VSCONSULT
ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА
с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-130825

Заказчик: АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ» в лице конкурсного управляющего Левченко Дмитрия Александровича
Дата оценки: 18.08.2025 г.
Дата составления: 17.11.2025 г.



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки 5
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 7
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 10
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 12
4.1. Сведения о Заказчике оценки 12
4.2. Сведения об Исполнителе 12
4.3. Сведения об Оценщике 13
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
5.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки 14
5.2. Характеристика местоположения объектов оценки 29
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 33
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 33
6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки 37
6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен 39
6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 41
6.5. Выводы по анализу рынка 47
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 50
8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке 50
8.2. Выбор подходов 54
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 58
РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 79
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 100
РАЗДЕЛ 12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 103
РАЗДЕЛ 13. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ 105
13.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 107
РАЗДЕЛ 14. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 108
ПРИЛОЖЕНИЕ 109

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	• Нежилое здание (здание коровника), площадь 1 287,8 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7694; • Нежилое здание (здание коровника), площадь 806,3 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7695; • Нежилое здание (животноводческий комплекс), площадь 9 069,3 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с Новоипатово, два км юго-западнее с Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:205; • Нежилое здание (здание кормоцеха с весовой), площадь 1 481,7 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, 2 км юго-восточнее с.Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:207; • Сооружение (силосная траншея), объем 6 000 тн куб.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, с. Новоипатово, 2 км юго-западнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7699; • Сооружение (дорога к комплексу), протяженность 1 300 м, адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, "дорога к комплексу", расположенного в 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7740; • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: МТМ площадь 27 233 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:521; • Нежилое здание (гараж), площадь 630,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 21/2, кадастровый № 66:25:4601002:282; • Нежилое здание (здание гаража), площадь 477,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 21/1, кадастровый № 66:25:4601002:513; • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: конный двор площадь 4 955 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:517; • Нежилое здание (конюховка), площадь 149,9 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19, кадастровый № 66:25:4601002:263; • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: заправка площадь 1 983 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:520; • Нежилое здание (автозаправочная станция), площадь 13,9 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 17-А, кадастровый № 66:25:4601002:255; • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: столовая площадь 866,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601004:229; • Нежилое здание (столовая), площадь 368,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Ленина, 90/1, кадастровый № 66:25:4601001:319; • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Баня площадь 210 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:518; • Нежилое здание (здание бани), площадь 126,4 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19-А, кадастровый № 66:25:4601002:512.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 01-130825 от 13.08.2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	18.08.2025 г.
Срок проведения оценки:	13.08.2025 г. – 17.11.2025 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	17.11.2025 г., № 01-130825

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Ориентир рыночной стоимости, не округленно, руб. с НДС[1]		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (здание коровника), площадь 1 287,8 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7694	Не применяется	Не применяется	3 513 191
Нежилое здание (здание коровника), площадь 806,3 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7695	Не применяется	Не применяется	2 272 561
Нежилое здание (животноводческий комплекс), площадь 9 069,3 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с Новоипатово, два км юго-западнее с Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:205	Не применяется	Не применяется	18 460 556
Нежилое здание (здание кормоцеха с весовой), площадь 1 481,7 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, 2 км юго-восточнее с.Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:207	Не применяется	Не применяется	4 253 654
Сооружение (силосная траншея), объем 6 000 тн куб.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, с. Новоипатово, 2 км юго-западнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7699	Не применяется	Не применяется	634 663
Сооружение (дорога к комплексу), протяженность 1 300 м, адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, "дорога к комплексу", расположенного в 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7740	Не применяется	Не применяется	312 282
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: МТМ площадь 27 233 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:521	9 259 220	Не применяется	Не применяется
Нежилое здание (гараж), площадь 630,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 21/2, кадастровый № 66:25:4601002:282	Не применяется	Не применяется	1 603 793
Нежилое здание (здание гаража), площадь 477,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 21/1, кадастровый № 66:25:4601002:513	Не применяется	Не применяется	850 744
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: конный двор площадь 4 955 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:517	1 640 105	Не применяется	Не применяется
Нежилое здание (конюховка), площадь 149,9 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19, кадастровый № 66:25:4601002:263	Не применяется	Не применяется	34 982
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: заправка площадь 1 983 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:520	1 164 021	Не применяется	Не применяется
Нежилое здание (автозаправочная станция), площадь 13,9 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 17-А, кадастровый № 66:25:4601002:255	Не применяется	Не применяется	21 014
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: столовая площадь 866,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601004:229	991 570	Не применяется	Не применяется
Нежилое здание (столовая), площадь 368,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Ленина, 90/1, кадастровый № 66:25:4601001:319	Не применяется	Не применяется	662 983
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Баня площадь 210 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:518	117 390	Не применяется	Не применяется

[1] В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не облагаются НДС

Наименование объекта оценки	Ориентир рыночной стоимости, не округленно, руб. с НДС[1]		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (здание бани), площадь 126,4 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19-А, кадастровый № 66:25:4601002:512	Не применяется	Не применяется	396 138

