружающая застройка смешанная. Удобный подъезд, хорошая транспортная доступность. Остановка общественного транспорта. Территория...

1 неделю назад

Торговая площадь, 218 м²

10 000 000 ₽ 45 872 ₽ за м²

Ленинская ул., 93

Аркадак

Продаю помещение с якорным арендатором магазин «Фикс Прайс». Самый центр города Аркадак. Высокая проходимость. Хорошая рентабельность. Собственник. Окупаемость 2 лет.

1 неделю назад

Торговая площадь, 152.5 м²

4 000 000 ₽ 26 230 ₽ за м²

Пролетарская ул., 6

Ковылкино

Предлагается к продаже магазин – 152,5 кв. М. И земельный участок – 604 кв. М., расположенные по адресу: г. Ковылкино, ул. Пролетарская, 6. Вид права – собственность. Цена договорная.

2 недели назад

Торговая площадь, 69 м²

3 300 000 ₽ 47 826 ₽ за м²

ул. Пожарского, 51А

Арзамас

Готовый рабочий магазин! Здание оснащено охранной системой безопасности, видеонаблюдением, кондиционер, морозильные камеры-4 шт, Холодильники в витрине-3 шт, Холодильный шкаф (двух дверный стекло)-1 шт, прилавочные стеллажи, складские стеллажи...

1 неделю назад

Торговая площадь, 75 м²

1 700 000 ₽ 22 667 ₽ за м²

Онлайн-показ

ул. 1 Мая, 10

с. Ельники

Продаю помещение под магазин свободного назначения 75м2, собственник экземпляр магазина Не должны быть ограничения

1 неделю назад

Свободного назначения, 421.5 м²

9 000 000 ₽ 21 352 ₽ за м²

ул. Жадейкина, 11

с. Дубенки

Продаю 2-х этажное здание общей площадью 421,5 кв. М. С земельным участком площадью 557 кв. М., в самом центре с. Дубенки, пешеходный трафик стабильный, все в шаговой доступности. В этом здании на данный момент находятся...

13 сентября 17:03

Продам помещение свободного назначения, 33 м²

250 000 ₽ 7 576 ₽ за м²

Надёжный партнёр

Социалистическая ул., 41

с. Теньгушево

Продается нежилое здание площадью 33,6 кв. М. В селе Теньгушево. 1 этаж, год постройки 1980. Стены и перегородки деревянные, перекрытия и полы дощатые, фундамент кирпичный, кровля железная. Коммуникации: электроснабжение, центральное...

1 неделю назад

Торговая площадь, 128.6 м²

3 500 000 ₽ 27 216 ₽ за м²

ул. Добролюбова

Ковылкино

Предлагается к продаже магазин площадью 128,6 м2 и земельный участок 296 м2., расположенные по адресу: г. Ковылкино, ул. Добролюбова, 12 А. Вид права — собственность. Цена договорная.

2 недели назад

Нежилое здание в с.Теньгушево, 119.5 м² + гараж

1 021 879 ₽ 8 551 ₽ за м²

Надёжный партнёр · Онлайн-показ

Социалистическая ул., 51

с. Теньгушево

Продаётся отдельно стоящее двухэтажное нежилое здание площадью 119,5 кв. М. Вместе с гаражом площадью 21,5 кв. М. И земельным участком площадью 379 кв. М. Часть нежилых помещений, площадью 60,0 кв. М., расположены на 1-м этаже, част...

1 неделю назад

Свободного назначения, 269.4 м²

7 000 000 ₽ 25 984 ₽ за м²

Советская ул., 7А

Ковылкино

Продается помещение в здании на 2-ом этаже административного здания. Здание расположено в жилом массиве. Окружающая застройка смешанная. Удобный подъезд, хорошая транспортная доступность. Остановка общественного транспорта. Территория...

1 неделю назад

Стоимость предложения 1 кв.м. торгово-офисных помещений в районах Республики Мордовия, находится в диапазоне от 5000 до 47000 руб.

Рынок земель коммерческого назначения в г. Саранск и Республики Мордовия

Участок 9 га (промназначения)

2 200 000 ₽ 2 444 ₽ за сотку

Свободная продажа

Показать телефон | Написать

Саранск

Продается участок под глэмпинг или гостиницу земли рядом с озером. С большим рекреационным потенциалом. Республика Мордовия, Старошайговское сельское поселение. Кадастровый номер: 13:18:113004:15. На участке старый дом и 2 промышленных...

4 дня назад

Участок 7,9 сот. (промназначения)

1 974 500 ₽ 249 937 ₽ за сотку

Саранск

Продам участок промназначения 7,9 соток. Участок ровный, со старым асфальтным покрытием. Коммуникации: * Газ в 30 м (выдали ТУ); * Водопровод Ø 10 м (выдали ТУ); * Напорная канализация 10 м. К участку хороший подъезд в любое время года...

3 недели назад

Участок 73 сот. (промназначения)

260 000 ₽ 3 562 ₽ за сотку

рп. Николаевка

Продам базу общей площадью 75 соток. Отличное расположение (в центре города 3 -х километрах). До автодороги Саранск-Рузаевка 100 метров. Хороший прямой заезд. Вся территория застелена аэродромными и дорожными плитами. Бетонный забор 3 м! Больше...

2 дня назад

Участок 8 сот. (промназначения)

800 000 ₽ 100 000 ₽ за сотку

с. Кемля

Продам земельный участок в центре с. Кемля, площадью 798 м². категория земель: Земли населенных пунктов. Адрес: с. Кемля, ул. Советская, дом 15. Кадастровый номер: 13:10:0101018:673. Разрешенный вид использования: Для размещения объектов...

5 дня назад

Участок 5 сот. (промназначения)

1 300 000 ₽ 260 000 ₽ за сотку

рп. Ялга, СТ Наука НПО Нива

Первая линия. Участки от 5 соток до 60 соток. Для ведения бизнеса – входят в Поз разрешенного коммерческого использования. Газ. Свет. Асфальт. Низкий трафик. Идеально подходят под магазин, склад, торговый комплекс, строительная...

1 неделю назад

Участок 20 сот. (промназначения)

7 000 000 ₽ 350 000 ₽ за сотку

Саранск

Продам 20 соток, промназначения, асфальт до участка, коммуникации рядом. Реальному покупателю небольшой торг.

1 неделю назад

Участок 2 га (промназначения)

10 000 ₽ 50 ₽ за сотку

Чамзинка

Объект придорожного сервиса, состоит из двух участков: 778,779. Федеральная трасса Саранск Ульяновск. Азс, Кемпинг, Стоянка, Сто, Мойка, торговый центр, и многое другое. Электроэнергия 70 квт, газ рядом. На участке имеется здание 130 кв. М и еще один фундамент ...

5 дней назад

Участок 76,4 сот. (промназначения)

5 500 000 ₽ 71 990 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

Краснослободск

Продается земельный участок Для Автозаправки) вид разрешенного использования- обслуживание автотранспорта), удобное месторасположение (вдоль трассы), дорога асфальт.

4 дня назад

Участок 28 сот. (промназначения)

1 500 000 ₽ 53 571 ₽ за сотку

Саранск

Участок на автодороге нижний новгород саратов 357километр плюс 300 метров справа. На участке есть здание 110 квадратов, без крыши. Так же есть своя скважина и трансформатор. Широкие заезды под грузовые, большая автостоянка. Позади участка на все...

2 недели назад

Участок 4 га (промназначения)

12 000 000 ₽ 30 000 ₽ за сотку

Саранск

Продажа, аренда. Земельные участки (6 смежных участков, продажа как одним лотом так и отдельно), со строениями и без, в районе завода резинотехника. Возможна продажа/ аренда участков площадью от 15 соток до 4 Га. Цена договорная. Газ по границе...

1 неделю назад

Участок 20 сот. (промназначения)

3 000 000 ₽ 150 000 ₽ за сотку

Ковылкино

Два участка на кадастровой карте под номерами 48 и 49 (рядом с «Беконом»).

1 неделю назад

Участок 9 сот. (промназначения)

5 000 000 ₽ 555 556 ₽ за сотку

рп. Зубова Поляна

Продам земельный участков с гаражом. Площадь гаража -415,6м2 год постройки 1970. Площадь ЗУ - 923 кв. М. Электричество. Рассматриваю Ваши варианты цены.

1 неделю назад

Участок 54 сот. (промназначения)

46 000 000 ₽ 851 852 ₽ за сотку

Саранск

Продам производственную базу, земельный участок 5400 м2 промышленного назначения. Удалённость от жилого массива более 500 метров. До участка асфальт. Удобный подъезд. Производственные помещения, офисное помещение, автосервис ...

2 недели назад

Участок 4 сот. (промназначения)

800 000 ₽ 200 000 ₽ за сотку

пгт. Чамзинка

Продам участок коммерческого назначения. п. Чамзинка, ул. Зеленая. Участок расположен на первой линии, вдоль автомобильной дороги с высоким автомобильным трафиком (проводились реальные замеры трафика). Вид разрешенного...

16 сентября 09:04

Участок 2,04 га (промназначения)

10 000 000 ₽ 49 020 ₽ за сотку

Темников

Продается территория бывшего молокозавода площадью 20454 кв. м, расположенная в г. Темников, ул. Интернациональная, 59, Республика Мордовия. Территория (земельные участки) – земли населенных пунктов. Свободные мощности: Электричество:...

1 неделю назад

Участок 79 сот. (промназначения)

550 000 ₽ 6 962 ₽ за сотку

с. Большой Вьяс

Продам землю в центре вьяса. Земля под восьмилетней школой. Есть электричество. Можно перевести под ИЖС. Хорошее сухое место. Кадастровая стоимость более миллиона. Любые варианты. Бартер. Рассрочка и т. Д.

2 недели назад

Участок 15 сот. (промназначения)

20 000 000 ₽ 1 333 333 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

Саранск

Продажа земельного участка под автосалон, автосервис, магазин, и другие коммерческие назначения. Первая линия ул. Васенко. Все коммуникации. Электричество 550 квт. С увеличением. Доп информация по запросу.

2 недели назад

Участок 15 сот. (промназначения)

1 750 000 ₽ 116 667 ₽ за сотку

Ковылкино

Земельный участок 15 сот у проезжей части, первая линия, вода и электричество (380) в 5 метрах центральная канализация, газ на соседнем участке. Отличное место для автомойки, торговли... Можно прибавить ещё 20 сот и отапливаемое здание 330 м2. Цена...

Участок 8,8 сот. (промназначения)

3 428 100 ₽ 389 557 ₽ за сотку

Саранск

Продам земельный участок в центре города площадью 879 м2. Категория земель: Земли населенных пунктов. Адрес: РМ, г. Саранск, ул. Строительная, д. 21. Кадастровый номер: 13:23:1005074:98. Прекрасно подойдет под строительство.

16 сентября 11:23

Участок 6,8 сот. (промназначения)

1 707 000 ₽ 251 029 ₽ за сотку

Саранск

Продам участок промназначения 6,8 соток. Участок ровный, со старым асфальтным покрытием; Коммуникации: * Труба 10 м (выведем ТУ). * Водопровод Ø 10 м (выведем ТУ). * Напорная канализация Ø 10 м; К участку хороший подъезд в любое время года...

3 недели назад

Участок 17 сот. (промназначения)

3 400 000 ₽ 200 000 ₽ за сотку

рп. Комсомольский

Земельный участок 17соток, коммерческого назначения. На участке склад 36 кв. Электроэнергия 100 квт, газ по границе участка. Идеальное место под автосервис, автомойку, стоянку, сто, магазин и тп. Возможен обмен на недвижимость, автомобиль.

3 недели назад

Стоимость предложения 1 кв.м. земельных участков, находится в диапазоне от 696 до 3900 руб.

Рынок земель под дачные участки и ИЖС в обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д.Алабино

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

6 000 000 ₽ 666 667 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

Показать телефон | Написать

д. Алабино
Киевское шоссе
Если вы мечтаете жить в загородном доме, но в непосредственной близости от цивилизации, то это предложение для Вас! В д. Алабино продается участок 9 соток! Характеристики: сухой, участок правильной формы, выполнено межевание участка, не огорожен...

6 часов назад

Участок 8 сот. (ИЖС)

8 000 000 ₽ 1 000 000 ₽ за сотку

д. Алабино
Киевское шоссе
Участок 8 сот в живописном месте, с двух сторон лес, всего в 7 км от Москвы (от Мкад 27 км) в старожданном месте с многовековой историей деревни Алабино на берегу реки Десна. Электричество 15 квт, газ рядом, можно подключить к построенному дому. До всей...

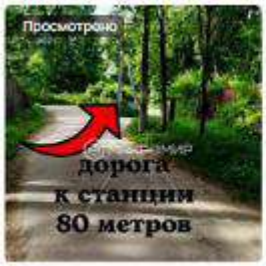
2 недели назад

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

4 500 000 ₽ 750 000 ₽ за сотку

СНТ Астра
Киевское шоссе
Продается участок 6 соток от собственника в Тсн Астра, расположенный в Московской области в 25км. От Москвы в Наро-Фоминском районе, в с. Петровское, между Киевским и Минским шоссе. В пешей досягаемости находится железнодорожную...

6 дней назад



Участок 6 сот. (ИЖС)

5 750 000 ₽ 958 333 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

д. Алабино
Киевское шоссе
Арт. 70503707 Продается участок 6 соток в д. Алабино. Ижс, вся инфраструктура школа, садик, магазины. Отличная транспортная доступность- электричка, автобусы. Рядом проходит газ.

1 неделю назад

Участок 7,7 сот. (СНТ, ДНП)

4 950 000 ₽ 642 857 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

д. Алабино
Киевское шоссе
Арт. 71259508. Вашему Вниманию Представляется Участок Д. Алабино! Подходит под ипотеку! Общая характеристика участка: – Площадь участка: 7,66 сот. ; – Участок правильной формы; – Выполнено межевание участка; – Участок не огорожен; – Вид...

6 дней назад

Участок 10 сот. (ИЖС)

9 000 000 ₽ 900 000 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

д. Алабино
Киевское шоссе
Продажа Земельного Участка. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер: 50:26:0210702:751. Площадь: 10 сот. Хорошая транспортная...

6 дней назад

Участок 20,8 сот. (ИЖС)

16 000 000 ₽ 769 231 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

д. Алабино
Киевское шоссе
Арт. 74984409 Продаю земельный участок 20,8 сотки в д. Алабино Ижс, есть возможность увеличения участка. Все коммуникации заведены.

1 неделю назад

Стоимость предложения 1 кв.м. земельных участков, находится в диапазоне от 6000 до 10000 руб.

