

# **ООО "Независимая Экспертная Компания Арбитр"**

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 №  
005155930 выдано 10 октября 2016 года. ОГРН 1165476173246

Россия, 630077 г. Новосибирск, Станиславского, дом №29 офис 3  
тел./факс: (383)3-350-886 сот. 8-913-375-6111, e-mail: [nekarbitr@yandex.ru](mailto:nekarbitr@yandex.ru)

---

## **ОТЧЁТ № 1611/20-РН-6**

### **об оценке рыночной стоимости земельного участка:**

Земельный участок площадью 600 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровый номер: 54:19:093501:1785.

**Адрес (местоположение):** Новосибирская область, Новосибирский район, МО Кубовинский сельсовет, СНТ "Сады Приобья", улица № 20, участок № 9

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 16 ноября 2020 г.

**Дата составления отчета:** 24 ноября 2020 г.

**Собственник имущества:** Кубовинский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области

**Заказчик оценки:** Кубовинский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области

**Исполнитель:** ООО «Независимая Экспертная Компания Арбитр»



г. Новосибирск, 2020 г.



# ООО "Независимая Экспертная Компания Арбитр"

Информационное письмо

Главе Кубовинского сельсовета  
Степанову С. Г.

## Уважаемый Сергей Геннадьевич!

В соответствии с Муниципальным контрактом от 16 ноября 2019г., Исполнитель ООО «НЭК Арбитр» определил рыночную стоимость объектов оценки:

- земельный участок площадью 600 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровый номер: 54:19:093501:1785.

Объекты оценки расположены по адресам: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Кубовинский сельсовет, СНТ "Сады Приобья", улица № 20, участок № 9

Цель оценки: определение рыночной стоимости имущества (Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в РФ»).

Предполагаемое использование результатов оценки: для обеспечения нужд администрации Кубовинского сельсовета

Дата оценки: оценка проведена по состоянию на 16 ноября 2020 г.

Дата обследования объекта оценки: 16 ноября 2020 г.

Оценка проведена по состоянию в условиях и ценах на 16 ноября 2020 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены в период с 16 ноября 2020года по 24 ноября 2020года. Оценка произведена на основании представленной документации, осмотра объектов оценки и устной информации представителей Заказчика.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

Оценщиком не проводилось как часть этой работы экспертиза правоустанавливающих документов на оцениваемые объекты, он (Оценщик) не в состоянии дать какое-либо заключение по содержанию и надежности данной информации.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, Оценщик пришел к заключению, что:

Рыночная стоимость объекта оценки – земельный участок площадью 600 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровый номер: 54:19:093501:1785. расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Кубовинский сельсовет, СНТ «Сады Приобья», улица № 20, участок № 9 по состоянию на 16 ноября 2020 г. составляет (округлённо без учета НДС):

**108 000 (Сто восемь тысяч) рублей.**

Оценка проведена с соблюдением правил и требований, установленных Законом РФ от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», (в ред. Федеральных законов от

21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ), Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Российского общества оценщиков в действующей редакции на дату оценки, которые являются обязательными к применению подходов и методов оценки, при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Наш тел./факс: (383)3-350-886 сот. 8-913-375-6111, e-mail: [nekarbitr@yandex.ru](mailto:nekarbitr@yandex.ru)

**Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.**

Директор ООО «НЭК Арбитр»

\_\_\_\_\_ А.С. Краснов

# Содержание

|   |  |
|---|--|
| <b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>   | <b>7</b>                               |
| 1.1 Задание на оценку .....   | 7                                      |
| 1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .....  | 7                                      |
| 1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....                               | 8                                      |
| 1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....   | 10                                     |
| 1.5 Основные факты и выводы.....  | 11                                     |
| 1.6 Заявление о соответствии .....  | 12                                     |
| 1.7 Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....                    | 13                                     |
| 1.8 Оцениваемые права .....   | 16                                     |
| 1.9 База оценки. Обоснование применения .....   | 16                                     |
| 1.10 Применяемые общие понятия и определения, обязательные к применению .....   | 16                                     |
| <b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>19</b>                              |
| 2.1 Описание района окружения объекта оценки .....  | 19                                     |
| 2.2 Точное описание объекта оценки (с приведением ссылок на документы, устанавливающие его количественные и качественные характеристики) .....        | 21                                     |
| 2.2.1 Описание здания гаражных боксов.....  | <i>Ошибка! Закладка не определена.</i> |
| 2.2.2 Описание земельного участка .....   | 21                                     |
| 2.2.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки .....  | 21                                     |
| 2.3 Информация о текущем использовании объектов оценки .....  | 22                                     |
| 2.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту аренды, существенно влияющие на его стоимость .....  | 22                                     |
| 2.5 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....                   | 22                                     |
| 2.6 Балансовая стоимость объектов оценки .....  | 22                                     |
| 2.7 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....                                      | 22                                     |
| <b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....</b>                                     | <b>22</b>                              |
| 3.1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....   | 22                                     |
| 3.1.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного .....  | 23                                     |
| 3.1.2 Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями .....   | 24                                     |
| 3.2 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....                                   | 24                                     |
| 3.2.1 Краткий общэкономический обзор Российской Федерации.....  | 24                                     |
| 3.2.2 Социально-экономические показатели Новосибирской области.....   | 29                                     |
| 3.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....   | 32                                     |
| 3.4 Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....  | 32                                     |
| 3.5 Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект..... | 33                                     |
| <b>4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА И АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>  | <b>34</b>                              |
| 4.1 Выбор подходов и методов оценки для расчета стоимости объекта оценки .....  | 34                                     |
| 4.1.1 Затратный подход .....  | 34                                     |
| 4.1.2 Доходный подход.....  | 34                                     |
| 4.1.3 Сравнительный подход.....   | 35                                     |
| 4.1.4 Обоснование отказа или применения затратного, доходного и сравнительного подходов .....   | 35                                     |
| 4.2. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....   | <b>Ошибка! Закладка не определена.</b> |
| 4.2.1 Общие положения.....  | <i>Ошибка! Закладка не определена.</i> |
| 4.2.2 Основные термины и формулы для расчета стоимости нового строительства..   | <i>Ошибка! Закладка не определена.</i> |
| 4.2.3 Расчет стоимости нового строительства .....   | <i>Ошибка! Закладка не определена.</i> |
| 4.2.4. Оценка износа и устареваний.....   | <i>Ошибка! Закладка не определена.</i> |
| 4.2.5 Расчет итоговой величины износа.....  | <i>Ошибка! Закладка не определена.</i> |
| 4.2.6 Расчет стоимости по затратному подходу .....  | <i>Ошибка! Закладка не определена.</i> |
| 4.2.7 Основные методы оценки земельных участков .....   | 36                                     |
| 4.2.8 Общие положения.....  | 38                                     |
| 4.2.9 Вывод по разделу.....   | 49                                     |
| 4.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....  | 49                                     |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b> | <b>51</b> |
|---|-----------|

## 1. Общие сведения

### 1.1 Задание на оценку

|   |  |  |
|---|--|--|
| Объект оценки   | Земельный участок площадью 600 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровый номер: 54:19:093501:1785.                                    |  |
| Адрес объекта оценки  | Новосибирская область, Новосибирский район, МО Кубовинский сельсовет, СНТ "Сады Приобья", улица № 20, участок № 9  |  |
| Имущественные права на объект оценки  | Право собственности  |  |
| Цель оценки   | Определение рыночной стоимости объекта оценки (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки приводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость. |  |
| Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)                             | Для обеспечения нужд администрации Кубовинского сельсовета   |  |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки                                     | Результаты оценки могут быть использованы для обеспечения нужд администрации Кубовинского сельсовета   |  |
| Вид определяемой стоимости  | Рыночная стоимость   |  |
| Дата оценки   | 16 ноября 2020 г.  |  |
| Оцениваемые права, ограничения этих прав, а также обременения каждой из составных частей объекта недвижимости | Право собственности  |  |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка  | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 1.3  |  |

### 1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Оценщик применил следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015».

*Ввиду того, что объектом оценки не является имущество, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением выше указанных стандартов оценки.*

*При упоминании в Отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.*

Также, на основании ст. 22 «Саморегулируемая организация оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».

и ст. 22.1 «Функции саморегулируемой организации оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

...разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики...».

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Российского общества оценщиков» (СРО «РОО»).

Вышеуказанные стандарты применяются на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., ст.11, ст.15.

### **1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

Отчет по оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась. Приведенные в рамках настоящего отчета ссылки на пункты и таблицы относятся к данному отчету, если иное не оговорено дополнительно.
- Для получения сопоставимых величин в ходе расчетов приняты следующие допущения: в рамках затратного подхода определяется рыночная стоимость улучшений без учета стоимости прав на земельный участок; в сравнительном и доходном подходах после определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости из полученной величины вычитается стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки (условно рассматривается право собственности). При согласовании результатов оценки объект рассматривается без учета стоимости прав на земельный участок.



- Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (п. 20 ФСО № 7).
- Вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок, оценка проводится исходя из права собственности без учета обременений и ограничений (п. 10 ФСО №4).
- Приложенные к отчету копии оригиналов документов и копии документов, заверенные подлинной подписью и оттиском печати организации-заказчика/собственника, хранятся в архиве ООО «Независимая Экспертная Компания Арбитр». В случае, если копии документов заверены подлинной подписью и оттиском печати организации-заказчика/собственника на первой или последней страницах сшитого (скрепленного должным образом) документа, Оценщик исходит из предположения, что копия документа заверена полностью, то есть все страницы копии документа соответствуют оригиналу.
- В соответствии с федеральным законодательством обстоятельства, препятствующие проведению оценки, отсутствуют.
- Итоговая величина рыночной стоимости приведена округленно, с учетом НДС. Округление промежуточных результатов проведено до целых рублей, результаты расчетов по каждому из подходов и итоговая величина рыночной стоимости округлены до тысяч рублей.
- Округление коэффициентов, используемых в расчете, проведено до двух знаков после запятой.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничениями:

- Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Неразглашение результатов настоящего отчета определяется Правилами деловой и профессиональной этики СРО РОО, Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков», к которой принадлежит оценщик. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении результатов оценки и информации, полученной от Заказчика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке носит рекомендательный характер, содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится, исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (п. 7 ФСО №7).

- Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

#### 1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

**Таблица 1.4.1 Сведения о Заказчике оценки**

|          |  |
|----------|--|
| Заказчик | Администрация Кубовинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области Адрес: 630516, Новосибирский район, Новосибирская область, с. Кубовая, ул. Центральная, д. 18 Тел./факс: +7(383) 2956601 ИНН 5433108035 КПП 543301001 УФК по Новосибирской области (администрация Кубовинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области) р/с 40204810750040000306 Сибирское ГУ Банка России г. Новосибирск БИК 045004001 |
|----------|--|

**Таблица 1.4.2 Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке**

|   |   |
|---|---|
| Фамилия, Имя, Отчество оценщика   | Крутых Алина Валерьевна   |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | Член саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Регистрационный номер в реестре оценщиков № 009354, дата включения в реестр 09 февраля 2015 г.   |
| Образование специалиста-оценщика. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | 2011 г. – Диплом о высшем образовании с отличием: НОУ ВПО Центросоюза РФ «Сибирский университет потребительской кооперации» г. Новосибирск. Квалификация: экономист-менеджер, по специальности «Антикризисное управление». Регистрационный номер: 2411 от 24 июня 2011 г.;<br>2014 г. – Диплом о профессиональной подготовке НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный номер: 045 от 23.05.2014 г. |
| Квалификация  | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №002145-КА1, выдан ФБУ ФРЦ, от 13.02.2018 г. № 003362-1.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №003717-КА2, выдан ФБУ ФРЦ, от 10.05.2018 г. № 0011631-2.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №001808-КА3, выдан ФБУ ФРЦ, от 19 октября 2018 г. №015276-3.                                     |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | Страховщик — АО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90098/20 от 01.06.2020 г. Страховая сумма 3 000 000 руб. Период страхования с 01.06.2020 г. по 31.05.2021г.   |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | 7 лет (с октября 2013 года)   |
| Местонахождение оценщика  | 630079, г. Новосибирск, ул. Станиславского, д.29, офис 3  |

**Таблица 1.4.3 Сведения об организациях и специалистах, привлекаемых к проведению оценки**

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Наименование (ФИО) | Не привлекались |
|--------------------|-----------------|

**Таблица 1.4.4 Сведения о юридическом лице, заключившем с Оценщиком трудовой договор**

|   |  |
|---|--|
| Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы | Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Экспертная Компания Арбитр» (ООО «НЭК Арбитр»)   |
| Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица         | Полис обязательного страхования ответственности оценщика Новосибирский филиал ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» - «Новосибирскэнергогарант» № 192800-035-000016 от 04 декабря 2019г. Срок действия полиса с 04.12.2019г. по 03.12.2020г. Страховая сумма 5 000000 (Пять миллионов) рублей. |
| Юридический адрес   | РФ, 630077, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станиславского, 29 офис 3   |
| Фактический адрес   | РФ, 630077, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станиславского, 29 офис 3   |
| ОГРН  | 1165476173246  |
| Банковские реквизиты  | Расчетный счет: 40702810644050020657<br>Корреспондентский счет: 301018105000000000641<br>БИК: 045004641 в ПАО Сбербанк России.   |
| Контактные телефоны   | тел. факс: (383) 3-350-886 сот. 8-913-375-61-11, 8-913-924-6886<br>e-mail: <a href="mailto:nekarbitr@yandex.ru">nekarbitr@yandex.ru</a>  |

## 1.5 Основные факты и выводы

**Таблица 1.5.1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Основание для проведения оценки | Муниципальный контракт от 16 ноября 2020 г заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Независимая Экспертная Компания Арбитр», в лице директора Краснова А.С., действующего на основании Устава, с одной стороны и Администрация Кубовинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице Главы Кубовинского сельсовета Степанова Сергея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны. |
| Объект оценки                   | Земельный участок площадью 600 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровый номер: 54:19:093501:1785.   |
| Тип оцениваемого имущества      | Недвижимое имущество  |
| Местоположение объекта оценки   | Новосибирская область, Новосибирский район, МО Кубовинский сельсовет, СНТ «Сады Приобья», улица № 20, участок № 9 (кадастровый номер 54:19:093501:1785)   |
| Кадастровая стоимость, руб.     | 195 138,00 рублей   |
| Существующие права:             | Собственность   |
| Субъект права                   | Кубовинский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области   |

|   |  |
|---|--|
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. | Для обеспечения нужд администрации Кубовинского сельсовета |
|---|--|

**Таблица 1.5.2 Результаты оценки объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

| № п/п | Объект оценки   | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|-------|---|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1     | Земельный участок площадью 600 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровый номер: 54:19:093501:1785. | Не применялся          | 108 000                    | Не применялся         |

**Таблица 1.5.3 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**

| № п/п | Объект оценки   | Оцениваемое право | Рыночная стоимость округлённо с учетом НДС, руб. |
|-------|---|-------------------|--|
| 1     | Земельный участок площадью 600 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровый номер: 54:19:093501:1785. | Собственность     | <b>108 000 (Сто восемь тысяч) рублей.</b>        |

## 1.6 Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики в своей работе следовали этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Стандартах и Правилах Оценочной Деятельности. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее, что Отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», утвержденные приказом МЭРа РФ № 297 от 20.05.15 г.;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» утвержденные приказом МЭРа РФ № 298 от 20.05.15 г.;
- «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» утвержденные приказом МЭРа РФ № 299 от 20.05.15 г.;
- «Оценка недвижимости (ФСО 7)» утвержденные приказом МЭРа РФ № 611 от 25.09.14 г.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению всеми субъектами при осуществлении оценочной деятельности, что и является обоснование их использования.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свод стандартов оценки Российского Общества Оценщиков ССО РОО 2015»

Подписавший данный Отчет Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Стандартах и Правилах Оценочной Деятельности.

Настоящим заявлением Оценщики удостоверяют нижеследующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и основываются на знаниях Оценщиков;

- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются их личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;

- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- оплата услуг Оценщиков не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Стандартов и Правил Оценочной Деятельности, утвержденным ССО РОО 2015;

- образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям;

- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества и знают район его нахождения;

- Оценщиками была произведена персональная инспекция оцениваемого имущества. Фотографии объекта оценки приведены в Отчете;

- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

- Все расчеты были выполнены нами с использованием таблиц Microsoft Office Excel без округления промежуточных итогов, в результате чего при проведении перерасчета на калькуляторе полученные итоги могут не совпасть.

## **1.7 Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке оцениваемого объекта был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости. Процесс определения стоимости объекта оценки происходит в следующей последовательности (п. 23 ФСО № 1):

1. Постановка задачи.

2. Составление плана работ.

3. Сбор и анализ общеэкономических данных.

4. Сбор и анализ данных, специфических для оцениваемого имущества. Сбор и анализ данных о спросе и предложении, характеризующих наиболее вероятный рынок для данного имущества.

5. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ). Применение различных подходов к оценке стоимости. Для определения стоимости объекта Оценщик рассматривает возможность применения (или обосновывает отказ от применения) трех подходов: затратного, доходного, сравнительного.

6. Согласование полученных результатов.

7. Определение стоимости объекта оценки.

8. Составление отчета об оценке.

Процедура оценки включала в себя интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на определенных сегментах рынка, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наилучшего и

наиболее эффективного использования объекта (п. 18 ФСО № 1). После этого осуществлялся расчет искомой стоимости.

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости имущества: затратный, сравнительный и доходный (п. 20 ФСО № 1).

*Затратный подход (п. 18 ФСО № 1).*

Данный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Расчет производится в следующей последовательности:

1. Определение восстановительной стоимости улучшений;
2. Определение стоимости земельного участка;
3. Определение величины составляющих накопленного износа: физического износа, функционального и экономического устаревания;
4. Корректировка полной восстановительной стоимости на величину накопленного износа.

*Сравнительный подход (п. 12 ФСО № 1)*

Данный подход основывается на предположении, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение на рынке другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Расчет производится в следующей последовательности:

1. Исследование рынка, сбор информации о совершенных сделках и предложениях аналогичных объектов;
2. Выбор единиц и элементов сравнения;
3. Внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами: корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
4. Согласование результатов и определение искомой стоимости.

*Доходный подход (п. 15 ФСО № 1)*

Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке дисконта.

Расчет производится в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при использовании объекта оценки;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Определение ставки дисконтирования;
6. Определение периода прогнозирования;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков может производиться с помощью прямой капитализации или дисконтирования денежного потока.

Прямая капитализация денежного потока – процесс пересчета определенного денежного потока за период в чистую текущую стоимость с помощью общей нормы капитализации.

Анализ дисконтированного денежного потока – процесс пересчета прогнозируемых будущих денежных потоков за расчетное число периодов в чистую текущую стоимость, при определенной ставке дисконта.

*Согласование результатов оценки (п. 24 ФСО № 1).*

Заключительным этапом является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных показателей к итоговой стоимости объекта. Согласование поводится с учетом особенностей оцениваемого объекта и достоверности используемой информации по каждому подходу.

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 состоит из следующих основных этапов:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Постановка задания на оценку включает идентификацию оцениваемого объекта; определение и согласование с Заказчиком целей и задач оценки, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и область применения результатов оценки, сроков проведения работ, допущений и ограничений.

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости (в том числе земельных участков).

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта.

Анализ рынка и факторов (информации), 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.

Изучение и анализ правоустанавливающей и технической документации, характеризующей оцениваемые объекты.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. 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».

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки.

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке осуществляется 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 оцениваемого объекта.

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при использовании 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 объекта оценки.

д) составление отчета об оценке.

Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательного характера, и передается Заказчику.

## **1.8 Оцениваемые права**

В настоящем отчете в соответствии с заданием на оценку, оценивается право собственности.

**Право собственности** [1, статья 209] включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

## **1.9 База оценки. Обоснование применения**

База оценки - рыночная стоимость.

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

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

Применяется на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.

## **1.10 Применяемые общие понятия и определения, обязательные к применению**

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Источник: федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (далее, ФСО № 1), раздел II, п.3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. (ФСО № 1, раздел II, п.4).



При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5).

**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. (ФСО № 1, раздел II, п.6).

**Подход к оценке** - представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО № 1, раздел II, п.7).

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (ФСО № 1, раздел II, п.8).

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания и производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки. (ФСО № 1, раздел II, п.9).

**Наиболее эффективное использование** — это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. (ФСО № 1, раздел II, п. 10).

При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. (ФСО № 1, раздел II, п.11).

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. (ФСО № 1, раздел II, п. 12).

**Вид стоимости** — конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел II, п.4).

**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 величину цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества. (ФСО № 2, раздел II, п.4).

**Инвестиционная стоимость** (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен). (ФСО № 2, раздел III, п.8).

**Ликвидационная стоимость** (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным). (ФСО № 2, раздел III, п.9).

**Кадастровая стоимость** (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения). (ФСО № 2, раздел III, п. 10).

#### **Подходы к оценке:**

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

*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;

*Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО № 1, раздел III, п.п.13-15).

**Затратами на воспроизводство объекта оценки** являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. (ФСО № 1, раздел III, п. 15).

**Затратами на замещение объекта оценки** являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (ФСО № 1, раздел III, п. 15).

**Объектом - аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО № 1, раздел III, п.14).

**Неспециализированная недвижимость** - недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов. (Источник: методические рекомендации об оценке стоимости недвижимого имущества, разработанные Торгово-промышленной палатой РФ Комитетом по оценочной деятельности в 2002 г. г. Москва)

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

**Аренда** - предоставление имущества в соответствии с договором аренды во временное пользование за определенную плату, юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

По **договору аренды** (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (Гражданский кодекс РФ, часть 2, ст. 606).

**Рыночная арендная плата** - расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (идентификация МСО 11, определения МСО).

## 2.Описание объекта оценки

### 2.1 Описание района окружения объекта оценки

| Характеристика                        | Значение  |
|---------------------------------------|---|
| Адрес (местоположение) объекта оценки | Новосибирская область, Новосибирский район, МО Кубовинский сельсовет, СНТ "Сады Приобья", улица № 20, участок № 9 |
| Основной тип застройки                | Частные дома, хозяйственные и производственные корпуса, сооружения  |
| Плотность (полнота) застройки         | Низкая  |

| Характеристика                                       | Значение  |
|--|---|
| Этажность застройки                                  | 1-но, 2-х- этажные здания   |
| Благоустройство территории                           | Территория благоустроена  |
| Наличие инженерной инфраструктуры                    | Коммуникации подведены  |
| Особенности окружающей среды                         | Окружающая застройка представлена: частные дома.                        |
| Затопляемость  | Риск затопления территории отсутствует                                  |
| Грунты, почвы  | Грунтовые условия соответствуют капитальному строительству              |
| Интенсивность движения транспорта                    | Низкая  |
| Экологическая обстановка                             | Состояние окружающей среды в районе оценивается как хорошее.            |
| Уровень активности сектора рынка объекта оценки      | Низкая активность рынка продаж и низкая рынка аренды недвижимости.      |
| <b>Дополнительные характеристики местоположения:</b> |   |
| - отрицательные                                      | Низкая транспортная развязка<br>Низкая активность рынка                 |
| - положительные                                      | Хорошее благоустройство территории;<br>Хорошая экологическая обстановка |

Объект оценки расположен в Новосибирской области, р-н Новосибирский, с/с Кубовинский, с. Сосновка. Схемы местоположения объекта оценки в масштабах города приведены ниже.

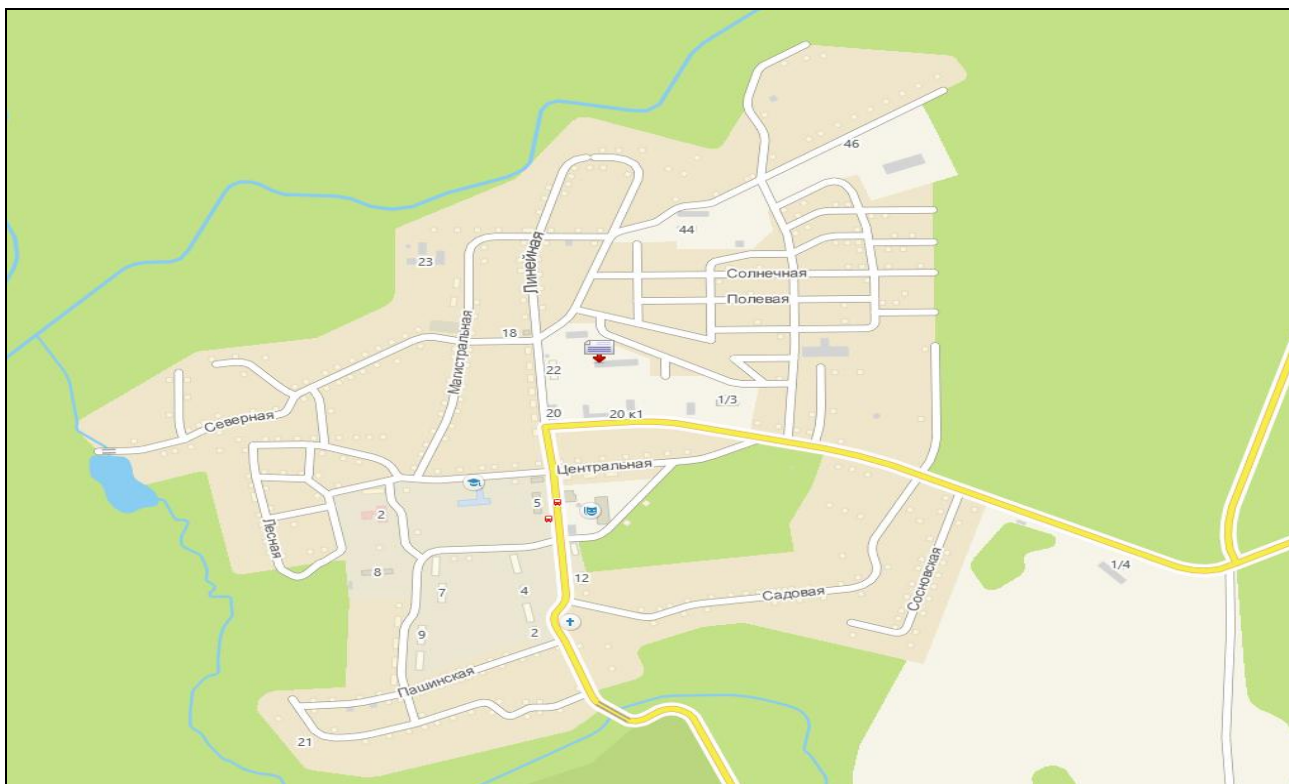


Рисунок 2.1.1. Местоположение объекта оценки на карте Новосибирской области по данным Дубль-ГИС

## 2.2 Точное описание объекта оценки (с приведением ссылок на документы, устанавливающие его количественные и качественные характеристики)

### 2.2.1 Описание земельного участка

Объект расположен в Новосибирской области, Новосибирского р-на. Окружение объекта оценки составляют частные дома, хозяйственные и производственные корпуса, сооружения.

Местоположение объекта оценки характеризуется низкой деловой активностью, низкой транспортной инфраструктурой.

**Таблица 2.2.2 Качественные и количественные характеристики земельного участка**

| Параметр  | Характеристика  |
|---|---|
| Вид права   | Право собственности   |
| Площадь объекта оценки, кв.м.                         | Площадь 600 кв. м.  |
| Кадастровый номер                                     | 54:19:093501:1785   |
| Местоположение  | Новосибирская область, Новосибирский район, МО Кубовинский сельсовет, СНТ "Сады Приобья", улица № 20, участок № 9 |
| Категория земель                                      | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование                             | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества  |
| Существующее использование                            | Участок не занят объектом недвижимости  |
| Рельеф местности                                      | Ровный спокойный.   |
| Наличие инженерных сетей                              | Заказчиком оценки информация не предоставлена   |
| Состояние участка                                     | Спланирован, полностью благоустроен   |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб.        | 195 138,00 рублей   |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м. | 325,23 руб.   |

### 2.2.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

| Имущественные права на объект оценки                  |                 |   |   |
|---|-----------------|---|---|
| Существующие права                                    | Вид права       | Субъект права   | Подтверждающий документ   |
| на земельный участок                                  | собственность   | Кубовинский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.10.2020 г. |
| Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки |                 |   |   |
| Существующие обременения                              | Вид обременения | Кем обременён   | Подтверждающий документ   |
| на земельный участок                                  | —               | —   | —   |
| на улучшения  | —               | —   | —   |

Основные конструктивные решения, характеристики и состояние элементов строительных конструкций приняты оценщиком на основании документов, предоставленных Заказчиком оценки и внешнего осмотра объектов оценки.

### **2.3. Информация о текущем использовании объектов оценки**

Объектом оценки является земельный участок площадью 600 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровый номер: 54:19:093501:1785., на дату оценки на земельном участке.

### **2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту аренды, существенно влияющие на его стоимость**

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

### **2.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании предоставленных Заказчиком документов:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.10.2020 г.
2. План и экспликация на помещение.

### **2.6 Балансовая стоимость объектов оценки**

Информация Заказчиком оценки не предоставлена.

### **2.7 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

Данные, использованные при проведении оценки получены из следующих источников:

1. Материалы аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru)
2. Интернет сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области ([www.novosibstat.ru](http://www.novosibstat.ru))
3. Данные, полученные Оценщиком в ходе изучения объекта оценки путем визуального осмотра;
4. Данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком указаны в разделе 2.5.
5. Исследования рынка, проведенные специализированными организациями.  
Данные полученные из сети Интернет: <https://stroy54.ru/>; <https://www.avito.ru/>; [https://vuzlit.ru/1773014/analiz\\_rynka\\_kommercheskoy\\_nedvizhimosti\\_novosibirskaya\\_oblasti](https://vuzlit.ru/1773014/analiz_rynka_kommercheskoy_nedvizhimosti_novosibirskaya_oblasti); <https://fpnso.ru/>; <https://nangs.org/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-itogovyj-pdf>
6. Справочник с картой города «2ГИС».

## **3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов**

### **3.1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, который

обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта, - и является наилучшим.

Именно на этой предпосылке строятся все расчеты рыночной стоимости объекта недвижимости, в предположении, что эффективный собственник будет использовать свое имущество в расчете на наибольшую отдачу от владения им.

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной объект недвижимости, необходимо проанализировать варианты его наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом возможности полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, новое строительство, снос), изменения состава прав, других параметров.

На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- Отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству.
- Проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость.
- Проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность.
- Выбор экономически приемлемого использования, которое будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.
- Формулирование вывода о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, как правило, проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это тот вариант использования, при котором рыночная стоимость недвижимости будет максимальной.

### **3.1.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного**

При проведении анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющегося здания и при этом стоимость свободного земельного участка превысит стоимость собственности с существующими улучшениями.

Участок расположен в Новосибирской области, Новосибирского р-на (ул. Линейная). Для использования участка как свободного, необходимо провести: снос имеющегося здания,

утилизацию, рекультивацию поверхностного слоя земли.

Если предположить, что улучшение будет снесено и на его месте будет построен новый объект недвижимости в соответствии с наиболее эффективным использованием земельного участка, то вероятнее всего рыночная стоимость участка не превысит настоящую стоимость при текущем улучшении, поскольку информации о сносе объекта нет.

Учитывая выше сказанное, анализ физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, как свободного нецелесообразен, а расчет его рыночной стоимости исходил из того допущения, что вариант использования, соответствующий его текущему использованию, является максимально эффективным.

### **3.1.2 Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями**

Рассмотрение земельного участка с учетом имеющихся улучшений, использование его в качестве участка под гаражные боксы - то есть текущее использование, является эффективным в юридическом и финансовом отношении, так как местоположение и физические параметры объекта делают это использование физически возможным, и финансово состоятельным без дополнительных вложений.

На основании проведенного анализа рынка недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка с учетом имеющихся улучшений, является использование его для строительства здания гаражных боксов, т.е. текущее использование, так как местоположение объекта делает это использование физически возможным, законодательно допустимым, и максимально эффективным.

*Источник: исследования Оценщика.*

#### **Вывод по разделу**

*После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельного участка с учетом законодательно разрешенного, физически осуществимого, финансово обоснованного, и обеспечивающего наивысшую доходность, по состоянию на дату определения стоимости, земельный участок используется для обслуживания здания гаражных боксов, на земельном участке расположен оцениваемое здание, т.е. в соответствии с его назначением, что соответствует наиболее эффективному использованию.*

## **3.2 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

В соответствии с требованиями п. 23 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) оценщиком осуществлен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Вся информация, используемая при проведении оценки и содержащаяся в данном отчете, является существенной и достаточной.

### **3.2.1 Краткий общеэкономический обзор Российской Федерации**

Экономическое развитие России за 2 полугодие 2020 года характеризовалось показателями, приведенными в таблице 3.1.