3.1.4 Анализ основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости

В рамках анализа рынка объектов оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

1. Влияние фактора «*дата действия цены*» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

2. Влияние фактора «*местоположение недвижимости*» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

- ✓ Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- ✓ Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- ✓ Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- ✓ Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Корректировки определены на основании Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району
Удельная цена
Исторический центр города
Центр деловой активности
Окраины городов

Цены		Аналог		
		I	II	III
Объект оценки	I	1,00	1,06	1,50
	II	0,94	1,00	1,41
	III	0,67	0,71	1,00

3. Влияние фактора *«тип цены»* учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Корректировки определены на основании Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,1%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8%	16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8%	18,3%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	6,5%	8,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,4%	7,8%	9,0%
3. Объекты свободного назначения	8,2%	7,4%	8,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,1%	11,3%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	4,3%	10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,4%	5,3%	11,5%
3. Объекты свободного назначения	8,2%	4,9%	11,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,5%	13,9%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,1%	11,0%	15,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	12,3%	15,2%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	12,0%	14,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,9%	14,2%	17,5%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,1%	7,9%	18,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,7%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	8,6%	18,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,9%	10,1%	21,7%

4. Влияние фактора *«характер финансовых расчетов»* учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- ✓ Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- ✓ Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

5. Влияние фактора *«площадь объекта недвижимости»* учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Корректировки определены на основании Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 139. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56
от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,26	1,32
от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17
от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05
от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.

1. Корректировка на *этаж* определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А

Этаж расположения		**Аналог**		
		1 этаж	**2 этаж и выше**	**цоколь/ подвал**
Объект оценки	**1 этаж**	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/ подвал	0,78	0,81	1,00

7. Влияние фактора *«качество произведенной в объекте недвижимости отделки»* связано с тем, что площади, имеющие более качественную отделку продаются по более высокой цене.

Корректировка определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

В рамках анализа рынка земельных участков были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

1. Влияние фактора «*дата действия цены»* связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

2. Влияние фактора *«тип цены»* учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Корректировка «на торг» определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2022. «Земельные участки». Часть 2, под. Ред. Лейфера Л.А. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации (г. Нижний Новгород, 2022)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Справочника оценщика недвижимости-2024. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения, под. Ред. Лейфера Л.А. , г. Нижний Новгород, 2024 г.)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	19,1%	23,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	20,9%	25,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	20,4%	25,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	24,5%	28,1%

4.Корректировка на характер использования/ назначение Корректировки определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. «Земельные участки». Часть 2, под. Ред. Лейфера Л.А. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации (г. Нижний Новгород, 2022)

Объект оценки: под коммерческую застройку	Объект-аналог: Земельные участки под коммерческую застройку	Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,63
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,68	1,00	1,10
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Кобо Игорь Иванович, Эксперт"

5. Корректировка на площадь.

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (1 кв.м.) с увеличением площади земли в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Размер корректировки рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости-2022. «Земельные участки». Часть 2, под. Ред. Лейфера Л.А. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации (г. Нижний Новгород, 2022)

Корректировку можно определить по следующей формуле:

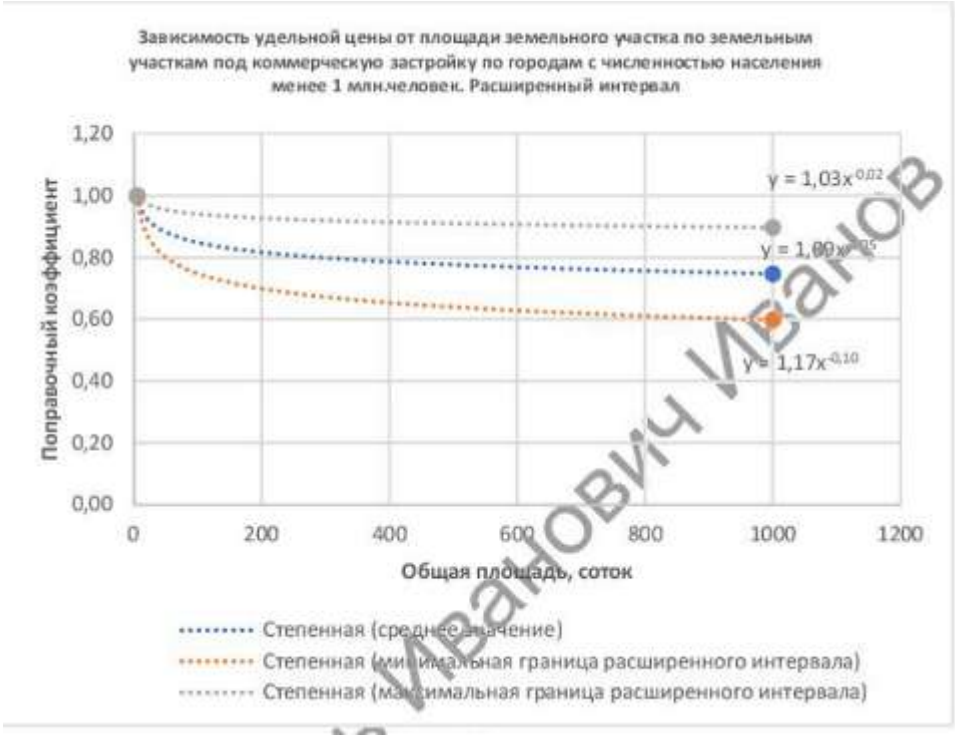
$$K_{масшт} = \left(\frac{S_{OO}}{S_{OA}}\right)^{k} \quad (1)$$

где:

S_{OO} – площадь объекта оценки, кв. м.

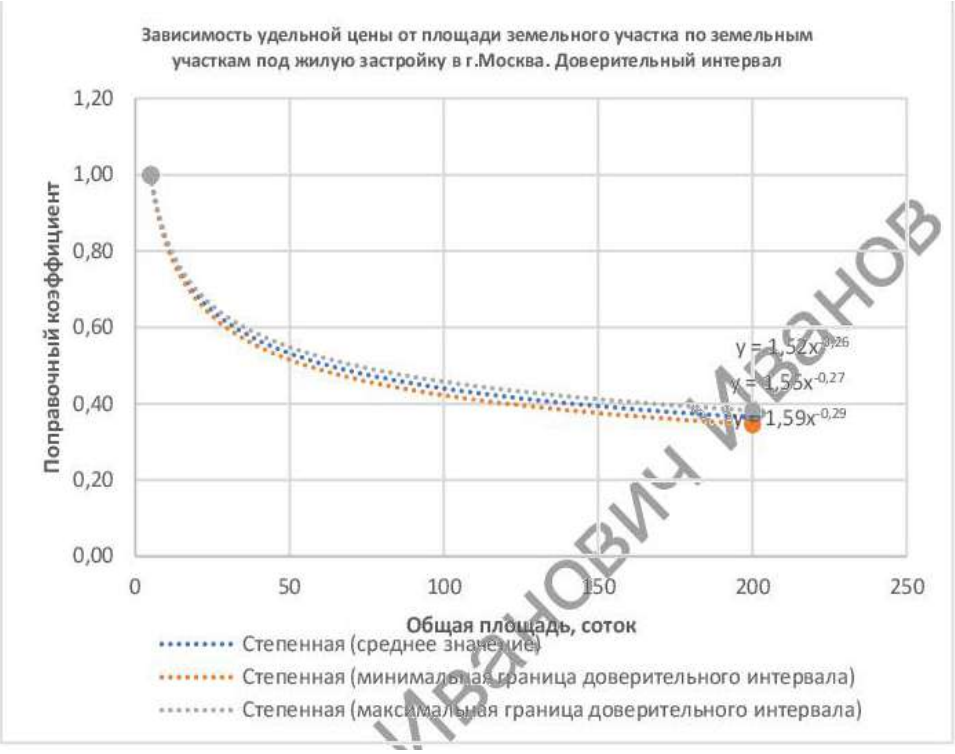
S_{OA} – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.



Коэффициент торможения принят, как среднее значение -0,05

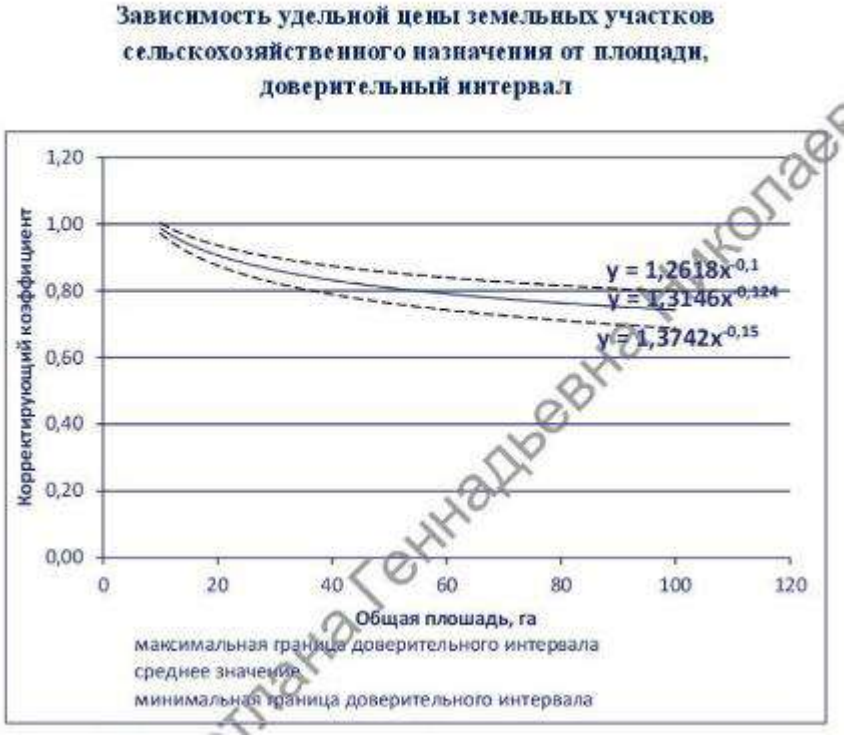
Коэффициент торможения принят, как среднее значение -0,23



Коэффициент торможения принят, как среднее значение -0,27

Справочника оценщика недвижимости-2024. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения, под. Ред. Лейфера Л.А. , г. Нижний Новгород, 2024)

Земельные участки, классифицируемые как залежь



Коэффициент торможения принят, как среднее значение -0,124

6. Корректировка на подъездные пути рассчитана на основе Справочника оценщика недвижимости-2022. «Земельные участки». Часть 2, под. Ред. Лейфера Л.А. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации (г. Нижний Новгород, 2022)

ИВАНОВИЧ ИВАНОВ
Татьяна Геннадьевна Николаев

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87

7. Корректировка форму участка рассчитана на основе Справочника оценщика недвижимости-2022. «Земельные участки». Часть 2, под. Ред. Лейфера Л.А. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации (г. Нижний Новгород, 2022)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке недвижимости. НЭИ — это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли[3].

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

[3] Д. Фридман и Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело, Москва, 1997г.

- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании изложенного, в качестве наиболее эффективного использования, принимается использование объектов оценки по прямому назначению.

ГЛАВА 5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов. Рассмотрим основные из них:

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;
- состояние объекта недвижимости;
- площадь (протяженность);
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют

Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

- нежилое здание, общая площадь 43,6 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:2311; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн
- земельный участок, общая площадь 72 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:901; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, дом 44
- нежилое помещение, общая площадь 67,6 кв.м., кадастровый номер 13:14:0101087:866; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1
- насосная с артезианской скважиной №11186, общая площадь 8,2 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:206; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3
- здание водонасосной станции, общая площадь 47,2 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:208; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3
- сооружение - подземный резервуар объемом 300 куб.м,, кадастровый номер 13:23:1115292:214; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3
- насосная, общая площадь 7,8 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:217; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3
- земельный участок, общая площадь 563 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:74; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

- земельный участок, общая площадь 300 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:782; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3

- земельный участок, общая площадь 2423 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:786; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3

- земельный участок, общая площадь 959 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:790; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3

- земельный участок, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:819; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3

- земельный участок, общая площадь 1022 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:822; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3

- канализационная насосная станция, общая площадь 23,4 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:838; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

- нежилое помещение, общая площадь 98,9 кв.м., кадастровый номер 13:24:0101065:1160; по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А

- земельный участок, общая площадь 284 кв.м., кадастровый номер 50:26:0160604:57; местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, п. Алабино (Фрунзевец), ул. Тельмана, уч-к 1-а/33

- земельный участок, общая площадь 900 кв.м., кадастровый номер 50:26:0210702:135; местоположение: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, вблизи д.Алабино, ООО "Информакс"

Таблица 7 Характеристика помещений, зданий, сооружений

Наименование	Местоположение	Общая площадь, м.м.	Год постройки	Материал стен	Техническое состояние	Текущее использование
Нежилое здание	Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн	43,6	н/у	Кирпич	Хорошее	Не используется
Нежилое помещение	Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1	67,6	н/у	Кирпич	Хорошее	Не используется
Насосная с артезианской скважиной №11186	Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	8,2	1968	Кирпич	Удовл.	Не используется
Здание водонасосной станции	Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	47,2	1965	Кирпич	Удовл.	Не используется
Сооружение - подземный резервуар объемом 300 куб.м	Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	-	1961	ж//б конструкция	Неудовл.	Не используется
Насосная	Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	7,8	1993	ж/б панели	Удовл.	Не используется
Канализационная насосная станция	Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	23,4	н/у	Кирпич	Удовл.	Насосная станция
Нежилое помещение	Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А	98,9	н/у	Кирпич	Хорошее	Магазин

Таблица 8 Характеристика земельных участков

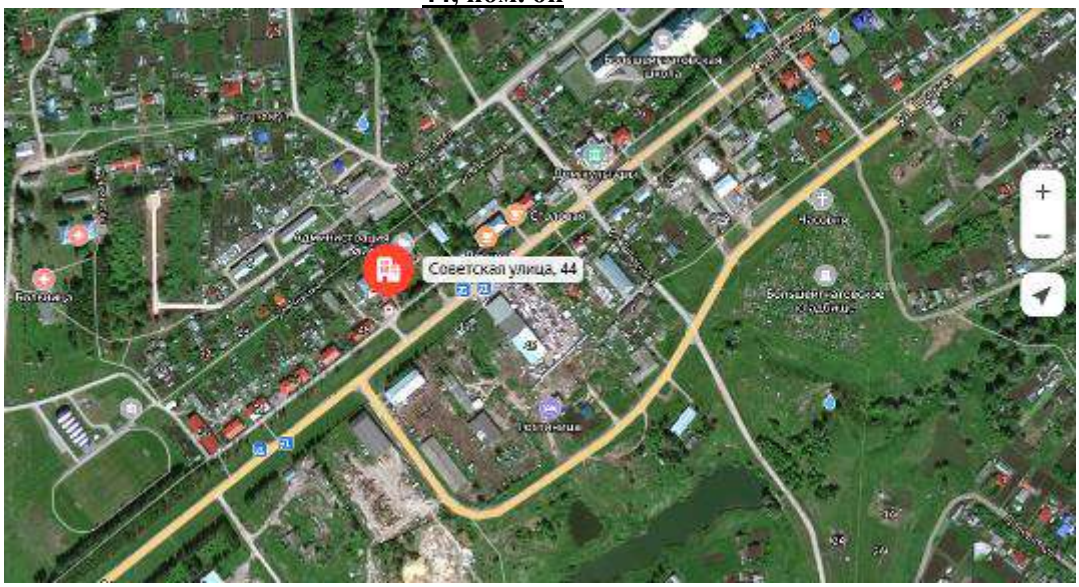
Физические свойства объекта оценки									
Общая площадь, $м^2$	72	563	300	2423	959	943	1022	284	900
Рельеф	Не имеет ярко выраженных особенностей	Не имеет ярко выраженных особенностей	Не имеет ярко выраженных особенностей	Не имеет ярко выраженных особенностей	Не имеет ярко выраженных особенностей	Не имеет ярко выраженных особенностей	Не имеет ярко выраженных особенностей	Не имеет ярко выраженных особенностей	Не имеет ярко выраженных особенностей
Форма	Многоугольник	Многоугольник	Многоугольник	Многоугольник	Многоугольник	Многоугольник	Многоугольник	Многоугольник	Многоугольник
Наличие	Имеется	Имеется	-	Имеется	Имеется	-	-	-	-

улучшений									
Адрес Объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, дом 44	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3	Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом №	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3	Московская область, Наро-Фоминский район, п. Алабино (Фрунзевец), ул. Тельмана, уч-к 1-а/33	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, вблизи д.Алабино, ООО "Информакс"
Экологическое состояние района	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.
Плотность застройки	Средняя	Низкая	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Низкая	Высокая
Тип застройки окружения	Преобладающая окружающая застройка –нежилые здания	Преобладающая окружающая застройка – отсутствует	Преобладающая окружающая застройка –нежилые здания	Преобладающая окружающая застройка – нежилые здания	Преобладающая окружающая застройка –нежилые здания	Преобладающая окружающая застройка –нежилые здания	Преобладающая окружающая застройка – нежилые здания	Преобладающая окружающая застройка –дачные домики	Преобладающая окружающая застройка –жилые дома
Прочие характеристики Объекта оценки									
Кадастровый номер	13:05:0102001:901	13:23:1115292:74	13:23:1115292:782	13:23:1115292:786	13:23:1115292:790	13:23:1115292:819	13:23:1115292:822	50:26:0160604:57	50:26:0210702:135
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации пристроя к административному зданию	Для размещения объекта коммунального хозяйства - подземного резервуара	Для размещения зданий, строений, сооружений производственного назначения	Для размещения зданий, строений, сооружений производственного назначения	Для размещения зданий, строений, сооружений производственного назначения	Для размещения зданий, строений, сооружений производственного назначения	Для эксплуатации производственных помещений	Для дачного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Текущее использование	По прямому назначению	По прямому назначению	По прямому назначению	По прямому назначению	По прямому назначению	По прямому назначению	По прямому назначению	Не используется	По прямому назначению
Балансовая стоимость, руб.	Сведения заказчиком не представлены	Сведения заказчиком не представлены	Сведения заказчиком не представлены	Сведения заказчиком не представлены	Сведения заказчиком не представлены	Сведения заказчиком не представлены	Сведения заказчиком не представлены	Сведения заказчиком не представлены	Сведения заказчиком не представлены

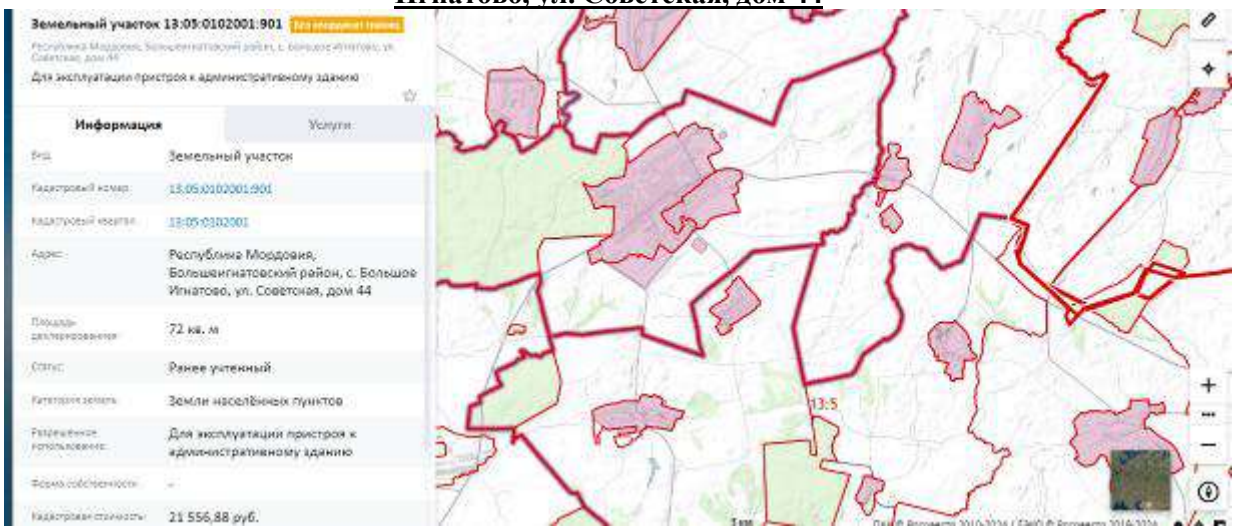
Информация об износе Объекта оценки
Не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки
Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Не установлены

Фотоматериалы

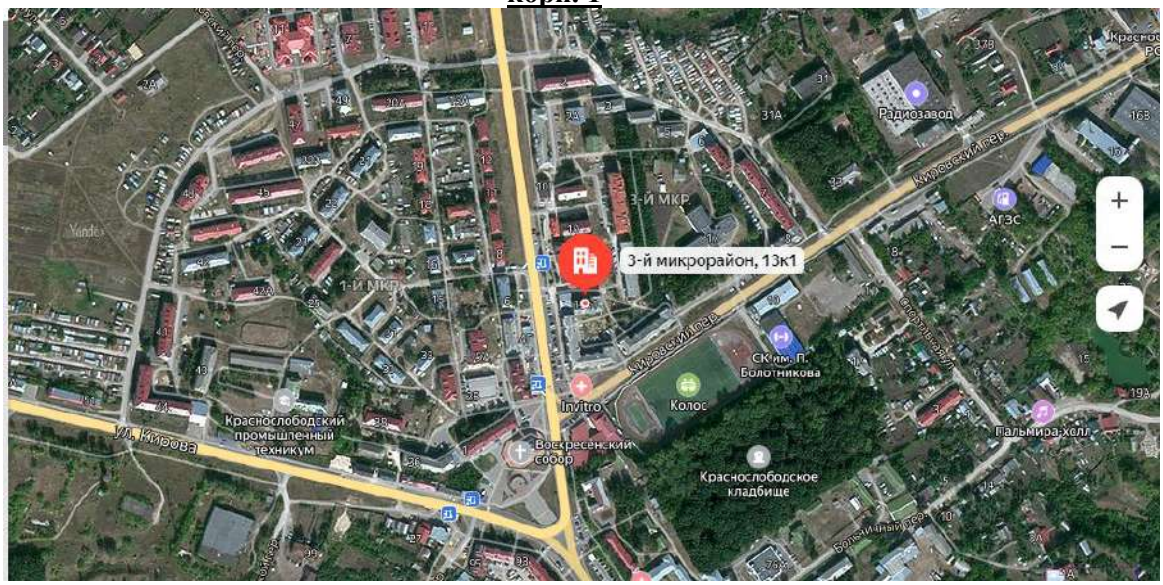
Нежилое здание, общая площадь 43,6 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:2311; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн



Земельный участок, общая площадь 72 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:901; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, дом 44



Нежилое помещение, общая площадь 67,6 кв.м., кадастровый номер 13:14:0101087:866; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1

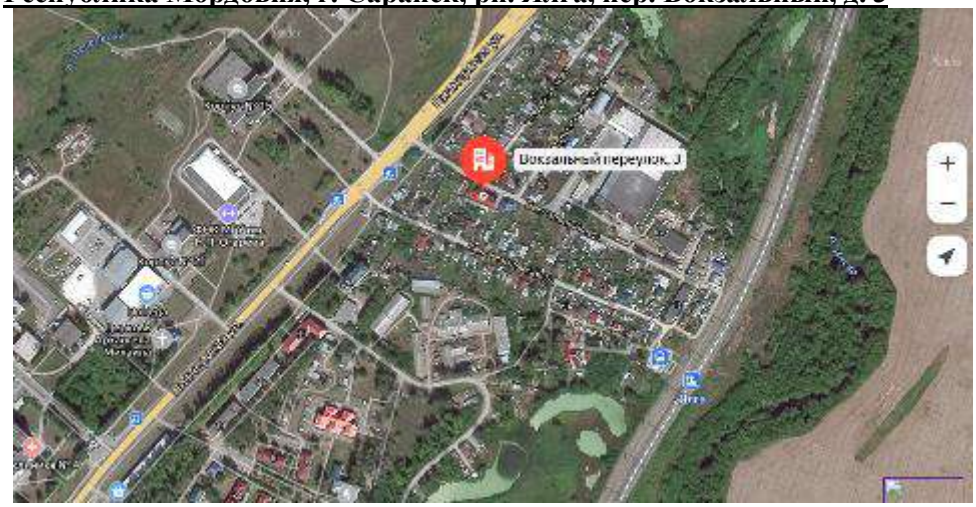


Насосная с артезианской скважиной №11186, общая площадь 8,2 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:206; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

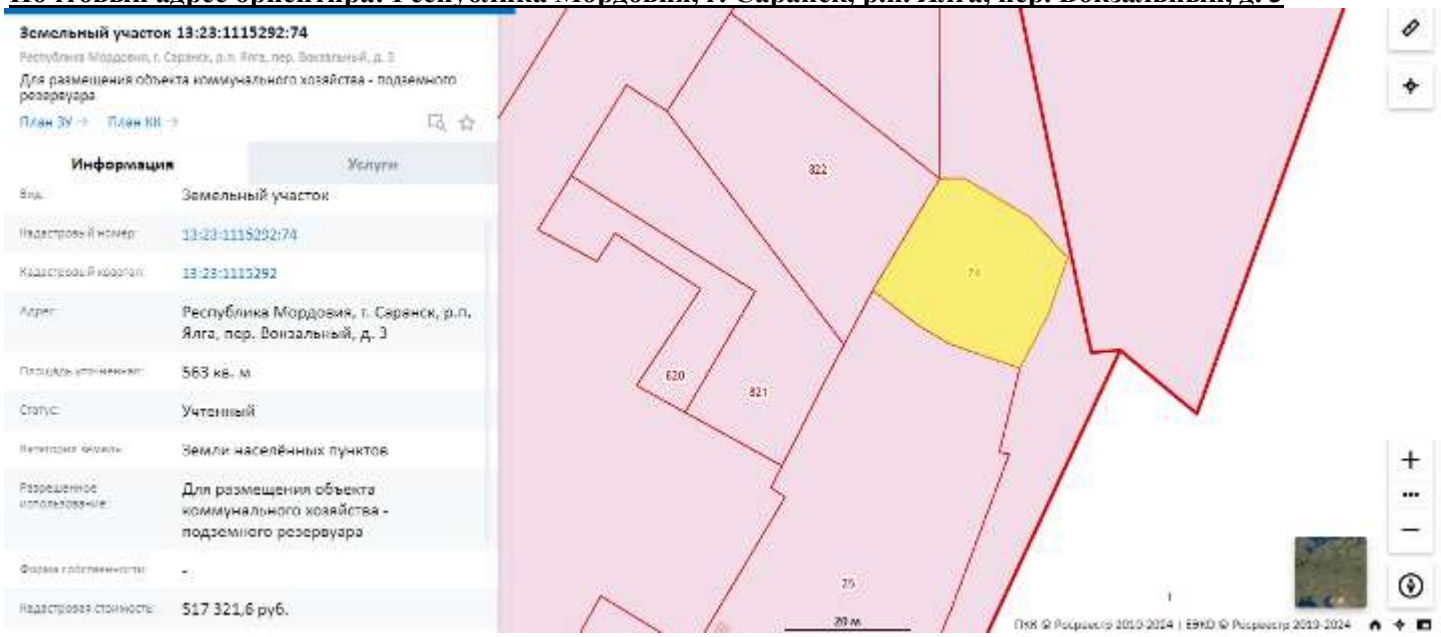
Здание водонасосной станции, общая площадь 47,2 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:208; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

Сооружение - подземный резервуар объемом 300 куб.м,, кадастровый номер 13:23:1115292:214; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

Насосная, общая площадь 7,8 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:217; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3



Земельный участок, общая площадь 563 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:74; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3



Земельный участок 13:23:1115292:74

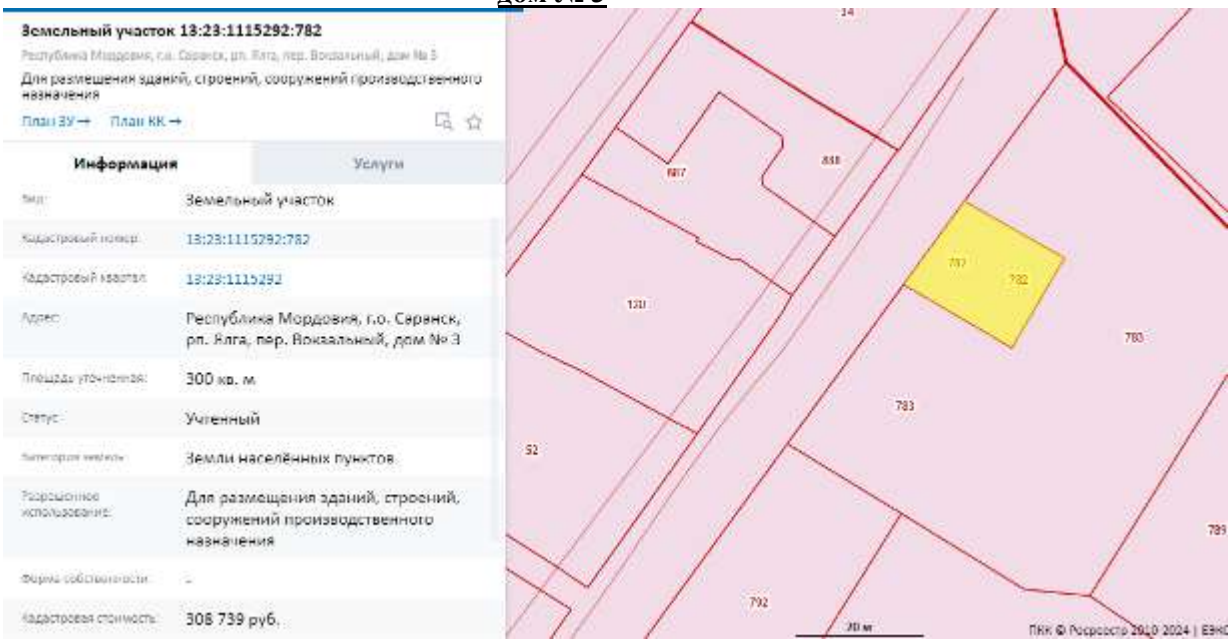
Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