**Таблица 3.2.2 Основные социально-экономические показатели РФ за 2 полугодие 2020 г.**

| Показатели  | Октябрь<br>2020 г.   | В % к               |                     | Сентябрь<br>Октябрь<br>2020 г.<br>в % к<br>Сентябрю<br>Октябрю<br>2020 г. | Справочно           |                    |   |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|---|---------------------|--------------------|---|
|   |                      | Октябрь<br>2020 г.  | Октябрь<br>2020 г.  |   | июль 2020 г. в % к  |                    | Сентябрь<br>Октябрь<br>2020 г.<br>в % к<br>Сентябрю<br>Октябрю<br>2020 г. |
|   |                      |                     |                     |   | июлю<br>2019 г.     | июню<br>2020 г.    |   |
| Валовой внутренний продукт  |                      |                     |                     | 100,7 <sup>1),2)</sup>  |                     |                    | 102,0 <sup>3)</sup>   |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности              |                      | 102,6               | 100,2               | 101,4   | 104,1               | 99,7               | 103,8   |
| Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>   |                      | 102,8               | 99,3                | 102,6   | 103,9               | 99,7               | 103,1   |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей  | 536,5                | 105,9               | 183,9               | 102,5   | 101,7               | 175,7              | 101,9   |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км   | 467,5                | 98,8                | 102,7               | 101,3   | 104,3               | 104,4              | 103,2   |
| в том числе железнодорожного транспорта   | 212,9                | 96,9                | 103,3               | 101,3   | 105,4               | 104,8              | 104,6   |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей                                       | 146,2                | 96,8                | 98,8                | 99,4  | 103,3               | 100,2              | 100,3   |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей  | 2792,9               | 101,0               | 102,3               | 101,6   | 102,8               | 102,8              | 102,9   |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей  | 843,7                | 97,3                | 99,9                | 98,9  | 102,7               | 100,6              | 101,5   |
| Внешнеторговый оборот, млрд долларов США  | 52,4 <sup>5)</sup>   | 91,4 <sup>6)</sup>  | 102,1 <sup>7)</sup> | 96,4 <sup>8)</sup>  | 114,0 <sup>6)</sup> | 99,2 <sup>7)</sup> | 121,2 <sup>8)</sup>   |
| в том числе: экспорт товаров  | 32,5                 | 89,5                | 102,8               | 96,1  | 122,9               | 99,4               | 126,4   |
| импорт товаров  | 20,0                 | 94,7                | 101,0               | 97,0  | 101,3               | 98,8               | 113,1   |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей  | 6695,9 <sup>9)</sup> |                     |                     | 100,6 <sup>2)</sup>   |                     |                    | 104,3 <sup>3)</sup>   |
| Индекс потребительских цен  |                      | 104,6               | 100,2               | 105,0   | 102,5               | 100,3              | 102,3   |
| Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>                            |                      | 101,1               | 97,3                | 107,7   | 116,6               | 100,3              | 109,6   |
| Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>                                   |                      |                     |                     | 98,7 <sup>2)</sup>  |                     |                    | 101,3 <sup>3),11)</sup>   |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:                     |                      |                     |                     |   |                     |                    |   |
| номинальная, рублей   | 45900 <sup>1)</sup>  | 108,2 <sup>1)</sup> | 93,0 <sup>1)</sup>  | 107,2 <sup>1)</sup>   | 110,2               | 92,4               | 111,1   |
| реальная  |                      | 103,5 <sup>1)</sup> | 92,8 <sup>1)</sup>  | 102,1 <sup>1)</sup>   | 107,5               | 92,2               | 108,6   |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек                 | 3,4                  | 93,4                | 100,9               | 94,2  | 92,2                | 101,7              | 91,6  |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,7                  | 105,3               | 97,5                | 103,2   | 86,6                | 97,9               | 86,4  |

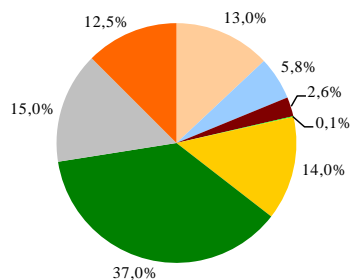
| Показатели  | Октябрь<br>2020 г. | В % к              |                    | Сентябрь<br>Октябрь<br>2020 г.<br>в % к<br>Сентябрю<br>Октябрю<br>2020 г. | Справочно          |                 |   |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|---|--------------------|-----------------|---|
|   |                    | Октябрь<br>2020 г. | Октябрь<br>2020 г. |   | июль 2020 г. в % к |                 | Сентябрь<br>Октябрь<br>2020 г.<br>в % к<br>Сентябрю<br>Октябрю<br>2020 г. |
|   |                    |                    |                    |   | июлю<br>2019 г.    | июню<br>2020 г. |   |
| <p>1) Предварительная оценка.</p> <p>2) 2 полугодие 2020 г. в % к I полугодю 2019 года.</p> <p>3) 2 полугодие 2020 г. в % к I полугодю 2018 года.</p> <p>4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".</p> <p>5) Данные за октябрь 2020 года.</p> <p>6) сентябрь 2020г. и октябрь 2020 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.</p> <p>7) Октябрь 2020 г. и ноябрь 2020 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.</p> <p>8) 2 полугодие 2020 г. и I полугодие 2020 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.</p> <p>9) Данные за I полугодие 2020 года.</p> <p>10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).</p> <p>11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.</p> |                    |                    |                    |   |                    |                 |   |

Источник информации: <https://nangs.org/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-itogovyj-pdf>

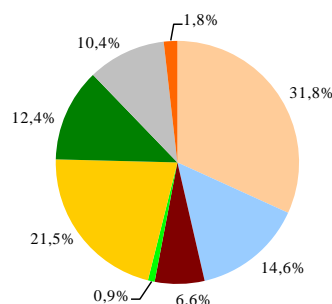
Структура основных макроэкономических показателей по федеральным округам в 2 полугодии 2020 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности

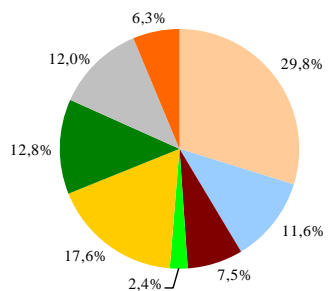
Добыча полезных ископаемых



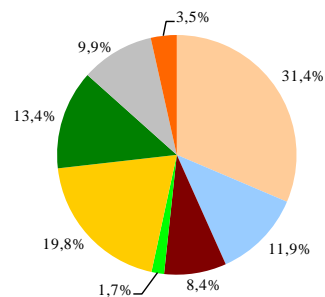
Обрабатывающие производства



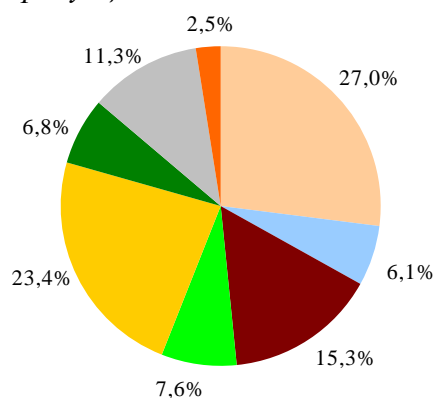
*Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха*



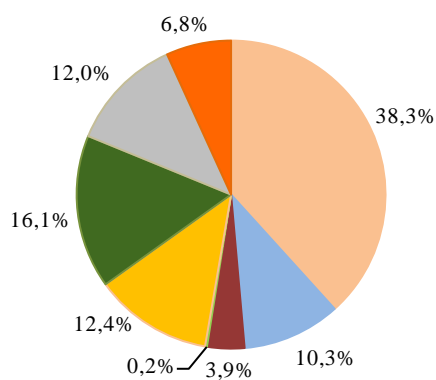
*Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений*



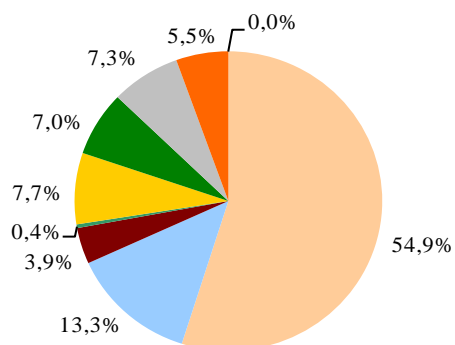
*Объем производства продукции сельского хозяйства*



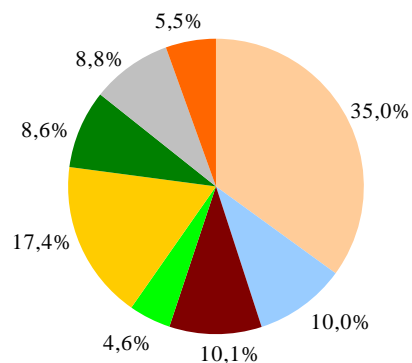
*Структура сальдированного финансового результата деятельности организаций<sup>1)</sup>*



*Внешнеторговый оборот<sup>2)</sup>*

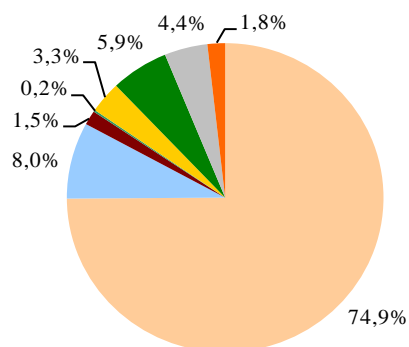


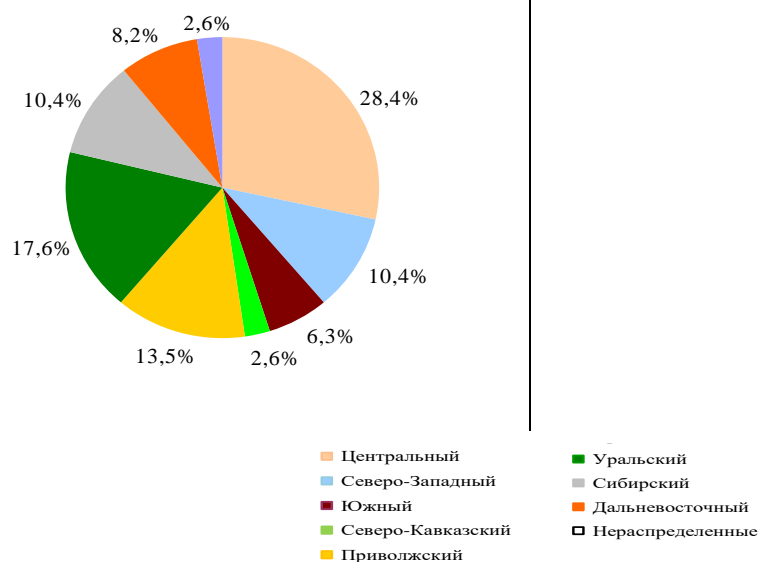
*Оборот розничной торговли*



*Инвестиции в основной капитал<sup>3)</sup>*

*Финансовые вложения<sup>4)</sup>*





- 1) Сведения за 3 квартал 2020 года.
- 2) Сведения за 3 квартал 2020 года. Внешнеторговый оборот Российской Федерации включает объемы, не распределенные по федеральным округам.
- 3) Включая уточнение на федеральном уровне объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами, без распределения по субъектам Российской Федерации.
- 4) Сведения за 3 квартал 2020 г. по данным организаций, предоставивших статистическую отчетность, без учета субъектов малого предпринимательства, бюджетных учреждений, банков, страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов.

Источник информации: <https://www.gks.ru/bgd/regl/b20/Main.htm>

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в октябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 52,4 млрд долларов США (3368,0 млрд рублей), в том числе экспорт - 32,5 млрд долларов (2085,6 млрд рублей), импорт - 20,0 млрд долларов (1282,4 млрд рублей).

1) Информация представлена по состоянию на 1 октября 2020 года.

Сальдо торгового баланса в сентябре 2020 г. сложилось положительное, 12,5 млрд долларов (в июне 2020 г. - положительное, 15,2 млрд долларов).

**Таблица 3.2.3 динамика внешнеторгового оборота России (по данным Банка России)**

| Показатели | Внешнеторговый оборот |  |                      | В том числе      |  |                      |                   |  |                      | Сальдо, млн долларов США |
|------------|-----------------------|--|----------------------|------------------|--|----------------------|-------------------|--|----------------------|--------------------------|
|            | млн долларо в США     | в % к  |                      | экспорт          |  |                      | импорт            |  |                      |                          |
|            |                       | соответс твующе му периоду предыду щего года | предыду щему периоду | млн долларов США | в % к  |                      | млн долларо в США | в % к  |                      |                          |
|            |                       |  |                      |                  | соответс твующе му периоду предыду щего года | предыду щему периоду |                   | соответс твующе му периоду предыду щего года | предыду щему периоду |                          |
|            |                       |  |                      |                  |  |                      |                   |  |                      |                          |
| 2020 г.    |                       |  |                      |                  |  |                      |                   |  |                      |                          |
| Январь     | 50281                 | 128,8  | 81,8                 | 33604            | 132,2  | 90,2                 | 16677             | 122,5  | 69,0                 | 16927                    |

| Показатели      | Внешнеторговый оборот |  |                      | В том числе      |  |                      |                   |  |                      | Сальдо, млн долларов США |
|-----------------|-----------------------|--|----------------------|------------------|--|----------------------|-------------------|--|----------------------|--------------------------|
|                 | млн долларо в США     | в % к  |                      | экспорт          |  |                      | импорт            |  |                      |                          |
|                 |                       | соответс твующе му периоду предыду щего года | предыду щему периоду | млн долларов США | в % к  |                      | млн долларо в США | в % к  |                      |                          |
|                 |                       |  |                      |                  | соответс твующе му периоду предыду щего года | предыду щему периоду |                   | соответс твующе му периоду предыду щего года | предыду щему периоду |                          |
| Февраль         | 50417                 | 122,1  | 100,3                | 31298            | 121,2  | 93,1                 | 19119             | 123,5  | 114,6                | 12179                    |
| Март            | 58277                 | 115,8  | 115,6                | 36627            | 116,9  | 117,0                | 21650             | 113,9  | 113,2                | 14977                    |
| I квартал       | 158975                | 121,7  | 93,5                 | 101529           | 123,0  | 99,3                 | 57446             | 119,4  | 84,8                 | 44084                    |
| Апрель          | 56962                 | 128,5  | 97,7                 | 35986            | 138,1  | 98,2                 | 20976             | 114,8  | 96,9                 | 15010                    |
| Май             | 57849                 | 120,9  | 101,6                | 36502            | 129,3  | 101,4                | 21347             | 108,7  | 101,8                | 15155                    |
| Июнь            | 57371                 | 114,0  | 99,2                 | 36286            | 122,9  | 99,4                 | 21085             | 101,3  | 98,8                 | 15201                    |
| II квартал      | 172183                | 120,8  | 108,3                | 108775           | 129,8  | 107,1                | 63408             | 108,0  | 110,4                | 45367                    |
| I полугодие     | 331158                | 121,2  |                      | 210304           | 126,4  |                      | 120854            | 113,1  |                      | 89451                    |
| Июль            | 55572                 | 122,2  | 96,9                 | 34346            | 139,4  | 94,7                 | 21226             | 101,8  | 100,7                | 13120                    |
| Август          | 59129                 | 114,8  | 106,4                | 37463            | 128,9  | 109,1                | 21666             | 96,5   | 102,1                | 15797                    |
| Сентябрь        | 58422                 | 113,9  | 98,8                 | 38629            | 125,6  | 103,1                | 19793             | 96,3   | 91,4                 | 18836                    |
| III квартал     | 173122                | 116,7  | 100,5                | 110438           | 130,8  | 101,5                | 62684             | 98,2   | 98,9                 | 47754                    |
| Январь-сентябрь | 504280                | 119,6  |                      | 320742           | 127,9  |                      | 183538            | 107,5  |                      | 137205                   |

Источник информации: <https://nangs.org/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-itogovyj-pdf>

### 3.2.4 Социально-экономические показатели Новосибирской области

Объект оценки находится в Новосибирской области. В связи с этим далее приведены краткое описание Новосибирской области и социально-экономические показатели развития Новосибирской области, а также краткие сведения о г. Новосибирске.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2020 года составил 103,4% к уровню января-июня 2019 года.

Индекс производства по добыче полезных ископаемых в январе-июне 2020 года составил 120,5% к уровню января-июня 2019 года.

Индекс производства по виду деятельности «обрабатывающие производства» в январе-июне 2020 года составил 102,7% к уровню января-июня 2019 года.

По состоянию на конец июня 2020 года предприятия обрабатывающего производства области, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, имели заказы (контракты) на поставку продукции в последующие периоды на сумму 72 137,0 млн. рублей, в том числе на экспорт – 23 508,0 млн. рублей.

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электрической энергии, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-июне 2020 года составил 97,3% к уровню января-июня 2019 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду деятельности «обеспечение электрической энергии, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-июне 2020 года в фактически действующих ценах вырос на 6,9% по

сравнению с январем-июнем 2019 года и составил 35 611,2 млн. рублей.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июне 2020 года составил 93,6% к уровню января-июня 2019 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2020 года составил 48 077,7 млн. рублей или 99,9% к уровню января-июня 2019 года.

В январе-июне 2020 года на территории области сданы в эксплуатацию 8,9 тыс. квартир общей площадью 655,0 тыс.кв. метров, что на 4,9% выше уровня января-июня 2019 года.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах в январе-июне 2020 года составила 270,7 тыс.кв. метров, или 41,3% от общего объема жилья.

Оборот розничной торговли в июне 2020 года составил 43,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100,4% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2020 года – 254,4 млрд. рублей и 102,3%.

Индекс потребительских цен в июне 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 99,3%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,6%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, в июне 2020 года составила 4 444,86 рублей в расчете на месяц и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,4% (с начала года увеличилась – на 7,7%).

В июне 2020 года к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 99,8%, в том числе добычи полезных ископаемых – 99,5%, производителей продукции обрабатывающих производств – 99,9%, обеспечение электрической энергии, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%.

По данным Министерства финансов и налоговой политики Новосибирской области, доходы консолидированного бюджета области в январе-мае 2020 года сложились в сумме 75 065,6 млн. рублей, расходы – 66 797,2 млн. рублей. Профицит составил 8 268,4 млн. рублей (11%).

По оперативным данным Федеральной налоговой службы по Новосибирской области, в бюджетную систему Российской Федерации за январь-май 2020 года поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей на сумму 80 764,7 млн. рублей, что на 5,5% больше, чем за соответствующий период 2019 года.

По данным управления Федеральной налоговой службы по Новосибирской области, задолженность по налоговым платежам, страховым взносам, пеням и налоговым санкциям в консолидированный бюджет Российской Федерации по состоянию на 1 июня 2020 года составила 16 521,5 млн. рублей и по сравнению с задолженностью, числившейся на начало года, увеличилась на 16,9%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе-мае 2020 года, составила 36 575,8 рублей. По сравнению с январём-маем 2019 года она увеличилась на 6,8%.

Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе-сентябре 2020 года составила 101,8% к соответствующему периоду 2019 года.

**Таблица 3.1.5 Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (без выплат социального характера) по видам экономической деятельности**

| По видам экономической деятельности  | сентябрь 2020 года |                                 |                       |
|--|--------------------|---------------------------------|-----------------------|
|  | рублей             | В % к январю-сентябрь 2020 года | К среднеобластному, % |
| <b>ВСЕГО</b>   | <b>36575,8</b>     | <b>106,8</b>                    | <b>100,0</b>          |
| Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство, рыболовство, рыбоводство   | 23952,4            | 112,9                           | 65,5                  |
| Добыча полезных ископаемых   | 50906,4            | 102,1                           | 139,2                 |
| Обрабатывающее производство  | 34713,8            | 103,7                           | 94,9                  |
| Обеспечение электрической энергии, газом и паром; кондиционирование воздуха  | 40398,5            | 108,1                           | 110,5                 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений               | 28788,6            | 112,4                           | 78,7                  |
| Строительство  | 29048,8            | 109,7                           | 79,4                  |
| Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования | 30315,0            | 108,3                           | 82,9                  |
| Транспортировка и хранение   | 39825,3            | 104,9                           | 108,9                 |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания  | 22193,2            | 105,0                           | 60,7                  |
| Деятельность в области информации связи  | 57544,7            | 105,2                           | 157,3                 |
| Деятельность финансовая и страховая  | 66936,9            | 107,4                           | 183,0                 |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом  | 33495,3            | 112,5                           | 91,6                  |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая   | 45033,6            | 109,8                           | 123,1                 |
| Деятельность административная и сопутствующие доп. услуги  | 25512,4            | 103,0                           | 69,8                  |
| Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение                         | 40917,6            | 102,4                           | 111,9                 |
| Образование  | 31835,5            | 107,9                           | 87,0                  |
| Деятельность в области здравоохранения и предоставления социальных услуг   | 38057,4            | 106,9                           | 104,1                 |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений  | 40104,6            | 107,1                           | 109,6                 |
| Предоставление прочих видов услуг  | 24451,5            | 103,1                           | 66,9                  |

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов деятельности на 1 сентября 2020 года составила 63,8 млн. рублей. По сравнению с данными на 1 июня текущего года она снизилась на 9,2%. Из общей суммы задолженности 43,5 млн. рублей (68,2%) приходится на обрабатывающие производства, 11,7 млн. рублей (18,3%) – на строительство и 3,7 млн. рублей (5,8%) – на сельское хозяйство, охоту и предоставления услуг в этих областях.

Из общей численности населения, занятого в экономике в июль-сентябрь 2020 года, 934,5 тыс. человек работали на предприятиях области.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, к концу августа 2020 года составила 18,6 тыс. человек, из

них 14,7 тыс. человек имели статус безработного. Пособие по безработице назначено 89,4% безработных.

Всего в сентябре 2020 года статус безработного получили 3531 человек (на 753 человека или на 27,1% больше, чем в сентябре 2020 года).

Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, к концу мая 2020 года составила 46 человек на 100 заявленных вакансий (на конец мая 2018 г. – 51 человек на 100 вакансий).

**Таблица 3.2.6 Тарифы и индексы тарифов на жилищно-коммунальные услуги в сентябре 2020г.**

| Показатели   | В<br>рублях | июнь 2020г. в % к |                    | <b>Справочно:</b><br>сентябрь<br>2020г. к<br>ноябрю<br>2020г. |
|--|-------------|-------------------|--------------------|---|
|  |             | августе<br>2020г. | сентябрю<br>2020г. |   |
| Плата за жилье в домах государственного и муниципального жилищных фондов, м <sup>2</sup> общей площади | 27,50       | 100,0             | 100,8              | 104,4   |
| Содержание и ремонт жилья для граждан собственников жилья, м <sup>2</sup> общей площади                | 20,29       | 100,0             | 98,7               | 101,7   |
| Услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖСК, 1 м <sup>2</sup> общей площади     | 22,54       | 100,0             | 99,0               | 100,0   |
| Проживание в студенческом общежитии, за месяц с 1 человека   | 609,83      | 100,0             | 103,7              | 100,0   |
| Водоснабжение холодное   | 18,55       | 100,0             | 104,6              | 100,0   |
| Отопление, Гкал  | 1 392,19    | 100,0             | 104,7              | 100,0   |
| Горячее водоснабжение, м <sup>3</sup>  | 111,98      | 100,0             | 104,7              | 100,0   |
| Электроэнергия (основной тариф в квартирах без электроплит), 100кВт.ч                                  | 260,00      | 100,0             | 104,4              | 100,0   |
| Газ сжиженный, за месяц с 1 человека   | 221,28      | 100,0             | 104,8              | 100,0   |

Источник информации: <https://fpnso.ru/upload/iblock/2f4/9.docx>

### **3.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Объект оценки принадлежит к сегменту рынка коммерческой недвижимости – гаражи (гаражные боксы).