Для размещения объекта коммунального хозяйства - подземного резервуара

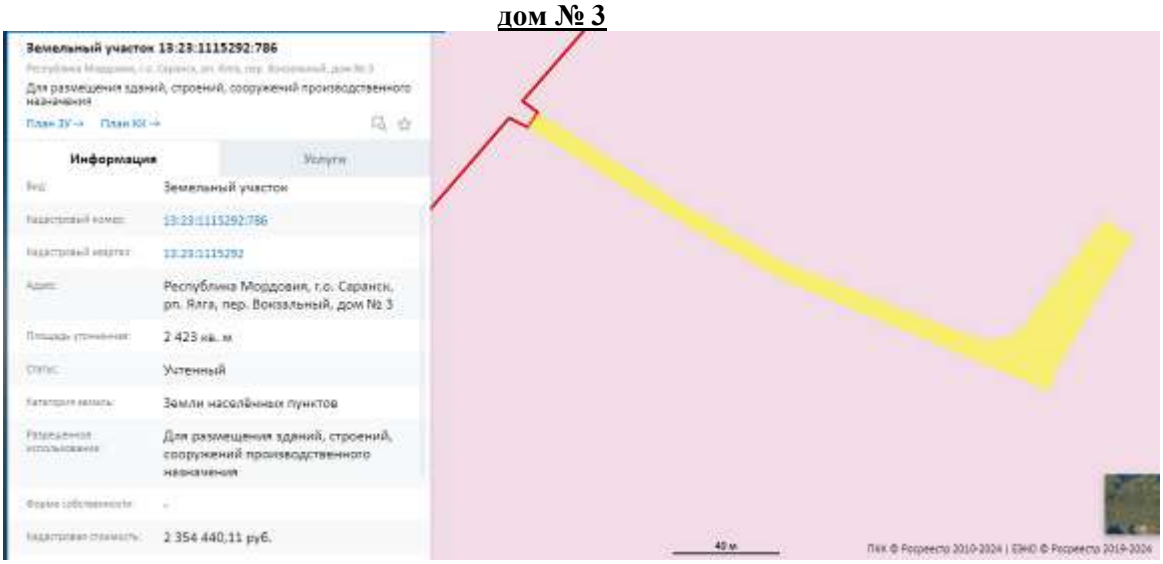
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	13:23:1115292:74
Кадастровый квартал:	13:23:1115292
Адрес:	Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3
Площадь уточненная:	563 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объекта коммунального хозяйства - подземного резервуара
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	517 321,6 руб.

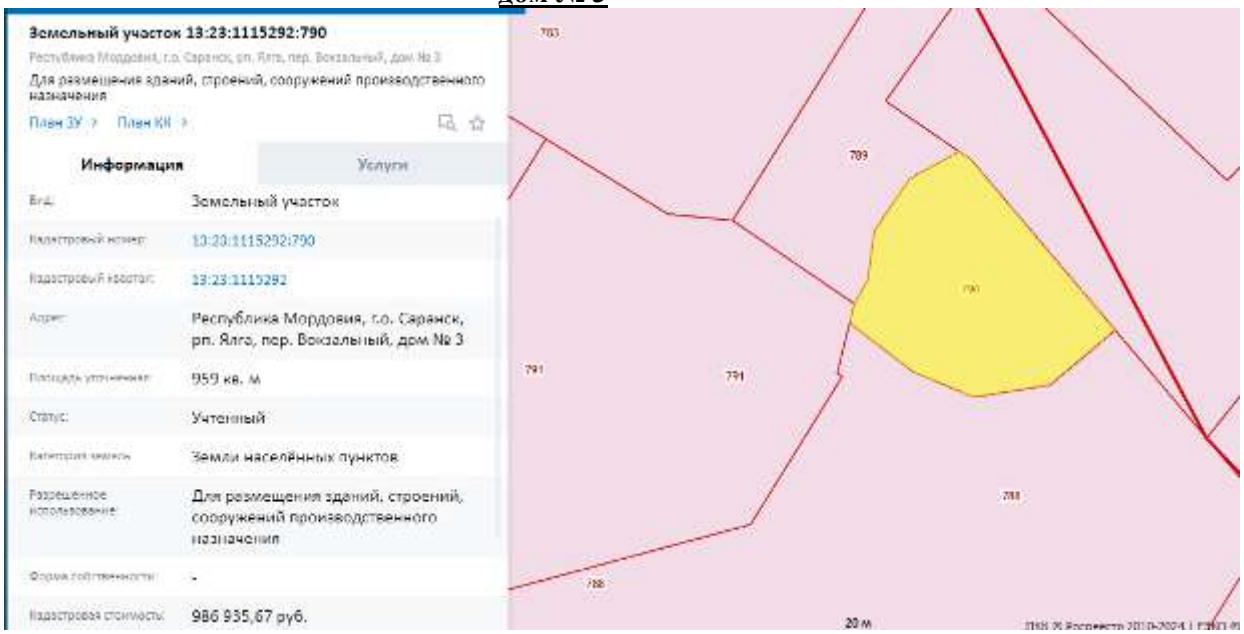
Земельный участок, общая площадь 300 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:782; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3



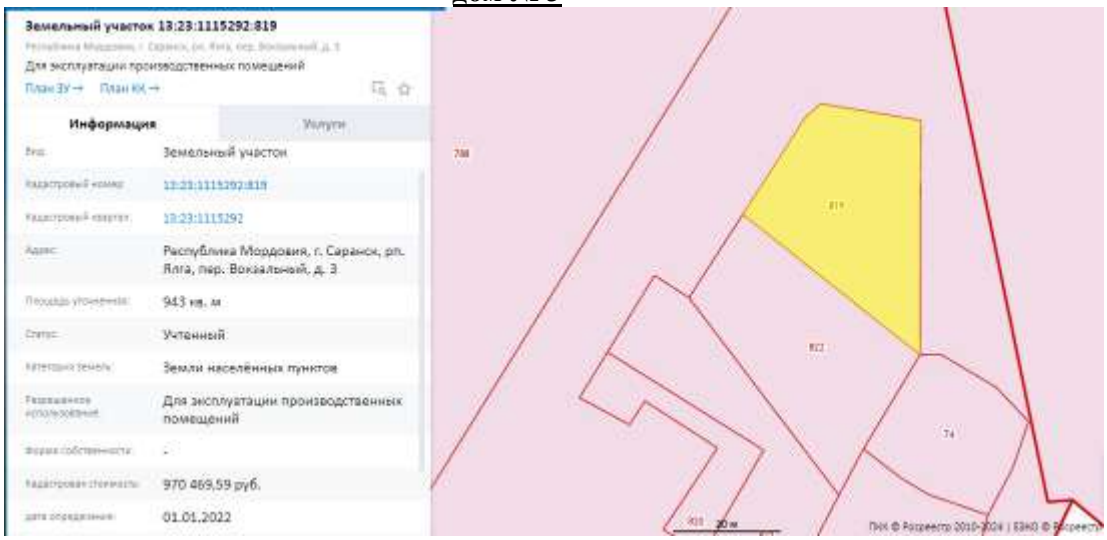
Земельный участок, общая площадь 2423 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:786; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3



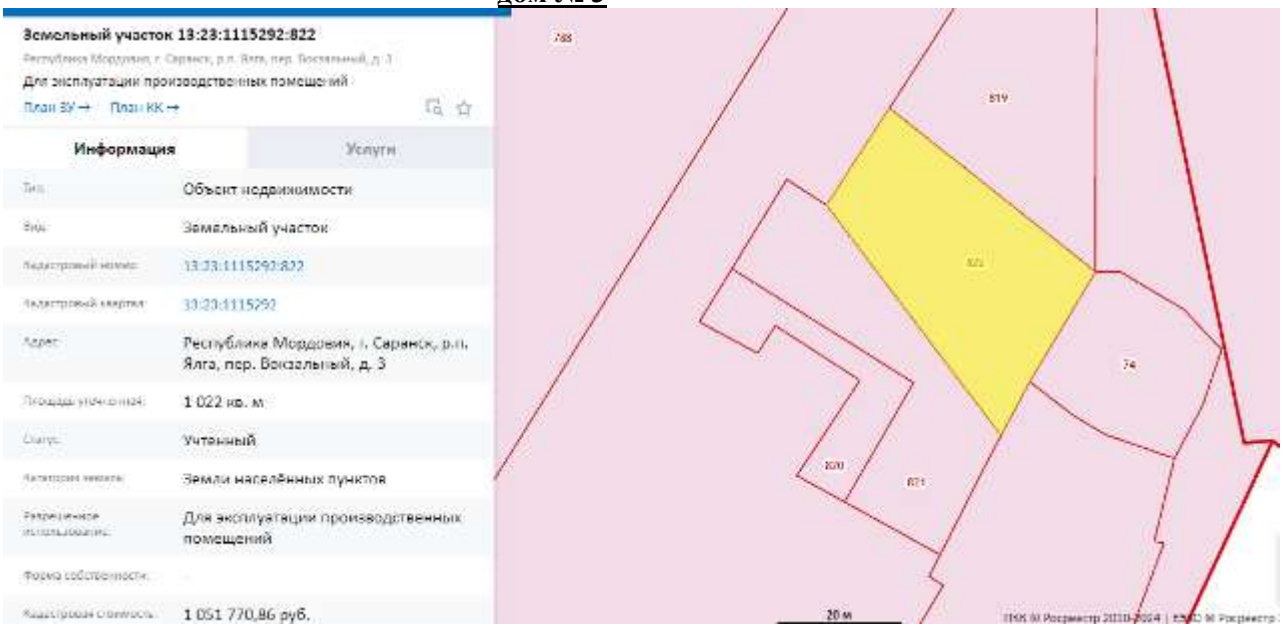
Земельный участок, общая площадь 959 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:790; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3



Земельный участок, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:819; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3



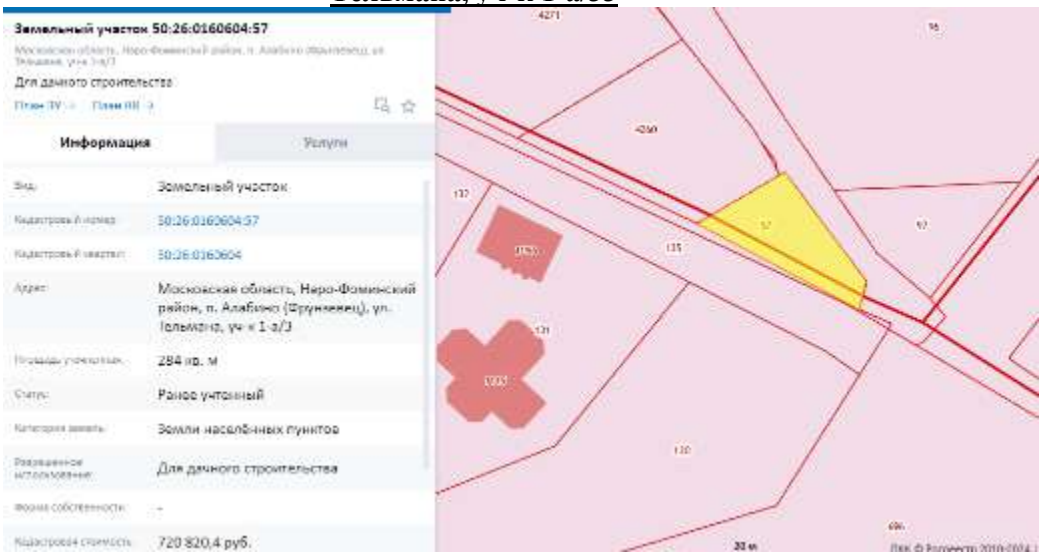
Земельный участок, общая площадь 1022 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:822; Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, дом № 3



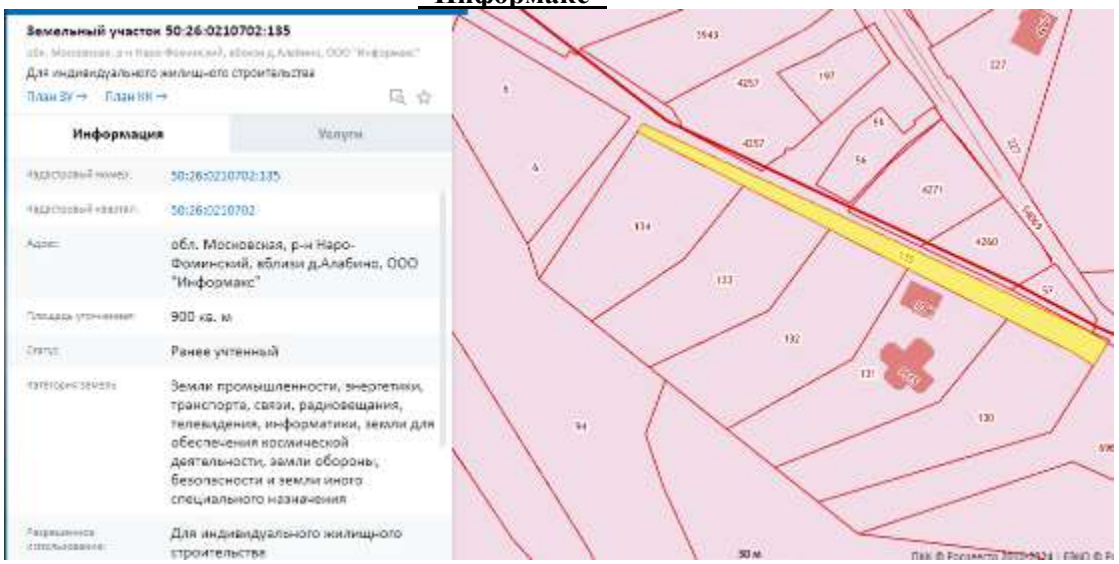
Канализационная насосная станция, общая площадь 23,4 кв.м., кадастровый номер 13:23:1115292:838; по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3

Нежилое помещение, общая площадь 98,9 кв.м., кадастровый номер 13:24:0101065:1160; по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А

Земельный участок, общая площадь 284 кв.м., кадастровый номер 50:26:0160604:57; местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, п. Алабино (Фрунзевец), ул. Тельмана, уч-к 1-а/33



Земельный участок, общая площадь 900 кв.м., кадастровый номер 50:26:0210702:135; местоположение: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, вблизи д.Алабино, ООО "Информакс"



Определение оцениваемых прав.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки: собственность; собственник – Открытое акционерное общество "Ламзурь" (ОГРН 1021300982955, ИНН 1326026535, 430004, Республика Мордовия, г. Саранск, ул.А.Невского, д. 67)

ГЛАВА 6. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

6.1. Определение рыночной стоимости имущества затратным подходом.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости (сооружение) сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания (сооружения) в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости (сооружение) равной полезности, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости (сооружения). Стоимость недвижимости (сооружения), определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли плюс стоимость нового строительства улучшений, за вычетом накопленного износа.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по тому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего все те же недостатки, что и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих на дату оценки ценах здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под **накопленным износом** понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные этапы процедуры при данном методе:

- расчет рыночной стоимости земельного участка;
- рассчитать восстановительную стоимость улучшений, находящихся на объекте;
- установить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
- определить предпринимательский доход;
- определение величины накопленного износа объекта;
- рассчитать остаточную стоимость объекта.