### **3.4 Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

Складские помещения представлены в основном специально оборудованными складами, промышленными зданиями, приспособленными под склады, холодными металлическими складами (ангарами), переоборудованными подвальными помещениями жилых зданий. Средняя стоимость складских помещений в г. Новосибирске составляет от 8000 до 25000 руб. за кв. метр - при продаже, от 150 до 300 руб. за кв. метр - при аренде. Средняя стоимость складских помещений за пределами г. Новосибирска (Новосибирская область) составляет от 2500 до 23000 руб. за кв. метр - при продаже, от 90 (холодные склады) до 250 руб. за кв. метр - при аренде.

Аренда складских помещений представлена во всех районах города, но в большей мере в удаленных районах и за пределами города, в центральных районах города предложение



ограничено. Продажа складских помещений представлена в районах удаленных и средней удаленности, предложения в центральных районах практически отсутствует.

Производственные помещения представлены объектами промышленного комплекса различных отраслей деятельности и, в меньшей степени, переоборудованными встроенными помещениями, занятыми небольшими производственными цехами. Стоимость производственных помещений в черте г. Новосибирска составляет от 7000 до 24000 руб. за кв. метр - при продаже, от 120 до 270 руб. за кв. метр - при аренде. Стоимость производственных помещений за пределами г. Новосибирска (Новосибирская область) составляет от 2000 до 22000 руб. за кв. метр - при продаже, от 80 до 240 руб. за кв. метр - при аренде.

Производственные здания и помещения, как в аренде, так и в продаже представлены в основном районами удаленными (в том числе НСО) и средней удаленности, в центральных районах предложения практически отсутствуют.

Источник информации:

[https://vuzlit.ru/1773014/analiz\\_rynka\\_kommercheskoy\\_nedvizhimosti\\_novosibirskaya\\_novosibirskoy\\_oblasti](https://vuzlit.ru/1773014/analiz_rynka_kommercheskoy_nedvizhimosti_novosibirskaya_novosibirskoy_oblasti)

### **3.5 Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект**

На дату оценки на рынке отсутствуют предложения по аренде или продаже зданий аналогичных объекту оценки, расположенных в Новосибирской области г. Новосибирска в месте аналогичной комфортности объекта оценки. В таблице 3.5. представлены предложения по продаже земельных участков под объекты придорожного сервиса на дату оценки:

**Таблица 3.5.1 Предложения по продаже земельных участков в Новосибирской области г. Новосибирска на дату оценки**

| Местоположение (район)  | Площадь кв.м. | Стоимость объекта, руб. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Ссылка на источник информации   |
|---|---------------|-------------------------|-------------------------|---|
| Новосибирская область, Мошковский район, Кубовинский сельсовет, с. Барлак           | 800,0         | 120 000                 | 150,00                  | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/226381033/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/226381033/</a> |
| Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ | 600,0         | 120 000                 | 200,00                  | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/216537890/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/216537890/</a> |
| Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ | 600,0         | 120 000                 | 200,00                  | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/236108979/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/236108979/</a> |
| Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ | 600,0         | 150 000                 | 250,00                  | <a href="https://land.ngs.ru/view/21062292/">https://land.ngs.ru/view/21062292/</a>                                     |
| Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ | 594,0         | 150 000                 | 252,00                  | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/236109168/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/236109168/</a> |
| Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ | 600,0         | 150 000                 | 250,00                  | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/228600756/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/228600756/</a> |

|   |       |         |        |   |
|---|-------|---------|--------|---|
| Новосибирская область, Новосибирск, р-н Калининский, Сибиряк-1 садовое товарищество | 600,0 | 150 000 | 200,54 | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/219988759/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/219988759/</a> |
| Средняя цена предложения на рынке, руб./кв.м.                                       |       |         | 214,57 |   |

Рынок земельных участков в Новосибирской области не достаточно развит, выставленные на продажу участки под строительство объектов придорожного сервиса существенно колеблются по стоимости, что связано с их назначением (разрешенным использованием), местоположением, площадью и др. Диапазон цен предложения составляет от 100,00 до 250,00 руб./кв.м. Средняя стоимость предложения 1 кв.м. на дату оценки составляет 214,57 руб./кв.м. Существенную роль играет местоположение участка, его площадь, наличие коммуникаций, а также права.

#### 4. Оценка объекта и анализ результатов

##### 4.1 Выбор подходов и методов оценки для расчета стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, оценку любого объекта оценки осуществляют с позиций трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

##### 4.1.1 Затратный подход

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

Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является либо точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (*ФСО №1, ст. 19*).

Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

Для определения стоимости затрат на воспроизводство или замещения, являющихся базой расчетов в затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта. Под стоимостью воспроизводства оцениваемого имущества понимается либо стоимость их полной копии в текущих ценах на дату оценки, либо стоимость нового объекта полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным и другим характеристикам тоже в текущих ценах. Остаточная стоимость определяется как восстановительная стоимость за вычетом совокупного износа.

##### 4.1.2 Доходный подход

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (*ФСО №1, ст. 16*).

Доходный подход рассматривает данные о доходах и расходах, относящиеся к

оцениваемому имуществу, которые пересчитываются в текущую стоимость посредством методов капитализации. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости — ожидаемые будущие доходы от владения недвижимостью.

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. При доходном подходе в основном используются метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации дохода. По этой причине при оценке отдельных средств производства доходный подход практически не применяется.

#### **4.1.3 Сравнительный подход**

***Сравнительный подход*** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1, ст. 13).

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

При применении метода прямого сравнения следует соблюдать определенную последовательность при внесении поправок: в первую очередь делаются коэффициентные корректировки, а потом – поправочные.

Сравнительный подход требует необходимых и достаточных объёмов статистической информации, корректных методов выбора аналогов и введения корректировок. Исходная информация должна быть статистически однородна.

#### **4.1.4 Обоснование отказа или применения затратного, доходного и сравнительного подходов**

Исходя из сути и условий применения методов оценки, рассмотренных в п. 4.1.1 – 4.1.3, оценщик обосновывает отказ или применение подходов:

##### ***Обоснование отказа от применения затратного подхода***

*Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24-а ФСО №7).*

*В соответствии с п. 24-в затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости*

специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Поскольку в данном отчёте определяется рыночная стоимость здания, а на рынке отсутствуют предложения на продажу подобных объектов. В связи с этим, применяется затратный подход с использованием справочников УПВС.

В рамках затратного подхода, при определении стоимости земельного участка применен метод сравнения продаж. Выбор данного метода обусловлен наличием соответствующих объектам оценки объектов-аналогов.

#### **Обоснование отказа от применения доходного подхода**

В соответствии с п.23-а доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Учитывая то обстоятельство, что объект оценки (здание) находится в неудовлетворительном состоянии, неспособном генерировать доход оценщик отказался от применения доходного подхода, кроме того на дату оценки отсутствовали предложения по аренде зданий схожих с объектом оценки.

#### **Обоснование применения сравнительного подхода**

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть, как положительной, так и отрицательной. Оценщик отказался от применения сравнительного подхода, поскольку на дату оценки отсутствовали предложения на продажу зданий схожих с объектом оценки.

## **4.2. Основные методы оценки земельных участков**

Методы оценки земельных участков определены в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (*принцип полезности*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (*принцип спроса и предложения*).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (*принцип замещения*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (земельной ренты) (*принцип ожидания*).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (*принцип изменения*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (*принцип внешнего влияния*).

Методы оценки земельных участков также основаны на трех базисных подходах к оценке стоимости — затратном, сравнительном и доходном.

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

На доходном подходе основаны *метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования*.

Процедура применения затратного подхода в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 г. №568-р, отсутствует. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами, которые приведены на схеме (см. рис. 4.1-1).

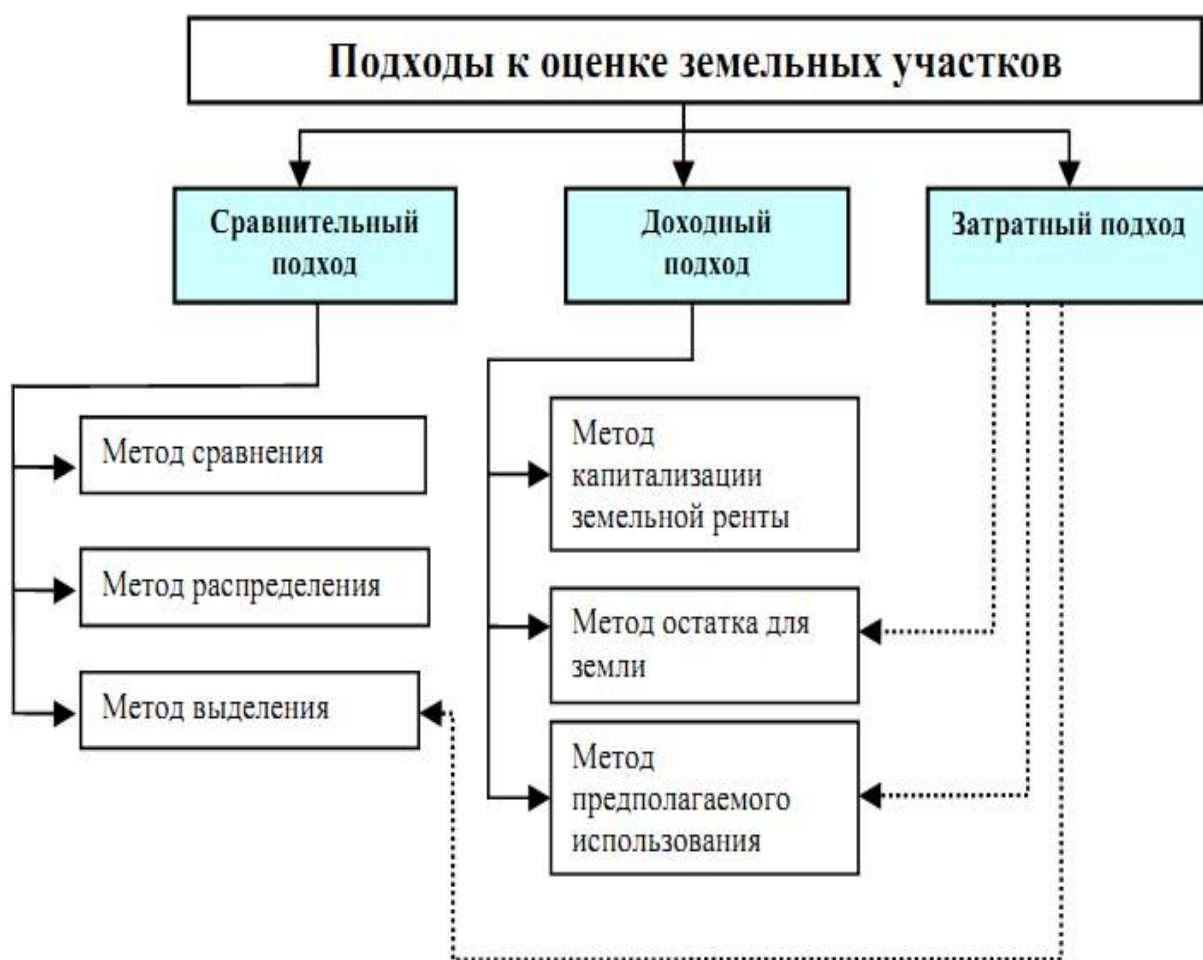


рис. 4.2.1 Подходы и методы оценки земельных участков

Возможность применения методов определения стоимости земельных участков рассмотрена в таблице 4.2.2