Определение стоимости использованием УПВС.

Для определения полной восстановительной стоимости земляного полотна и балластного слоя использованы сборники «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений в ценах 1969г»

Сборники УПВС составлены в ценах 1969 года. В строительстве и проектировании применяют как новые "базы" (2001, 2004), так и старые, в том числе 1969 и 1984 годов. Существуют индексы перевода базовых цен в текущие, которые регламентированы нормативными документами Госстроя. На мой взгляд, применение УПВС при оценке можно считать обоснованным.

Для определения полной восстановительной стоимости зданий и сооружений использованы сборники «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений в ценах 1969г»

Территориальный пояс - 1

Климатический район – 2

В соответствии с методикой, приведенной в технической части указанного сборника, определяем восстановительную стоимость. Для расчета стоимости нового аналогичного объекта нами был выбран метод расчета стоимости по укрупненным показателям восстановительной стоимости строительства. Восстановительная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

Свосст. = V х С1969 х К ст х И1969-1984 х К тк х К1984-2023, где

Свосст. - восстановительная стоимость;

V - объем объекта;

С1969 - стоимость объекта в ценах 1969 г.;

К ст - ценностной коэффициент (с учетом степени завершения строительства, выявленной при визуальном осмотре оценщиком и данных технического паспорта на объект недвижимости);

И 1969- 1984-индекс изменения сметной стоимости СМР для пересчета сводных сметных расчетов в цены 1984 г. (в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.) железнодорожный транспорт вторые пути – 1,17

КТК - территориальный коэффициент к индексам, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Республики Мордовия (в соответствии с постановлением Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 г., таблица 2) – 1,01;

К1984-2016 - расчетный индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ в Республике Мордовия на 2 квартал 2024 года. Расчетные индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ в Республике Мордовия разработаны региональным центром по ценообразованию в строительстве Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия. Промышленное строительство – 165,25; коммунальное хозяйство – 184,37

Расчетный материал по стоимости строительства для Республики Мордовия за 2 квартал 2024 г.
СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

С Р Е Д Н И Е К О Э Ф Ф И Ц И Е Н Т Ы
удорожания стоимости нового строительства, реконструкции и капитального ремонта для Республики Мордовия на II квартал 2024 года

№ п/п	Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и наименование видов работ	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1984 г.	Отраслевой индекс Госстроя СССР письмо от 06.09.90г. №14-Д	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1991г.
1	2	3	4	5
1	Промышленное строительство	**165,25** 154,73	1,87	113,96
2	Домостроение (кроме крупнопанельного)	**153,74** 138,50	2,11	93,74
3	Панельное домостроение, в том числе:	**166,42** 176,84	2,06	104,01
3.1.	монтаж ж/б каркаса	**177,30** 210,20	2,06	110,81
3.2.	общестроительные работы	**144,00** 96,93	2,06	90,00
4	Образование	**150,71** 145,55	1,94	99,80
5	Культура	**145,49** 134,08	1,93	97,00
6	Здравоохранение	**147,21** 138,23	1,91	99,47
7	Управление	**150,75** 143,02	1,93	100,50
8	Коммунальное хозяйство	**184,37** 175,23	1,88	126,28
9	Пищевая промышленность	**169,06** 160,26	1,93	112,71
10	Агропромышленный комплекс	**139,98** 128,51	1,93	93,33

Далее полученная величина умножается на коэффициент учета разумной прибыли инвестора. Этот доход отражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор (застройщик, девелопер) за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемыми объектами. Также данный доход включает компенсацию девелопера за проведение им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. Уровень дохода девелопера намного выше, чем на западных рынках из-за того. Что со строительством связан очень высокий риск. Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок. В рамках настоящего отчета прибыль предпринимателя принята равной 3,7%, как средние значение (5+3+2+4+3+5)/6=3,7 (источник: https://statrielt.ru).

20.04.2023, 15:40 Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2023 года

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- 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 (http://www.statrielt.ru/),на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Жилые здания	0,04	0,07	**0,05**
2	Торговые помещения и здания	0,01	0,04	**0,03**
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	**0,02**
4	Складские помещения и здания	0,03	0,06	**0,04**
5	Производственные помещения и здания	0,00	0,07	**0,03**
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,10	**0,05**

Пунктом 4 статьи 5 Федерального закона от 03.08.2018 № 303-ФЗ предусмотрено, что налоговая ставка по НДС в размере 20 процентов применяется в отношении товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных (выполненных, оказанных), переданных начиная с 1 января 2019 года.

Таблица 9. Расчет стоимости замещения имущества

Наименование	***Насосная с артезианской скважиной №11186***	***Здание водонасосной станции***	***Сооружение-подземный резервуар объемом 300 куб.м.***	***Насосная***	***КАНАЛИЗАЦИОННАЯ НАСОСНАЯ СТАНЦИЯ***
Описание аналога	СТАНЦИИ НАСОСНЫЕ НАД АРТЕЗИАНСКИМИ СКВАЖИНАМИ Характеристика. Подземные: фундаменты бетонные; стены и перекрытия железобетонные. Надземные: фундаменты бетонные: стены кирпичные; перекрытия железобетонные; кровля рулонная; полы цементные.	СТАНЦИИ НАСОСНЫЕ ВТОРОГО ПОДЪЕМА Характеристика. Фундаменты бетонные и железобетонные; стены, колонны, перекрытия железобетонные; полы цементные; кровля из рулонных материалов утепленная.	РЕЗЕРВУАРЫ ЦИЛИНДРИЧЕСКИЕ Характеристика. Резервуары подземные с обвалованием; днище, стены, колонны и перекрытие железобетонные.	СТАНЦИИ НАСОСНЫЕ НАД АРТЕЗИАНСКИМИ СКВАЖИНАМИ Характеристика. Подземные: фундаменты бетонные; стены и перекрытия железобетонные. Надземные: фундаменты бетонные: стены кирпичные; перекрытия железобетонные; кровля рулонная; полы цементные.	СТАНЦИИ НАСОСНЫЕ ВТОРОГО ПОДЪЕМА Характеристика. Фундаменты бетонные и железобетонные; стены, колонны, перекрытия железобетонные; полы цементные; кровля из рулонных материалов утепленная.

№ сборника и таблицы УПВС	27/79	27/82	26/175	27/79	27/141
Восстановительная стоимость 1 куб. м. здания в ценах 1969г., руб.	52,00	27,00	30,30	52,00	26,60
Корректирующий коэффициент	1,000	0,900	1,000	0,870	0,940
Объем, куб.м.[4]	38,000	297,000	300,000	20,000	115,000
Восстановительная стоимость здания в ценах 1969 г., руб.	1 976,00	7 217,10	9 090,00	904,80	2 875,46
Восстановительная стоимость здания в ценах 1984 г., руб.	2 335,04	8 528,45	10 741,65	1 069,20	3 397,93
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб., с НДС	***535 728,00***	***1 956 683,00***	***2 208 882,00***	***245 307,00***	***779 587,00***

АНАЛИЗ ИЗНОСА

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В теории оценки принято выделять три вида износа:

- физический износ;
- функциональное (моральное) устаревание;
- внешнее устаревание;

Физический износ

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, ржавлении, гниении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым.

Величина накопленного физического износа определялась на основе:

- анализа технического состояния конструкций объектов оценки;
- правил оценки физического износа зданий, а также на основании произведенного осмотра.

Оценщик оценивает физическое состояние имущества экспертным путем, подразумевает изучение истории эксплуатации оцениваемого имущества. На основании полученных фактических данных Оценщик может составить представление о величине физического износа. Описание объекта оценки произведено на основании технической документации, осмотра и данных, представленных Заказчиком.

Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов. Шкала состояний сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию объектов недвижимости.

Табл. 7 Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

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

Источник: http://www.valnet.ru/m7-136.phtml

Таблица 10. Описание физического износа имущества

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
1	Насосная с артезианской скважиной №11186	Состояние удовл.	Диапазон износа 35-60 Износ принят **50%**
2	Здание водонасосной станции	Состояние удовл.	Диапазон износа 35-60 Износ принят **60%**

[4] Рассчитан оценщиком

3	Сооружение-подземный резервуар объемом 300 куб.м.	Состояние неудовл.	Диапазон износа 60-80 Износ принят 7**0%**
4	Насосная	Состояние удовл.	Диапазон износа 35-60 Износ принят **50%**
5	КАНАЛИЗАЦИОННАЯ НАСОСНАЯ СТАНЦИЯ	Состояние удовл.	Диапазон износа 35-60 Износ принят **50%**

Функциональное устаревание.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.). Функциональный износ может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.

Потеря стоимости при функциональном износе, обусловлена факторами, присущими самой собственности: изменения в дизайне, используемых материалах, в наличии сверхмощностей, избыточных конструкций, недостатке функциональной полезности, повышенных эксплуатационных расходах.

При применении затратного подхода необходимо сравнивать оцениваемое имущество с существующими аналогами. Усовершенствования и изменения в планировке, конструкции, материалах, производственных процессах, методах строительства, размерах и номенклатуре имущества делают современные аналоги более предпочтительными как с точки зрения капитальных затрат (затрат на изготовление), так и эксплуатационных расходов (затраты на обеспечение функционирования).

Кроме того, способность применяться по своему наилучшему и наиболее эффективному использованию имеет определенное отношение к оценочной стоимости. Любое использование, отличное от наиболее эффективного, будет оказывать влияние на степень износа, так как это означает снижение с высшего предела стоимости. Это ограничение в использовании может быть описано как функциональное устаревание.

Объекты оценки не имеют признаки функционального устаревания

Внешнее устаревание.

Внешнее устаревание характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Наиболее достоверную оценку величины внешнего износа дает сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

Среди причин потери стоимости объекта оценки могу быть сокращение спроса на продукцию, возрастание конкуренции, законодательные ограничения, влияние окружающей среды и т.д. Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка. Признаки внешнего износа для зданий и сооружений[5]:

- Отсутствует новое строительство улучшений;
- Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости;
- Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости;
- Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка;
- Относительно низкая стоимость земельных участков;
- Недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости;
- Удаленность от областного центра;
- Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции;
- Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям).

Исходя из анализа рынка оцениваемый объект недвижимого имущества не обладает признаками внешнего (экономического) устаревания.

Исходя из анализа рынка оцениваемый объект обладает признаками внешнего (экономического) устаревания.

Традиционными методами оценки внешнего износа являются:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;

[5] Яскевич Е.Е., «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», http://cpcpa.ru/Publications/016/

- капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий.

Применение этих методов оценки внешнего устаревания требует достаточно большого объема статистической рыночной информации. Отсутствие развитого рынка и сложившейся практики аренды зданий и сооружений в месте расположения оцениваемого объекта не позволяет корректно рассчитать внешний износ традиционными способами.

Для расчета внешнего износа применяется «Методика оценки внешнего износа» с помощью корректирующих коэффициентов, разработанная ЗАО «Ассоциацией АЛКО».

Методика предусматривает использование в расчетах нескольких корректирующих коэффициентов:

— коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (**$К_1$**);

— коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (**$К_2$**).

— коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе — зоне градостроительной ценности (**$К_3$**).

Применение данных коэффициентов в качестве показателей внешнего износа позволяет учесть внешние факторы, влияющие на полезность, а, следовательно, на стоимость зданий и сооружений. Таким способом можно с высокой степенью достоверности оценить стоимость объектов оценки с учетом уровня развития рыночных отношений и предпринимательской активности, сложившихся как на региональных, так и на локальных рынках.

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (**$К_1$**) представлены в нижеследующей таблице 11.

Таблица 11.

Тип населенного пункта	Корректирующие коэффициенты
Города с населением более 300 тыс.чел.	1,0
Населенные пункты, имеющие статус города	0,7 - 0,8
Поселки городского типа	0,5 - 0,7
Прочие населенные пункты	0,25 - 0,6

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (**$К_2$**), представлены в нижеследующих таблице 12.

Таблица 12.

Градация дислокации	Корректирующий коэффициент		
	жилые здания и помещения	торговые объекты	промышленные и прочие объекты
Центр населенного пункта, базовые магистрали	1,00	1,00	1,00
«Среднее кольцо» населенного пункта	1,00	1,00	1,00
Окраинные районы	0,90	0,90	1,00
Пригородные (промышленные) районы	0,85	0,80	0,90

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе — зоне градостроительной ценности (**$К_3$**).

Таблица 13.

Градация дислокаций в конкретной зоне	Корректирующие коэффициенты		
	жилые здания и помещения	торговые объекты	промышленные и прочие объекты
Непосредственно у основной дороги	1,00	1,00	1,00
Отдаленный от основной дороги, но хорошо просматриваемый объект со свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,95	1,00
Отдаленный непросматриваемый с основной дороги объект со свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,90	0,90
Отдаленный непросматриваемый с основной дороги объект с неудобным подъездом автомобильным транспортом	0,95	0,85	0,85
Объект, к которому нет подъездной автодороги	0,90	0,80	0,80

Таким образом, значение корректирующего коэффициента (**К**) составит:

$$И_{вн.} = К_{1.} \times К_{2.} \times К_3$$

Тогда внешний износ ($И_{вн}$) в процентном выражении составит:

$И_{вн} = 1 – (1 \times 0{,}9 \times 0{,}9) =$ ***19%***

Физический износ, функциональный и внешний износ дают совокупный износ объекта:

Инак. = 1 - (1-Ифиз.)*(1-Ифункц.)*(1-Ивн.)

Таблица 14. Расчет накопленного износа

Наименование	***Насосная с артезианской скважиной №11186***	***Здание водонасосной станции***	***Сооружение-подземный резервуар объемом 300 куб.м.***	***Насосная***	***КАНАЛИЗАЦИОННАЯ НАСОСНАЯ СТАНЦИЯ***
Физический износ	50%	60%	70%	50%	50%
Функциональный износ	0%	0%	0%	0%	0%
Внешний износ	19%	19%	19%	19%	19%
Накопленный износ	60%	68%	76%	60%	60%

Остаточная стоимость объектов оценки (ОС) равна полной восстановительной стоимости объектов оценки за вычетом совокупного износа:

Таблица 15

Наименование	***Насосная с артезианской скважиной №11186***	***Здание водонасосной станции***	***Сооружение-подземный резервуар объемом 300 куб.м.***	***Насосная***	***КАНАЛИЗАЦИОННАЯ НАСОСНАЯ СТАНЦИЯ***
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб., с НДС	535 728,00	1 956 683,00	2 208 882,00	245 307,00	779 587,00
Накопленный износ, %	60%	68%	76%	60%	60%
Остаточная стоимость, руб. с НДС округленно	***214 000,00***	***626 000,00***	***530 000,00***	***98 000,00***	***312 000,00***

6.2. Определение рыночной стоимости имущества доходным подходом.

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

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена помещений, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

В данном случае в расчетах мы применяем метод прямой капитализации и предполагаем будущие доходы постоянными.

Для оценки стоимости с использованием метода прямой капитализации применяется формула:

$$Стоимость = ЧОД / R$$

где *ЧОД* – чистый операционный доход,

R – коэффициент капитализации.

Таблица 16. Расчет величины арендной платы за пользование нежилым зданием по адресу: Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн

Элементы сравнения	***Объект аренды***	***Объекты сравнения - помещения***		
		Объект №1	***Объект №2***	***Объект №3***
Объект оценки	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес	Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул.	Республика Мордовия, Краснослободский р-н,	Республика Мордовия, Инсарский р-н, Инсар, Октябрьская	Республика Мордовия, Зубово-Полянский р-н, Зубово-Полянское

	Советская, д. 44, пом. бн	Краснослободское городское поселение, Краснослободск, 1-й мкр-н, 36Г	ул., 52	городское поселение, рп. Зубова Поляна, Советская ул., 86
Общая площадь, кв.м.	43,6	34	15,2	330
Состояние помещений	требуется косм.ремонт	стандарт	требуется косм.ремонт	стандарт
Этаж	1	1	1	1
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Отдельный вход	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Выход на красную линию	Внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия
Размер ставки арендной платы, руб./кв.м. в месяц, без коммунальных платежей	-	300,00	300,00	333,00
Коммунальные платежи	-	не включены	не включены	не включены
Источник информации	-	https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4235298342	https://www.avito.ru/insar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4370797032	https://www.avito.ru/zubova_polyana/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_330_m_4059245472
Дата предложения	-	октябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Вносимые корректировки				
Торг	**-**	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Величина корректировки	-	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	259,00	259,00	287,00
Месторасположение	***Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн***	***Республика Мордовия, Краснослободский р-н, Краснослободское городское поселение, Краснослободск, 1-й мкр-н, 36Г***	***Республика Мордовия, Инсарский р-н, Инсар, Октябрьская ул., 52***	***Республика Мордовия, Зубово-Полянский р-н, Зубово-Полянское городское поселение, рп. Зубова Поляна, Советская ул., 86***
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		259,00	259,00	287,00
Выход на красную линию	***Внутри квартала***	***красная линия***	***красная линия***	***красная линия***
Величина корректировки		-16%	-16%	-16%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		218,00	218,00	241,00
Общая площадь, кв.м.	***43,6***	***34***	***15,2***	***330***
Величина корректировки	-	0%	0%	+21%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	218,00	218,00	292,00
Этаж	***1***	***1***	***1***	***1***
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	218,00	218,00	292,00
Тип объекта	***Нежилое здание***	***Нежилое здание***	***Нежилое здание***	***Нежилое здание***
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	218,00	218,00	292,00
Отдельный вход	***Отдельный***	***Отдельный***	***Отдельный***	***Отдельный***
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	218,00	218,00	292,00
Наличие внутренней отделки	***требуется косм.ремонт***	***стандарт***	***требуется косм.ремонт***	***стандарт***
Величина корректировки	-	-12%	0%	-12%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	192,00	218,00	257,00
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная	-	192,00	218,00	257,00

стоимость 1 м^2, руб.				
Коммунальные платежи	-	не включены	не включены	не включены
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	192,00	218,00	257,00
Количество корректировок	-	3,00	2,00	4,00
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,3333	0,3889	0,2778
Взвешенная стоимость, руб.	-	64,00	85,00	71,00
Размер ставки арендной платы, руб./кв.м. в месяц, без учета коммунальных платежей	***220,00***			

Таблица 17. Расчет величины арендной платы за пользование нежилым помещением по адресу: Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1

Элементы сравнения	***Объект аренды***	***Объекты сравнения - помещения***		
		Объект №1	***Объект №2***	***Объект №3***
Объект оценки	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес	Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1	Республика Мордовия, Краснослободский р-н, Краснослободское городское поселение, Краснослободск, 3-й мкр-н, 13к2	Республика Мордовия, Краснослободский р-н, Краснослободское городское поселение, Краснослободск, 2-й мкр-н, 6А	Республика Мордовия, Краснослободский р-н, Краснослободское городское поселение, Краснослободск, 1-й мкр-н, 4
Общая площадь, кв.м.	67,6	65	61	60
Состояние помещений	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Этаж	1	1	2	1
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Отдельный вход	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Выход на красную линию	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Размер ставки арендной платы, руб./кв.м. в месяц, без коммунальных платежей	-	500,00	320,00	450,00
Коммунальные платежи	-	не включены	не включены	не включены
Источник информации	-	https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_65_m_4074921559	https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_89_m2_88m2_61m2_2544081927	https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_60_m_2909328660
Дата предложения	-	октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.
Вносимые корректировки				
Торг	-	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Величина корректировки	-	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	432,00	276,00	388,00
Месторасположение	***Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1***	***Республика Мордовия, Краснослободский р-н, Краснослободское городское поселение, Краснослободск, 3-й мкр-н, 13к2***	***Республика Мордовия, Краснослободский р-н, Краснослободское городское поселение, Краснослободск, 2-й мкр-н, 6А***	***Республика Мордовия, Краснослободский р-н, Краснослободское городское поселение, Краснослободск, 1-й мкр-н, 4***
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		432,00	276,00	388,00
Выход на красную линию	***красная линия***	***красная линия***	***красная линия***	***красная линия***
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		432,00	276,00	388,00
Общая площадь, кв.м.	***67,6***	***65***	***61***	***60***

Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	432,00	276,00	388,00
Этаж	***1***	***1***	***2***	***1***
Величина корректировки	-	0%	+7%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	432,00	295,00	388,00
Тип объекта	***Нежилое помещение***	***Нежилое помещение***	***Нежилое помещение***	***Нежилое помещение***
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	432,00	295,00	388,00
Отдельный вход	***Отдельный***	***Отдельный***	***Отдельный***	***Отдельный***
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	432,00	295,00	388,00
Наличие внутренней отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	432,00	295,00	388,00
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	432,00	295,00	388,00
Коммунальные платежи	-	не включены	не включены	не включены
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	432,00	295,00	388,00
Количество корректировок	-	1,00	2,00	1,00
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,3750	0,2500	0,3750
Взвешенная стоимость, руб.	-	162,00	74,00	146,00
Размер ставки арендной платы, руб./кв.м. в месяц, без учета коммунальных платежей	***382,00***			

Таблица 18. Расчет величины арендной платы за пользование нежилым помещением по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А

Элементы сравнения	***Объект аренды***	***Объекты сравнения - помещения***		
		Объект №1	***Объект №2***	***Объект №3***
Объект оценки	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес	Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, Ковылкино, ул. Фролова, 13	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, Пролетарская ул., 52А	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, Ковылкино, Пролетарская ул., 21
Общая площадь, кв.м.	98,9	60	25	108
Состояние помещений	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Этаж	1	1	1	1
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Отдельный вход	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Выход на красную линию	красная линия	внутри квартала	красная линия	красная линия
Размер ставки арендной платы, руб./кв.м. в месяц, без коммунальных платежей	-	450,00	500,00	600,00
Коммунальные платежи	-	не включены	не включены	не включены

Источник информации	-	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60_m_837466175	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4490348932	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_ploschadi_108_m_i_54_kv_m_2181943362
Дата предложения	-	октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.
Вносимые корректировки				
Торг	**-**	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Величина корректировки	-	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	388,00	432,00	518,00
Месторасположение	***Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А***	***Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, Ковылкино, ул. Фролова, 13***	***Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, Пролетарская ул., 52А***	***Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, Ковылкино, Пролетарская ул., 21***
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		388,00	432,00	518,00
Выход на красную линию	***красная линия***	***внутри квартала***	***красная линия***	***красная линия***
Величина корректировки		+19%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.		462,00	432,00	518,00
Общая площадь, кв.м.	***98,9***	***60***	***25***	***108***
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	462,00	432,00	518,00
Этаж	***1***	***1***	***1***	***1***
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	462,00	432,00	518,00
Тип объекта	***Нежилое помещение***	***Нежилое помещение***	***Нежилое помещение***	***Нежилое помещение***
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	462,00	432,00	518,00
Отдельный вход	***Отдельный***	***Отдельный***	***Отдельный***	***Отдельный***
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	462,00	432,00	518,00
Наличие внутренней отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	462,00	432,00	518,00
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	462,00	432,00	518,00
Коммунальные платежи	-	не включены	не включены	не включены
Величина корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	462,00	432,00	518,00
Количество корректировок	-	2,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,2500	0,3750	0,3750
Взвешенная стоимость, руб.	-	116,00	162,00	194,00
Размер ставки арендной платы, руб./кв.м. в месяц, без учета коммунальных платежей	***472,00***			

Вносимые корректировки

1. Корректировка на торг.

При оценке рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж информация о реальных ценах сделок обычно недоступна для третьих лиц и для расчетов используются цены предложения по сопоставимым объектам. Это обуславливает необходимость применения корректировки цен предложения аналогов «на торг», отражающей готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Размеры корректировки «на торг» в настоящее время могут достигать 20% и более, что самым существенным образом влияет на достоверность результатов оценки.

В настоящем отчете возможный диапазон значений корректировки «на торг» определен на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	10,9%	14,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	12,4%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	12,2%	15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	14,6%	17,5%

Корректировка на торг для объектов аналогов принята как среднее значение и составила ***13,7%*** (неактивный рынок)

2. Корректировка на местоположение не вводилась, объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение с точки зрения коммерческой привлекательности

3 Корректировка на выход на «красную линию» определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,82	0,86

Корректировка не вводилась

4. Корректировка на площадь определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,11	1,21	1,29	1,33
от 125 до 300	0,90	1,00	1,08	1,16	1,19
от 300 до 750	0,83	0,92	1,00	1,07	1,10
от 750 до 1500	0,78	0,86	0,94	1,00	1,03
от 1500	0,75	0,84	0,91	0,97	1,00

5. Корректировка на этаж определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/ подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,07	1,26
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,19
	цоколь/ подвал	0,79	0,84	1,00

6. Корректировка на тип объекта определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

7. Корректировка на отдельный вход определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.90	0.89	0.91

8. Корректировка на внутреннюю отделку определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

9. Корректировка на физическое состояние определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.82	0.80	0.83

Определение коэффициентов весомости

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n-1}\right) \times 100\ \%$$

D – удельный вес, %
Q – всего корректировок
q – количество корректировок по данному аналогу
n – количество аналогов

Анализ доходов и расходов

Недозагрузка определена на основе Справочника оценщика недвижимости - 2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Доходный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,7%	16,6%	20,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	21,2%	19,0%	23,5%
3. Объекты свободного назначения	20,8%	18,5%	23,0%

БулаВка

Примем к расчетам среднее значение ***20,8%***

Операционные расходы

Операционные расходы определены на основании Справочника оценщика недвижимости-2023 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	2,8%	7,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	0,9%	4,1%
Отопление	5,3%	2,3%	6,9%
Итого коммунальные платежи	**13,9%**	**6,0%**	**18,2%**

Значение операционных расходов принимается равным 13,9% .

Определение ставки капитализации.

В общем виде, доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности будущих доходов от его использования и в данной работе реализуется с помощью применения метода капитализации дохода. Согласно этому методу стоимость объекта рассчитывается по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧОД}{R}, \text{ где}$$

ЧОД - чистый операционный доход,

R - коэффициент капитализации, включающий в себя норму дохода на инвестиции и норму возврата инвестиций.

Размер ставки капитализации определен на основе Справочника оценщика недвижимости - 2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Доходный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,1%	6,2%	12,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,0%	13,3%
3. Объекты свободного назначения	10,0%	6,2%	13,9%

В расчетах принято значение ***13,9%***

Таблица 19. Расчет стоимости объекта доходным подходом.