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

**Таблица 4.2.2 Возможность применения методов определения стоимости объекта оценки**

| Подход        | Метод   | Суть метода   | Возможность применения для объекта оценки  |
|---------------|---|---|--|
| Сравнительный | Метод сравнения продаж                            | Подбор и анализ информации о недавних сделках (предложениях) с аналогичными объектами с внесением поправок, учитывающих различия между объектом оценки и объектом – аналогом (образцом для сравнительного исследования)   | Метод применяется для застроенных и не застроенных земельных участков. Для оцениваемого земельного участка имеется возможность составить выборку из некоторого количества предложений для подбора объектов-аналогов, то есть существует возможность применения метода.   |
|               | Метод выделения (с элементами затратного подхода) | Выделение стоимости земельного участка путем вычитания стоимости затрат на замещение улучшений, расположенных на земельном участке из стоимости единого объекта недвижимости, найденной согласно информации о цене сделок (предложений) с аналогичными едиными объектами недвижимости (земельный участок и улучшения) | Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Однако по аналогичным единым объектам недвижимости отсутствует достаточное количество достоверной информации о стоимости их улучшений, то есть <b>отсутствует возможность применения метода.</b>  |
|               | Метод распределения                               | Выделение стоимости земельного участка путем распределения стоимости единого объекта недвижимости согласно доле земельного участка  | Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Однако, на дату оценки на рынке отсутствуют данные о соотношении долей в стоимости единого объекта недвижимости аналогичных земельных участков и относящихся к ним улучшений, то есть отсутствует возможность применения метода.  |
| Доходный      | Метод капитализации земельной ренты               | Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, получаемого от эксплуатации объекта   | Метод применяется для застроенных и не застроенных земельных участков. Однако, на дату оценки на рынке отсутствуют данные о доходах, получаемых от аналогичных земельных участков, находящихся в составе единого объекта недвижимости, то есть отсутствует возможность применения метода.  |
|               | Метод остатка (с элементами затратного подхода)   | Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, которая представляет собой разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода от, приходящегося на улучшения                                       | Метод применяется для застроенных и не застроенных земельных участков. Однако по аналогичным единым объектам недвижимости отсутствует достаточное количество достоверной информации о доходах, получаемых от эксплуатации улучшений, находящихся в составе единого объекта недвижимости, то есть отсутствует возможность применения метода.                                |
|               | Метод предполагаемого использования               | Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка  | Метод применяется для застроенных и не застроенных земельных участков. Однако, отсутствует достаточное количество достоверной технической и справочной информации для определения величины необходимых временных и финансовых ресурсов и определения доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка, то есть отсутствует возможность применения метода. |

В соответствии с ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

*При применении метода сравнения продаж приметен количественный метод.*

#### 4.3. Общие положения

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется по

сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Для определения стоимости объекта оценки, необходимо смоделировать ее посредством введения корректировок в цены продажи (предложения) сравнимых объектов недвижимости. Корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (*п. 22-е ФСО №7*):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Последовательность и измерение корректировок: необходимо соблюдать указанную

очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Корректировки можно вносить как в процентном, так и в стоимостном выражении. Корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

#### **4.4 Выбор и обоснование объектов аналогов, выбор единиц сравнения**

За последние 6 месяцев оценщиком были проанализированы совершенные сделки и выставленные на продажу объекты. Данные о продаже объектов коммерческого назначения приведены п. 3.7 отчета.

Выбор аналогов для сравнения производился по принципу замещения (п. 5.10 Международное руководство МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества», 2007 г.): *«Одним из основополагающих принципов оценки является принцип замещения, который утверждает, что если в наличии имеются несколько сходных или сопоставимых товаров или услуг, товар (услуга), имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение».*

Таким образом, принцип подбора аналогов, соответствующий принципу замещения — **наилучшее предложение по наименьшей цене**. Т.е. суть принципа заключается в том, что существует определенное количество заявок на покупку (спрос) и определенное количество заявок на продажу (предложение). При этом, желание покупателя — купить как можно дешевле, а желание продавца — продать как можно дороже. Стремясь к совершению сделки, продавцы двигаются к цене спроса (при избытке предложения) или покупатели двигаются к цене предложения (при дефиците предложения). Сделка же может произойти лишь тогда, когда цена предложения совпадет с ценой спроса. Совершенно очевидно, что наиболее ликвидными являются объекты с минимальной ценой предложения. Выборка объектов-аналогов производилась по средней цене предложения на рынке.

В качестве единицы сравнения выбрана цена продажи (предложения) за кв.м.

#### **4.5. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

##### **Исследование рынка и подбор объектов-аналогов**

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится объект оценки, приведен в п. 3.5 настоящего отчета.

*Важное замечание:*

*Законодательство по оценочной деятельности не содержит требований к сравнительному подходу в части анализа сопоставимости (п.14 ФСО №1, п. 22 ФСО №7). При этом относительно аналогов в п.22б ФСО №7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.*

Подбор объектов-аналогов проводится исходя из заявленных прав на объекты-аналоги, их функционального назначения, с близкими сроками продаж (предложения), в градостроительной зоне аналогичной комфортности.

Анализ рынка земельных участков показывает, что существует большой разброс в стоимости 1 кв.м. в зависимости от качественных и количественных характеристик участков, во избежание завышения или занижения рыночной стоимости земельного участка (объекта



оценки) для расчетов использована выборка из 3 объектов-аналогов по приближенной к средней цене предложения за 1 кв.м. После изучения информации о предлагаемых к продаже участках, были отобраны аналоги, которые по количественным и качественным характеристикам наиболее близки к оцениваемому объекту.

Информационной базой проведенных расчетов являются данные интернет ресурса – <https://stroy54.ru/>. Источники информации приведены в Приложении к настоящему отчету. Цены предложений объектов-аналогов приведены для общей площади.

*Важное замечание:*

*Законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника (продавца, риэлтора) сообщать в рамках публичной оферты полную информацию по объекту недвижимости. Никогда и нигде информация о точном адресе и кадастровом номере объекта-аналога не публиковалась.*

*Само объявление о продаже, опубликованное в СМИ, представляет собой публичную оферту и у кого бы то ни было не может быть оснований считать эту информацию недостоверной, пока не доказано иное.*

*Если в объявлении по мнению оценщика информации недостаточно или она требует уточнения, то оценщик получает дополнительную информацию путем телефонного опроса контактного лица, разместившего данное объявление о продаже в открытых СМИ, что не запрещено Федеральным законом от 16.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки.*

*В соответствии с п. 4 ФСО № 3, при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться принципа обоснованности, то есть информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена; а также принципа однозначности – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.*

*Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, также указаны в ФСО № 3.*

*В п. 10 ФСО № 3 указано, что «в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки, или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».*

*При этом, в соответствии с пунктом 13 ФСО № 1, информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.*

*Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.*

*Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета 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.

Законодательство об оценочной деятельности возлагает на Оценщика обязанность по анализу используемой информации. Так, в п. 14 ФСО № 1 указано, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы».

Самым распространенным методом, применяемым всеми оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях в сети Интернет, на предмет достоверности, является уточнение характеристик по телефонам, указанным в данных объявлениях.

Контактные лица и номера телефонов по объектам аналогам представлены в приложении отчета.

Таким образом, Оценщик в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности осуществил проверку информации, используемой в отчете, обеспечив тем самым соблюдение принципов обоснованности и однозначности. Неосуществление указанных выше действий Оценщиком привело бы к нарушению основных принципов оценки.

Различия в физических характеристиках объекта-аналога и объекта оценки учитываются путем внесения соответствующих корректировок согласно п. 22д ФСО №7. Для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

**Таблица 4.5.1 Выбор объектов-аналогов**

| Ценообразующий фактор        | Объект №1   | Объект №2   | Объект №3   | Объект №4   | Объект №5   |
|------------------------------|---|---|---|---|---|
| Источник информации          | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/216537890/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/216537890/</a> | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/236108979/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/236108979/</a> | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/219988759/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/219988759/</a> | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/236109168/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/236109168/</a> | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/228701756/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/228701756/</a> |
| Категория земельного участка | Земли сельскохозяйственного назначения  | Земли сельскохозяйственного назначения  | Земли сельскохозяйственного назначения  | Земли сельскохозяйственного назначения  | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование    | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества  | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества  | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества  | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества  | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества  |
| Права на земельный участок   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Дата предложения             | Ноябрь 2020 г.  | Ноябрь 2020 г.  | Ноябрь 2020 г.  | Ноябрь 2020 г.  | Ноябрь 2020 г.  |
| Местоположение               | Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ                                     | Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ                                     | Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ                                     | Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ                                     | Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ                                     |
| Площадь участка, кв.м.       | 600   | 600   | 600   | 594   | 600   |
| Наличие обременений          | Нет   | Нет   | Нет   | Нет   | Нет   |

|                              |         |         |         |         |         |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Цена предложения             | 200 000 | 200 000 | 250 000 | 252 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. | 200     | 200     | 250     | 252     | 250     |

### **Выбор единицы сравнения**

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такой единицы сравнения, наиболее полно отражающей информацию о полезности объекта, оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади, а затем, исходя из площади объекта, определяется его стоимость.

### **Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

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

- права на земельный участок;
- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- дата;
- местоположение;
- функциональное назначение;
- площадь земельного участка;
- наличие инженерных коммуникаций;
- стоимость дополнительных технических условий;
- наличие обременений.

При проведении сравнительного анализа в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и могут быть отнесены к ценообразующим параметрам.

Оценщиком проводится анализ ценообразующих факторов, из которых выбираются те параметры, которые существенно влияют на стоимость объекта оценки в случае их различия в сравнении с объектом-аналогом.

После корректировки на торг, на основании выбранных элементов сравнения проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, которые осуществляются в два этапа. На первом этапе осуществляются обязательные корректировки, для которых предусмотрен строгий последовательный порядок, начиная с корректировок на зарегистрированное право, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются обязательными и последовательными.

После проведения указанных корректировок проводится второй этап корректировок: на местоположение, площадь, категорию земель, разрешенное использование, наличие (отсутствие) строений, обеспеченность инженерными коммуникациями, вид подъездных путей, и т.д.

Краткие характеристики объектов-аналогов и сравнительный анализ оцениваемого объекта

и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен ниже в таблице 4.11.

#### **Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости 1 кв. м объекта-аналога.

Расчет корректировок выполнен с применением техники парных продаж, который включает в себя следующие шаги:

- исследование сегмента рынка объекта оценки с целью получения достоверной информации обо всех используемых в расчетах корректировок объектах недвижимости;
- подбор идентичных друг другу аналогов с различием между ними только по одному параметру;
- расчет корректировки на данный параметр путем сопоставления стоимостей выбранных аналогов.

В качестве объектов-аналогов при расчете корректировок используются объекты, расположенные в аналогичной ценовой зоне, выставленные на продажу в течение последних 6 месяцев (срок, соответствующий сроку действия отчета об оценке).

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж показан в таблице 4.20.

#### **4.5.2 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок**

##### **Скидка на торг:**

Все объекты аналоги для сравнения отражают цену предложения. Исходя из рыночной ситуации на дату оценки, привлекательности объекта оценки, вводится корректировка цен на уторговывание, равная -21,9%. Размер скидки на торг обусловлен тем, что рынок неактивный (Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах), спрос отсутствует, привлекательность крайне низкая.

[Справочник оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 253-254, табл. 121-122.]