Наименование	***Нежилое здание, общая площадь 43,6 кв.м., кадастровый номер 13:05:0102001:2311; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн***	***Нежилое помещение, общая площадь 67,6 кв.м., кадастровый номер 13:14:0101087:866; по адресу: Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1***	***Нежилое помещение, общая площадь 98,9 кв.м., кадастровый номер 13:24:0101065:1160; по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А***
Общая площадь , кв. м	43,60	67,60	98,90
Арендная плата в год, руб./ кв. м	2 640,00	4 584,00	5 664,00
Потенциальный валовой доход от сдачи площадей в аренду, руб.	115 104,00	309 878,40	560 169,60
Потери от недозагрузки и неплатежей, %	20,8	20,8	20,8
Потери от недозагрузки, руб.	23 941,63	64 454,71	116 515,28
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	91 162,37	245 423,69	443 654,32
Операционные расходы, руб.	15 999,46	43 073,10	77 863,57
Чистый операционный доход, руб.	75 163,00	202 351,00	365 791,00
Коэффициент капитализации	0,1390	0,1390	0,1390
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная методом прямой капитализации, руб.	540 741,01	1 455 762,59	2 631 589,93
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом (с учетом округления)	***541 000,00***	***1 456 000,00***	***2 632 000,00***

6.3. Определение рыночной стоимости имущества сравнительным подходом

6.3.1 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого аналога по всем элементам сравнения. По каждому аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

б) скорректировать значения единицы сравнения для аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и аналога по данному элементу сравнения. Процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного аналога к другому;

в) провести процедуру согласования вносимых корректировок.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Правила отбора аналогов и внесение корректировок

1. Изучение рынка - проводится анализ состояния и тенденций рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные сравнительно недавно.

2. Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки недвижимости; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом. Оценщик собирает максимально возможное количество информации о продаже аналогичных объектов недвижимости. Источниками информации могут служить: газеты и журналы,

интернет-источники, интервью с риелторами, покупателями и продавцами недвижимости. Собирая информацию, оценщик должен быть уверен в ее полноте и объективности. В обязательном порядке должна присутствовать информация о стоимости 1 кв. метра площади объекта, даты сделки, местонахождение объекта и другие показатели, которые оценщик сочтет необходимыми. Выбор аналогов определяется, как правило, типом недвижимости

3. Временные корректировки. Очень часто оценщик располагает информацией о сделках, которые произошли несколько лет назад. В условиях экономики с высоким уровнем инфляции нужно знать точную дату сделки, чтобы сделать математические или качественные поправки при анализе данных.

4. Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки. В реальной практике трудно найти абсолютно похожие объекты недвижимости по размеру, местоположению, возрасту, конструкции, планировке и др. параметрам. В этой ситуации, оценщик должен подходить к проблеме с той точки зрения, что любая информация лучше, чем ее отсутствие. Исходя из ее природы и на основании собственного опыта, оценщик определяет различия между сравниваемыми объектами недвижимости, выражает их в стоимостной форме. Эти различия оценщик находит в местоположении объектов, степени их износа, определяет различия по многим другим факторам.

Стоимостные поправки:

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости нежилого здания по адресу: Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения***		
		Аналог №1	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Объект оценки	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое помещение
Адрес	Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн	Республика Мордовия, Ельниковский р-н, с. Ельники, пл. 1 Мая, 35	Республика Мордовия, Теньгушевский р-н, с. Теньгушево, Социалистическая ул., 41	Республика Мордовия, Атюрьевский р-н, с. Атюрьево, ул. Кирова, 4А
Общая площадь, кв.м.	43,6	68	33	235,4
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовл.	хорошее
Состояние помещений	требуется косм.ремонт	стандарт	стандарт	комфортный ремонт
Этаж	1	1	1	2
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое помещение
Отдельный вход	Отдельный	Общий	Отдельный	Общий
Выход на красную линию	Внутри квартала	внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Цена предложения, руб.	-	912 870,00	250 000,00	2 300 000,00
Цена за кв.м.	-	13 425,00	7 576,00	9 771,00
Источник информации	-	https://www.avito.ru/elniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_v_s.elniki_68_m_2908604475	https://www.avito.ru/tengushevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_33_m_3441693361	https://www.avito.ru/atyurevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_235.4_m_3114012673
Дата предложения	-	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Вносимые корректировки				
Дата предложения	-	***Октябрь 2024 г.***	***Октябрь 2024 г.***	***Сентябрь 2024 г.***
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	13 425,00	7 576,00	9 771,00
Торг	-	***возможен торг***	***возможен торг***	***возможен торг***
% корректировки	-	-14,6%	-14,6%	-14,6%
Скорректированная	-	11 465,00	6 470,00	8 344,00

стоимость 1 м^2, руб.				
Местоположение	***Республика Мордовия, р-н. Большеигнатовский, с. Большое Игнатово, ул. Советская, д. 44, пом. бн***	***Республика Мордовия, Ельниковский р-н, с. Ельники, пл. 1 Мая, 35***	***Республика Мордовия, Теньгушевский р-н, с. Теньгушево, Социалистическая ул., 41***	***Республика Мордовия, Атюрьевский р-н, с. Атюрьево, ул. Кирова, 4А***
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	11 465,00	6 470,00	8 344,00
Выход на красную линию	Внутри квартала	внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	11 465,00	6 470,00	8 344,00
Общая площадь, кв.м.	43,6	68	33	235,4
% корректировки	-	0%	0%	+18%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	11 465,00	6 470,00	9 846,00
Этаж	***1***	***1***	***1***	***2***
% корректировки	-	0%	0%	+4%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	11 465,00	6 470,00	10 240,00
Тип объекта	***Нежилое здание***	***Нежилое помещение***	***Нежилое здание***	***Нежилое помещение***
% корректировки	-	+11%	0%	+11%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	12 726,00	6 470,00	11 366,00
Отдельный вход	***Отдельный***	***Общий***	***Отдельный***	***Общий***
% корректировки	-	+15%	0%	+15%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	14 635,00	6 470,00	13 071,00
Состояние помещений	***требуется косм.ремонт***	***стандарт***	***требуется косм.ремонт***	***комфортный ремонт***
% корректировки	-	-9%	0%	-17%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	13 318,00	6 470,00	10 849,00
Состояние здания	***хорошее***	***хорошее***	***удовл.***	***хорошее***
% корректировки	-	0%	+25%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	13 318,00	8 088,00	10 849,00
Количество корректировок		4,00	2,00	6,00
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3333	0,4167	0,2500
Взвешенная стоимость, руб.		4 439,33	3 370,00	2 712,25
Рыночная стоимость 1 м^2, руб.		***10 522,00***		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)		***459 000,00***		

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости нежилого здания по адресу: Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1 в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения***		
		Аналог №1	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Объект оценки	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес	Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, Советская ул., 7А	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, ул. Добролюбова	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, Пролетарская ул., 6
Общая площадь, кв.м.	67,6	269,4	128,6	152,5
Состояние здания	хорошее	хорошее	Хорошее	хорошее
Состояние помещений	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Этаж	1	2	1	1
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание
Отдельный вход	Отдельный	Общий	Отдельный	Отдельный
Выход на красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Цена предложения, руб.	-	7 000 000,00	3 500 000,00	4 000 000,00
Цена за кв.м.	-	25 984,00	27 216,00	26 230,00
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kovylkino/kommerch	https://www.avito.ru/kovylkino/kommerch	https://www.avito.ru/kovylkino/kommerch

		eskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_269.4_m_4008869557	eskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_128.6_m_210003505	eskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_152.5_m_442267941
Дата предложения	-	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Вносимые корректировки				
Дата предложения	-	***Сентябрь 2024 г.***	***Сентябрь 2024 г.***	***Сентябрь 2024 г.***
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	25 984,00	27 216,00	26 230,00
Торг	-	***возможен торг***	***возможен торг***	***возможен торг***
% корректировки	-	-14,6%	-14,6%	-14,6%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	22 190,00	23 242,00	22 400,00
Местоположение	***Республика Мордовия, р-н. Краснослободский, г. Краснослободск, мкр. 3-й, д. 13, корп. 1***	***Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, Советская ул., 7А***	***Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, ул. Добролюбова***	***Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, Пролетарская ул., 6***
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	22 190,00	23 242,00	22 400,00
Выход на красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	22 190,00	23 242,00	22 400,00
Общая площадь, кв.м.	67,6	269,4	128,6	152,5
% корректировки	-	+18%	+18%	+18%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	26 184,00	27 426,00	26 432,00
Этаж	***1***	***2***	***1***	***1***
% корректировки	-	+4%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	27 231,00	27 426,00	26 432,00
Тип объекта	***Нежилое помещение***	***Нежилое помещение***	***Нежилое здание***	***Нежилое здание***
% корректировки	-	0%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	12 726,00	6 470,00	11 366,00
Отдельный вход	***Отдельный***	***Общий***	***Отдельный***	***Общий***
% корректировки	-	+15%	0%	+15%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	31 316,00	24 683,00	27 357,00
Состояние помещений	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	31 316,00	24 683,00	27 357,00
Состояние здания	***хорошее***	***хорошее***	***Хорошее***	***хорошее***
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	31 316,00	24 683,00	27 357,00
Количество корректировок		4,00	3,00	4,00
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3182	0,3636	0,3182
Взвешенная стоимость, руб.		9 964,18	8 975,64	8 704,50
Рыночная стоимость 1 м^2, руб.		***27 644,00***		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)		***1 869 000,00***		

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости нежилого здания по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения***		
		Аналог №1	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Объект оценки	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес	Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение

		Ковылкино, Ковылкино, Советская ул., 7А	Ковылкино, Ковылкино, ул. Добролюбова	Ковылкино, Ковылкино, Пролетарская ул., 6
Общая площадь, кв.м.	98,9	269,4	128,6	152,5
Состояние здания	хорошее	хорошее	Хорошее	хорошее
Состояние помещений	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Этаж	1	2	1	1
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание
Отдельный вход	Отдельный	Общий	Отдельный	Отдельный
Выход на красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Цена предложения, руб.	-	7 000 000,00	3 500 000,00	4 000 000,00
Цена за кв.м.	-	25 984,00	27 216,00	26 230,00
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_269.4_m_4008869557	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_128.6_m_210003505	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_152.5_m_442267941
Дата предложения	-	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Вносимые корректировки				
Дата предложения	-	***Сентябрь 2024 г.***	***Сентябрь 2024 г.***	***Сентябрь 2024 г.***
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	25 984,00	27 216,00	26 230,00
Торг	-	***возможен торг***	***возможен торг***	***возможен торг***
% корректировки	-	-14,6%	-14,6%	-14,6%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	22 190,00	23 242,00	22 400,00
Местоположение	***Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Ленина, д.2А***	***Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, Советская ул., 7А***	***Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, ул. Добролюбова***	***Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, городское поселение Ковылкино, Ковылкино, Пролетарская ул., 6***
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	22 190,00	23 242,00	22 400,00
Выход на красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	22 190,00	23 242,00	22 400,00
Общая площадь, кв.м.	98,9	269,4	128,6	152,5
% корректировки	-	+18%	+18%	+18%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	26 184,00	27 426,00	26 432,00
Этаж	***1***	***2***	***1***	***1***
% корректировки	-	+4%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	27 231,00	27 426,00	26 432,00
Тип объекта	***Нежилое помещение***	***Нежилое помещение***	***Нежилое здание***	***Нежилое здание***
% корректировки	-	0%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	12 726,00	6 470,00	11 366,00
Отдельный вход	***Отдельный***	***Общий***	***Отдельный***	***Общий***
% корректировки	-	+15%	0%	+15%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	31 316,00	24 683,00	27 357,00
Состояние помещений	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	31 316,00	24 683,00	27 357,00
Состояние здания	***хорошее***	***хорошее***	***Хорошее***	***хорошее***
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м^2, руб.	-	31 316,00	24 683,00	27 357,00
Количество корректировок		4,00	3,00	4,00
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3182	0,3636	0,3182
Взвешенная стоимость, руб.		9 964,18	8 975,64	8 704,50

Рыночная стоимость 1 м^2, руб.	***27 644,00***
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	***2 734 000,00***

Описание вносимых корректировок

1. Корректировка на дату предложения не вводилась, поскольку объекты-аналоги актуальны на дату оценки

2. Поправка на торг.

При оценке рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж информация о реальных ценах сделок обычно недоступна для третьих лиц и для расчетов используются цены предложения по сопоставимым объектам. Это обуславливает необходимость применения корректировки цен предложения аналогов «на торг», отражающей готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Размеры корректировки «на торг» в настоящее время могут достигать 20% и более, что самым существенным образом влияет на достоверность результатов оценки.

Возможный диапазон значений корректировки «на торг» определен на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,1%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8%	16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8%	18,3%

Таким образом, корректировка на торг принята как среднее значение ***14,6%***

3.Корректировка на местоположение не вводилась, объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение с точки зрения коммерческой привлекательности

4 Корректировка на выход на «красную линию» определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,85

5 Корректировка на площадь

Корректировка определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56
от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,26	1,32
от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17
от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05
от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00

ЭБ Библиотека

6.Корректировка на этаж определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 161. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/ подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/ подвал	0,78	0,81	1,00

7. Корректировка на тип определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91

Корректировка не вводилась

8.Корректировка на отдельный вход определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88

9. Корректировка на этаж определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 161. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/ подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/ подвал	0,78	0,81	1,00

10. Корректировка на внутреннюю отделку определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 248. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

лерий Булавка

11. Корректировка на физическое состояние определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход, изданного Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2023 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.80	0.78	0.82

Определение коэффициентов весомости

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n-1}\right) \times 100\ \%$$

D – удельный вес, %
Q – всего корректировок
q – количество корректировок по данному аналогу
n – количество аналогов

6.3.2 Определение рыночной стоимости земельных участков

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

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

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода:

- возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода:

- возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод сравнения продаж.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость земельного участка непосредственно связана с ценой продажи аналогичных земельных участков. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

В настоящем отчете для определения права собственности на земельный участок применялся метод сравнения продаж, используемый для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

е- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделок с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 72 кв.м.

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения – земельные участки***		
	Земельный участок	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Местоположение	Местоположение установлено относительно	Республика Мордовия,	Республика Мордовия,	Республика Мордовия, Ичалковский р-н, с.

	ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, дом 44.	Большеигнатовский р-н, с. Большое Игнатово, Школьная ул.	Ичалковский р-н, с. Ичалки, ул. имени В.И. Чинченкова, 15	Ичалки, Кооперативная ул., 25
Разрешенное использование	Для эксплуатации пристроя к административному зданию	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Площадь участка, кв.м.	72	2400	1000	2700
Цена предложения, руб.	-	500 000,00	260 000,00	580 000,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	208,00	260,00	215,00
Дата предложения	-	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Источник информации	-	https://www.avito.ru/bolshoe_boldino/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_3589048914	https://www.avito.ru/kemlya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3536399851	https://www.avito.ru/kemlya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_4051757573
Вносимые корректировки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	208,00	260,00	215,00
Дата предложения	-	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	208,00	260,00	215,00
Торг	-	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Корректировка	-	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	180,00	224,00	186,00
Местоположение	***Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеигнатовский район, с. Большое Игнатово, ул. Советская, дом 44.***	***Республика Мордовия, Большеигнатовский р-н, с. Большое Игнатово, Школьная ул.***	***Республика Мордовия, Ичалковский р-н, с. Ичалки, ул. имени В.И. Чинченкова, 15***	***Республика Мордовия, Ичалковский р-н, с. Ичалки, Кооперативная ул., 25***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	180,00	224,00	186,00
Разрешенное использование	***Для эксплуатации пристроя к административному зданию***	***ИЖС***	***ИЖС***	***ИЖС***
Корректировка	-	+67%	+67%	+67%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	301,00	374,00	311,00
Площадь участка, кв.м.	72	2400	1000	2700
Корректировка	-	1,19	1,14	1,20
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	358,00	426,00	373,00
Вид права	***собственность***	***собственность***	***собственность***	***собственность***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	358,00	426,00	373,00
Количество корректировок	-	3,0	3,0	3,0
Весовой коэффициент,	-	0,3333	0,3333	0,3333

присвоенный аналогу				
Взвешенная стоимость, руб.	-	119,00	142,00	124,00
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	***385,00***			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	***28 000,00***			

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 563 кв.м.