**Таблица 4.5.3 Размер скидки на торг**

| Класс объектов                                  | Неактивный рынок |                        |       |                      |       |
|---|------------------|------------------------|-------|----------------------|-------|
|   | Среднее          | Доверительный интервал |       | Расширенный интервал |       |
| Земельные участки под индустриальную застройку  | 18,0%            | 17,0%                  | 19,1% | 11,4%                | 24,7% |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | 15,7%            | 14,8%                  | 16,6% | 10,2%                | 21,2% |

|  |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 21,9% | 20,5% | 23,3% | 14,8% | 29,0% |
| Земельные участки под МЖС                          | 16,4% | 15,0% | 17,9% | 9,9%  | 23,0% |
| Земельные участки под ИЖС                          | 14,4% | 13,5% | 15,3% | 8,9%  | 19,9% |
| Земельные участки под объекты рекреации            | 19,6% | 18,4% | 20,7% | 13,2% | 26,0% |
| Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 17,1% | 15,8% | 18,3% | 10,9% | 23,2% |

**Элементы сравнения** определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

#### **Права на земельный участок:**

При определении стоимости земельного участка оценивается право собственности, объекты-аналоги №1 и 2 выставлены на продажу в аренду, корректировка вводилась для них на основании данных справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г. в размере 8,70%. Размер корректировки обусловлен низкой привлекательностью на объект оценки и минимальное влияние на разницу в правах.

#### **Условия финансирования:**

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Слабая информированность оценщика относительно условий финансирования сделок с аналогами заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях и финансируются за счет собственных средств покупателя. Корректировка отсутствует.

#### **Условия продажи:**

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы и т.д.

В общем виде, корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Слабая информированность оценщика относительно существования нерыночных мотиваций у покупателей и продавцов объектов сравнения также заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях, а продавцы и покупатели руководствуются типичными рыночными мотивациями. Корректировка отсутствует.

#### **Условия рынка (дата сделки):**

Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают колебания спроса и предложения, либо любое другое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Объекты-аналоги выставлены на продажу на текущую дату, корректировка не требуется.

#### **Местоположение (качество местоположения):**

Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

#### ***Важное замечание:***

*В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию земельного участка-аналога, расположенного в том же месте, что и объект оценки.*

*Согласно п. 11б ФСО № 7: «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».*

*Согласно п. 22б ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».*

Местоположение для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином

районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется разница их цен продаж в различных местах размещения. Корректировка на местоположение не вводилась, поскольку объекты-аналоги расположены в Новосибирской области, как и объект оценки.

### **Физические характеристики:**

Они определяют полезность (а следовательно, и стоимость) самого объекта оценки. Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как форма, размер, рельеф и другие физические характеристики. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

Видов разрешенного использования у объектов-аналогов больше, соответственно и привлекательность выше, чем у объекта оценки. Таким образом, на разрешенное использование вводилась корректировка на местоположение в размере -45% по данным справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г.

### **Площадь:**

На рынке при продаже недвижимости существенную роль играет фактор масштабности объекта. Чем больше объект – тем ниже цена за квадратный метр.

*Важное замечание:*

*В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию в качестве объекта-аналога земельного участка той же площади, что и объект оценки. Пределы возможного расхождения площадей объекта оценки и аналогов законодательно не закреплены. Более того, искать на рынке объекты-аналоги той же площади абсурдно, т.к. двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости (земельных участков) не существует. Существующие методики оценки учитывают эту особенность рынка недвижимости. Именно для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.*

Корректировки на площадь для объектов-аналогов через коэффициент торможения. Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$\text{Кор.пл.} = (\text{Soo}/\text{Soc})\text{Кт}$$

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

Soo – площадь объекта оценки;

Soc – площадь объекта сравнения;

Кт – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения для земельных участков под индустриальную застройку в среднем составляет -0,189 [Справочник оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г.].

**Таблица 4.5.4 Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

| <b>Цено<br/>Образующий<br/>фактор</b>   | <b>Объект<br/>оценки</b>               | <b>Объект-<br/>аналог №1</b>  | <b>Объект-<br/>аналог №2</b>  | <b>Объект-<br/>аналог №3</b>  | <b>Объект-<br/>аналог №4</b>  | <b>Объект-<br/>аналог №5</b>  |
|---|--|---|---|---|---|---|
| Источник информации                     | информация, предоставленная Заказчиком | <a href="https://novo.sibirsk.cian.ru/sale/suburban/216537890/">https://novo.sibirsk.cian.ru/sale/suburban/216537890/</a> | <a href="https://novo.sibirsk.cian.ru/sale/suburban/236108979/">https://novo.sibirsk.cian.ru/sale/suburban/236108979/</a> | <a href="https://novo.sibirsk.cian.ru/sale/suburban/219988759/">https://novo.sibirsk.cian.ru/sale/suburban/219988759/</a> | <a href="https://novo.sibirsk.cian.ru/sale/suburban/236109168/">https://novo.sibirsk.cian.ru/sale/suburban/236109168/</a> | <a href="https://novo.sibirsk.cian.ru/sale/suburban/228701756/">https://novo.sibirsk.cian.ru/sale/suburban/228701756/</a> |
| <b>Цена предложения</b>                 | -                                      | 120000  | 120000  | 150000  | 150000  | 150000  |
| <b>Площадь участка кв.м.</b>            |  | 600   | 600   | 600   | 594   | 600   |
| Цена предложения, руб./кв.м.            | -                                      | 200   | 200   | 250   | 252   | 250   |
| Корректировка                           | -                                      | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена                  | -                                      | 200   | 200   | 250   | 252   | 250   |
| <b>Права на земельный участок</b>       | собственность                          | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |
| Корректировка                           | -                                      | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена                  | -                                      | 200   | 200   | 250   | 252   | 250   |
| <b>Цен на уторговывание</b>             | Нет торга                              | Торг  | Торг  | Торг  | Торг  | Торг  |
| Корректировка                           | -                                      | 21,9%   | 21,9%   | 21,9%   | 21,9%   | 21,9%   |
| Скорректированная цена                  |  | 156,20  | 156,20  | 195,25  | 196,81  | 195,25  |
| <b>Условия финансирования</b>           | собственные средства                   | собственные средства  | собственные средства  | собственные средства  | собственные средства  | собственные средства  |
| Корректировка                           | -                                      | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена                  | -                                      | 156,20  | 156,20  | 195,25  | 196,81  | 195,25  |
| <b>Условия продажи (чистота сделки)</b> | продажа на открытом рынке              | продажа на открытом рынке   | продажа на открытом рынке   | продажа на открытом рынке   | продажа на открытом рынке   | продажа на открытом рынке   |
| Корректировка                           | -                                      | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена                  | -                                      | 156,20  | 156,20  | 195,25  | 196,81  | 195,25  |
| <b>Дата предложения</b>                 | Ноябрь 2020 г.                         | Ноябрь 2020 г.  | Ноябрь 2020 г.  | Ноябрь 2020 г.  | Ноябрь 2020 г.  | Ноябрь 2020 г.  |
| Корректировка на дату                   | -                                      | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена                  | -                                      | 156,20  | 156,20  | 195,25  | 196,81  | 195,25  |
| <b>Местоположение</b>                   |  | Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовая Ориентир — СНТ Сады Приобья   | Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ                                       | Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовая Ориентир — СНТ Сады Приобья   | Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовинский сельсовет, Сады Приобья СНТ                                       | Новосибирская область, Новосибирский район, Кубовая Ориентир — СНТ Сады Приобья   |
| Корректировка                           | -                                      | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная цена                  | -                                      | 156,20  | 156,20  | 195,25  | 196,81  | 195,25  |



| Разрешенное использование участка | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества |
|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Корректировка                     | -  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена            | -  | 156,20   | 156,20   | 195,25   | 196,81   | 195,25   |
| Площадь участка, кв.м             | 600  | 600  | 600  | 600  | 594  | 600  |
| Корректировка                     | -  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена            | -  | 156,20   | 156,20   | 195,25   | 196,81   | 195,25   |
| Стоимость доп. тех. условий       | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  |
| Корректировка                     | -  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена            | -  | 156,20   | 156,20   | 195,25   | 196,81   | 195,25   |
| Наличие обременений               | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  |
| Корректировка                     | -  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена            | -  | 156,20   | 156,20   | 195,25   | 196,81   | 195,25   |
| Скорректированная цена 1 кв.м.    | -  | 179,94   |  |  |  |  |

В результате внесения корректировок в цену предложения объектов-аналогов, стоимость 1 кв.м. земельного участка округленно составила 179,94 руб./кв.м.

**Таблица 4.6. Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного анализа**

| Расчетный параметр   | Значение       |
|--|----------------|
| Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. участка                        | <b>179,94</b>  |
| Площадь земельного участка   | <b>600</b>     |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка</b>                               | <b>107964</b>  |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка с учетом разумного округления</b> | <b>108 000</b> |

#### 4.7. Вывод по разделу

Рыночная стоимость объекта оценки – земельный участок площадью 600 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровый номер: 54:19:093501:1785. расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Кубовинский сельсовет, СНТ «Сады Приобья», улица № 20, участок № 9 по состоянию на 16 ноября 2019 г. составляет (округлённо без учета НДС):

**108 000 (Сто восемь тысяч) рублей**

#### 4.8. Согласование результатов оценки

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и

делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C1 * K1 + C2 * K2 + C3 * K3,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C1 – результат оценки затратным подходом;

C2 – результат оценки сравнительным подходом;

C3 – результат оценки доходным подходом;

K1, K2, K3 – соответствующие весовые коэффициенты ( $K1 + K2 + K3 = 1$ ).

В настоящем отчете оценка рыночной стоимости имущества была произведена в рамках затратного подхода к оценке. Затратному подходу присвоен коэффициент 100%.

Рыночная стоимость объекта оценки соответствует рыночной стоимости определённой затратным подходом.

#### **4.9. Заключение о стоимости объекта оценки**

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном отчете об оценке объектов, мы пришли к заключению, что:

Рыночная стоимость объекта оценки – земельный участок площадью 600 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровый номер: 54:19:093501:1785. расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Кубовинский сельсовет, СНТ «Сады Приобья», улица № 20, участок № 9 по состоянию на 16 ноября 2020 г. составляет (округлённо без учета НДС):

***108 000 (Сто восемь тысяч) рублей***

**Оценщик**

\_\_\_\_\_ **Крутых А.В.**

## Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ);
3. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ);
4. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 297 от 20.05.2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 298 от 20.05.2015 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 299 от 20.05.2015 г.;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»;
9. «Методы оценки недвижимости» Тарасевич Е.И. (Технобалт, СПб, 1995г.);
10. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е.И. (Издательство СПбГТУ, СПб, 1997г.);
11. «Оценка недвижимости» Харрисон Г.С. (РИО Мособлупрполиграфиздата, М., 1994г.);
12. «Оценка земельных участков» Эккерт Д. (РОО, М., 1994г.);
13. Оценка недвижимости: Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2004. – 496 с.;
14. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Учеб. пособие. - М.; Ростов н/Д, 2006. - 448 с.;
15. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости: Учебное пособие. М.: 2005.- 200с.
16. Виноградов Д.В. «Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен. Рыночный (сравнительный) подход к оценке стоимости объектов недвижимости. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами. Экономика недвижимости»: Учебное пособие;
17. СНиП 2.07.01-89\* — Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
18. Решение №960 от 22.04.2008 «О Порядке определения размера и внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новосибирска»;
19. Постановление администрации Новосибирской области от 18.02.2008 № 40-па «О цене земельных участков» (в редакции постановления администрации Новосибирской области от 29.6.2009. № 262-па);
20. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003г. №1102-р);
21. Администрация Новосибирской области, Департамент имущества и земельных отношений. Распоряжение от 20 сентября 2002 г. №1266-р «Об утверждении методики оценки объектов государственной собственности при сдаче в аренду»;
22. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р);

## ***ПРИЛОЖЕНИЕ***