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения – земельные участки***		
	Земельный участок	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.	Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9
Разрешенное использование	Для размещения объекта коммунального хозяйства - подземного резервуара	промназначение	промназначение	промназначение
Подъездные пути	Без покрытия	С покрытием	С покрытием	С покрытием
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Площадь участка, кв.м.	563	1500	790	680
Цена предложения, руб.	-	3 400 000,00	1 974 500,00	1 707 000,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Источник информации	-	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3733499160	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_4002047198	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_4002558633
Вносимые корректировки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Торг	-	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Корректировка	-	-17,9%	-17,9%	-17,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Местоположение	***Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.***	***Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Разрешенное использование	***Для размещения объекта коммунального хозяйства - подземного резервуара***	***промназначение***	***промназначение***	***промназначение***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00

Площадь участка, кв.м.	563	1500	790	680
Корректировка	-	1,25	1,08	1,04
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 326,00	2 216,00	2 143,00
Подъездные пути	***Без покрытия***	***С покрытием***	***С покрытием***	***С покрытием***
Корректировка	-	-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 000,00	1 906,00	1 843,00
Вид права	***собственность***	***собственность***	***собственность***	***собственность***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 000,00	1 906,00	1 843,00
Количество корректировок	-	3,0	3,0	3,0
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость, руб.	-	667,00	635,00	614,00
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	***1 916,00***			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	***1 079 000,00***			

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 300 кв.м.

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения – земельные участки***		
	Земельный участок	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.	Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9
Разрешенное использование	Для размещения объекта коммунального хозяйства - подземного резервуара	промназначение	промназначение	промназначение
Подъездные пути	С покрытием	С покрытием	С покрытием	С покрытием
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Площадь участка, кв.м.	300	1500	790	680
Цена предложения, руб.	-	3 400 000,00	1 974 500,00	1 707 000,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Источник информации	-	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3733499160	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_4002047198	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_4002558633
Вносимые корректировки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Торг	-	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Корректировка	-	-17,9%	-17,9%	-17,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Местоположение	***Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.***	***Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***

	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.			
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Разрешенное использование	***Для размещения объекта коммунального хозяйства - подземного резервуара***	***промназначение***	***промназначение***	***промназначение***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Площадь участка, кв.м.	300	1500	790	680
Корректировка	-	1,45	1,25	1,21
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 698,00	2 565,00	2 494,00
Подъездные пути	С покрытием	С покрытием	С покрытием	С покрытием
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 698,00	2 565,00	2 494,00
Вид права	***собственность***	***собственность***	***собственность***	***собственность***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 698,00	2 565,00	2 494,00
Количество корректировок	-	2,0	2,0	2,0
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость, руб.	-	899,00	855,00	831,00
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	***2 585,00***			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	***776 000,00***			

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 2423 кв.м.

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения – земельные участки***		
	Земельный участок	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.	Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9
Разрешенное использование	Для размещения зданий, строений, сооружений производственного назначения	промназначение	промназначение	промназначение
Подъездные пути	С покрытием	С покрытием	С покрытием	С покрытием
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Площадь участка, кв.м.	2423	1500	790	680
Цена предложения, руб.	-	3 400 000,00	1 974 500,00	1 707 000,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Источник информации	-	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3733499160	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_4002047198	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_4002558633
Вносимые корректировки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00

стоимость 1 кв.м., руб.				
Дата предложения	-	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Торг	-	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Корректировка	-	-17,9%	-17,9%	-17,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Местоположение	***Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.***	***Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Разрешенное использование	***Для размещения зданий, строений, сооружений производственного назначения***	***промназначение***	***промназначение***	***промназначение***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Площадь участка, кв.м.	2423	1500	790	680
Корректировка	-	0,90	0,77	0,75
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 675,00	1 580,00	1 546,00
Подъездные пути	***С покрытием***	***С покрытием***	***С покрытием***	***С покрытием***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 675,00	1 580,00	1 546,00
Вид права	***собственность***	***собственность***	***собственность***	***собственность***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 675,00	1 580,00	1 546,00
Количество корректировок	-	2,0	2,0	2,0
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость, руб.	-	558,00	527,00	515,00
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	***1 600,00***			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	***3 877 000,00***			

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 959 кв.м.

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения – земельные участки***		
	Земельный участок	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.	Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9
Разрешенное использование	Для размещения зданий, строений, сооружений производственного назначения	промназначение	промназначение	промназначение
Подъездные пути	С покрытием	С покрытием	С покрытием	С покрытием
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Площадь участка, кв.м.	959	1500	790	680

Цена предложения, руб.	-	3 400 000,00	1 974 500,00	1 707 000,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Источник информации	-	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3733499160	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_4002047198	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_4002558633
Вносимые корректировки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Торг	-	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Корректировка	-	-17,9%	-17,9%	-17,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Местоположение	***Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.***	***Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Разрешенное использование	***Для размещения зданий, строений, сооружений производственного назначения***	***промназначение***	***промназначение***	***промназначение***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Площадь участка, кв.м.	959	1500	790	680
Корректировка	-	1,11	0,96	0,92
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 066,00	1 970,00	1 896,00
Подъездные пути	***С покрытием***	***С покрытием***	***С покрытием***	***С покрытием***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 066,00	1 970,00	1 896,00
Вид права	***собственность***	***собственность***	***собственность***	***собственность***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 066,00	1 970,00	1 896,00
Количество корректировок	-	2,0	2,0	2,0
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость, руб.	-	689,00	657,00	632,00
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	***1 978,00***			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	***1 897 000,00***			

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 943 кв.м.

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения – земельные участки***		
	Земельный участок	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Местоположение	Местоположение установлено относительно	Республика Мордовия,	Республика Мордовия,	Республика Мордовия, Саранск,

	ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.	Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский	Саранск, Александровское ш., 9	Александровское ш., 9
Разрешенное использование	Для эксплуатации производственных помещений	промназначение	промназначение	промназначение
Подъездные пути	С покрытием	С покрытием	С покрытием	С покрытием
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Площадь участка, кв.м.	943	1500	790	680
Цена предложения, руб.	-	3 400 000,00	1 974 500,00	1 707 000,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Источник информации	-	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3733499160	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_4002047198	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_4002558633
Вносимые корректировки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Торг	-	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Корректировка	-	-17,9%	-17,9%	-17,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Местоположение	***Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.***	***Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Разрешенное использование	***Для эксплуатации производственных помещений***	***промназначение***	***промназначение***	***промназначение***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Площадь участка, кв.м.	943	1500	790	680
Корректировка	-	1,11	0,96	0,93
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 066,00	1 970,00	1 917,00
Подъездные пути	***С покрытием***	***С покрытием***	***С покрытием***	***С покрытием***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 066,00	1 970,00	1 917,00
Вид права	***собственность***	***собственность***	***собственность***	***собственность***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 066,00	1 970,00	1 917,00

Количество корректировок	-	2,0	2,0	2,0
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость, руб.	-	689,00	657,00	639,00
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	***1 985,00***			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	***1 872 000,00***			

Таблица 29. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 1022 кв.м.

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения – земельные участки***		
	Земельный участок	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.	Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9	Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9
Разрешенное использование	Для эксплуатации производственных помещений	промназначение	промназначение	промназначение
Подъездные пути	С покрытием	С покрытием	С покрытием	С покрытием
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Площадь участка, кв.м.	1022	1500	790	680
Цена предложения, руб.	-	3 400 000,00	1 974 500,00	1 707 000,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Источник информации	-	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3733499160	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_4002047198	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_4002558633
Вносимые корректировки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Дата предложения	-	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***	***Сентябрь 2024***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 267,00	2 499,00	2 510,00
Торг	-	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Корректировка	-	-17,9%	-17,9%	-17,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Местоположение	***Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, р.п. Ялга, пер. Вокзальный, д. 3.***	***Республика Мордовия, Саранск, Северо-Восточное ш. р-н Октябрьский***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***	***Республика Мордовия, Саранск, Александровское ш., 9***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Разрешенное использование	***Для эксплуатации производственных помещений***	***промназначение***	***промназначение***	***промназначение***
Корректировка	-	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 861,00	2 052,00	2 061,00
Площадь участка, кв.м.	1022	1500	790	680
Корректировка	-	1,09	0,94	0,91
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 028,00	1 929,00	1 876,00
Подъездные пути	***С покрытием***	***С покрытием***	***С покрытием***	***С покрытием***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 028,00	1 929,00	1 876,00
Вид права	***собственность***	***собственность***	***собственность***	***собственность***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 028,00	1 929,00	1 876,00
Количество корректировок	-	2,0	2,0	2,0
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость, руб.	-	676,00	643,00	625,00
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	***1 944,00***			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	***1 987 000,00***			

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 284 кв.м.

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения – земельные участки***		
	Земельный участок	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, п. Алабино (Фрунзевец), ул. Тельмана, уч-к 1-а/3	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Алабино	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Алабино	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Алабино, Октябрьская ул., 58
Разрешенное использование	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Площадь участка, кв.м.	284	770	900	2080
Цена предложения, руб.	-	4 950 000,00	6 000 000,00	16 000 000,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	6 429,00	6 667,00	7 692,00
Дата предложения	-	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024
Источник информации	-	https://www.avito.ru/aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._snt_dnp_4238806995	https://www.avito.ru/aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_4334776582	https://www.avito.ru/selyatino/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot._izhs_4203324292
Вносимые корректировки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	6 429,00	6 667,00	7 692,00
Дата предложения	-	***Октябрь 2024***	***Октябрь 2024***	***Октябрь 2024***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	6 429,00	6 667,00	7 692,00
Торг	-	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Корректировка	-	-26,3%	-26,3%	-26,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	4 738,00	4 914,00	5 669,00
Местоположение	***Московская область, Наро-Фоминский район, п. Алабино (Фрунзевец), ул. Тельмана, уч-к 1-а/3***	***Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Алабино***	***Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Алабино***	***Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Алабино, Октябрьская ул., 58***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	4 738,00	4 914,00	5 669,00
Разрешенное использование	***Для дачного строительства***	***Для дачного строительства***	***Для дачного строительства***	***Для дачного строительства***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная	-	4 738,00	4 914,00	5 669,00

стоимость 1 кв.м., руб.				
Площадь участка, кв.м.	284	770	900	2080
Корректировка	-	1,13	1,15	1,28
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 028,00	1 929,00	1 876,00
Вид права	***собственность***	***собственность***	***собственность***	***собственность***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	2 028,00	1 929,00	1 876,00
Количество корректировок	-	2,0	2,0	2,0
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость, руб.	-	1785,00	1884,00	2419,00
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	***6 088,00***			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	***1 729 000,00***			

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 900 кв.м.

Элементы сравнения	***Объект оценки***	***Объекты сравнения – земельные участки***		
	Земельный участок	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Местоположение	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, вблизи д.Алабино, ООО "Информакс"	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Алабино	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Алабино	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., СНТ Астра, 28
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Площадь участка, кв.м.	900	600	800	600
Цена предложения, руб.	-	5 750 000,00	8 000 000,00	4 500 000,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	9 583,00	10 000,00	7 500,00
Дата предложения	-	Октябрь 2024	Сентябрь 2024	Октябрь 2024
Источник информации	-	https://www.avito.ru/aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4043558149	https://www.avito.ru/aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_3189376171	https://www.avito.ru/selyatino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1022609610
Вносимые корректировки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	9 583,00	10 000,00	7 500,00
Дата предложения	-	***Октябрь 2024***	***Сентябрь 2024***	***Октябрь 2024***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	9 583,00	10 000,00	7 500,00
Торг	-	***С торгом***	***С торгом***	***С торгом***
Корректировка	-	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	8 270,00	8 630,00	6 473,00
Местоположение	***обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, вблизи д.Алабино, ООО "Информакс"***	***Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Алабино***	***Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Алабино***	***Московская обл., Наро-Фоминский г.о., СНТ Астра, 28***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	8 270,00	8 630,00	6 473,00
Разрешенное использование	***Для индивидуального жилищного строительства***	***ИЖС***	***ИЖС***	***ИЖС***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	8 270,00	8 630,00	6 473,00
Площадь участка, кв.м.	900	600	800	600
Корректировка	-	0,90	0,97	0,90
Скорректированная	-	2 028,00	1 929,00	1 876,00

стоимость 1 кв.м., руб.				
Форма участка	***неправильная***	***правильная***	***правильная***	***правильная***
Корректировка		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 699,00	7 534,00	5 243,00
Вид права	***собственность***	***собственность***	***собственность***	***собственность***
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	6 699,00	7 534,00	5 243,00
Количество корректировок	-	3,0	3,0	3,0
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость, руб.	-	2233,00	2511,00	1748,00
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	***6 492,00***			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	***5 843 000,00***			

Описание вносимых корректировок

1.Корректировка на условия финансирования

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как условия финансирования считаются равными.

2.Корректировка на дату оценки не вводилась

3. Корректировка на торг. При оценке рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж информация о реальных ценах сделок обычно недоступна для третьих лиц и для расчетов используются цены предложения по сопоставимым объектам. Это обуславливает необходимость применения корректировки цен предложения аналогов «на торг», отражающей готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Размеры корректировки «на торг» в настоящее время могут достигать 20% и более, что самым существенным образом влияет на достоверность результатов оценки.

В настоящем отчете возможный диапазон значений корректировки «на торг» определен на основе Справочника оценщика недвижимости-2022. «Земельные участки». Часть 2, под. Ред. Лейфера Л.А. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации (г. Нижний Новгород, 2022)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Справочника оценщика недвижимости-2024. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения, под. Ред. Лейфера Л.А. , г. Нижний Новгород, 2024 г.)

Игорь Иванович