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. не округленно с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. не округленно без НДС[2]	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно без НДС
Нежилое здание (здание коровника), площадь 1 287,8 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7694	3 513 191	3 513 000	2 927 659	2 928 000
Нежилое здание (здание коровника), площадь 806,3 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7695	2 272 561	2 273 000	1 893 801	1 894 000
Нежилое здание (животноводческий комплекс), площадь 9 069,3 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с Новоипатово, два км юго-западнее с Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:205	18 460 556	18 461 000	15 383 797	15 384 000
Нежилое здание (здание кормоцеха с весовой), площадь 1 481,7 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, 2 км юго-восточнее с.Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:207	4 253 654	4 254 000	3 544 712	3 545 000
Сооружение (силосная траншея), объем 6 000 тн куб.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, с. Новоипатово, 2 км юго-западнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7699	634 663	635 000	528 886	529 000
Сооружение (дорога к комплексу), протяженность 1 300 м, адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, "дорога к комплексу", расположенного в 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7740	312 282	312 000	260 235	260 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: МТМ площадь 27 233 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:521	9 259 220	9 259 000	9 259 220	9 259 000
Нежилое здание (гараж), площадь 630,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 21/2, кадастровый № 66:25:4601002:282	1 603 793	1 604 000	1 336 494	1 336 000
Нежилое здание (здание гаража), площадь 477,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 21/1, кадастровый № 66:25:4601002:513	850 744	851 000	708 953	709 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: конный двор площадь 4 955 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:517	1 640 105	1 640 000	1 640 105	1 640 000
Нежилое здание (конюховка), площадь 149,9 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19, кадастровый № 66:25:4601002:263	34 982	35 000	29 152	29 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: заправка площадь 1 983 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:520	1 164 021	1 164 000	1 164 021	1 164 000

[2] В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не облагаются НДС

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. не округленно с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. не округленно без НДС[2]	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно без НДС
Нежилое здание (автозаправочная станция), площадь 13,9 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 17-А, кадастровый № 66:25:4601002:255	21 014	21 000	17 512	18 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: столовая площадь 866,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601004:229	991 570	992 000	991 570	992 000
Нежилое здание (столовая), площадь 368,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Ленина, 90/1, кадастровый № 66:25:4601001:319	662 983	663 000	552 486	552 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Баня площадь 210 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:518	117 390	117 000	117 390	117 000
Нежилое здание (здание бани), площадь 126,4 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19-А, кадастровый № 66:25:4601002:512	396 138	396 000	330 115	330 000
Итого	46 188 867 (Сорок шесть миллионов сто восемьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят семь)	46 190 000 (Сорок шесть миллионов сто девяносто тысяч)	40 686 108 (Сорок миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч сто восемь)	40 686 000 (Сорок миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч)

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки, включая права на объект оценки: **Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):** **Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:**	• Нежилое здание (здание коровника), площадь 1 287,8 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7694; • Нежилое здание (здание коровника), площадь 806,3 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7695; • Нежилое здание (животноводческий комплекс), площадь 9 069,3 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с Новоипатово, два км юго-западнее с Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:205; • Нежилое здание (здание кормоцеха с весовой), площадь 1 481,7 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, 2 км юго-восточнее с.Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:207; • Сооружение (силосная траншея), объем 6 000 тн куб.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, с. Новоипатово, 2 км юго-западнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7699; • Сооружение (дорога к комплексу), протяженность 1 300 м, адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, "дорога к комплексу", расположенного в 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7740; • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: МТМ площадь 27 233 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:521; • Нежилое здание (гараж), площадь 630,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 21/2, кадастровый № 66:25:4601002:282; • Нежилое здание (здание гаража), площадь 477,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 21/1, кадастровый № 66:25:4601002:513; • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: конный двор площадь 4 955 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:517; • Нежилое здание (конюховка), площадь 149,9 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19, кадастровый № 66:25:4601002:263; • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: заправка площадь 1 983 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:520; • Нежилое здание (автозаправочная станция), площадь 13,9 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 17-А, кадастровый № 66:25:4601002:255; • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: столовая площадь 866,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601004:229; • Нежилое здание (столовая), площадь 368,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Ленина, 90/1, кадастровый № 66:25:4601001:319; • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Баня площадь 210 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:518; • Нежилое здание (здание бани), площадь 126,4 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19-А, кадастровый № 66:25:4601002:512. Права на объекты оценки: право собственности. Правообладатель: Акционерное общество «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ» (ИНН 6652003929, КПП 668501001, ОГРН 1026602177293 от 05.12.2002 г., юридический адрес: 624027, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н СЫСЕРТСКИЙ, С. НОВОИПАТОВО, УЛ. МИРА, Д. 26).
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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». Согласно п.7. ФСО №7 «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.» В соответствии с предполагаемым использованием оценка проводится без учета каких-либо обременений.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 01-130825 от 13.08.2025 г.
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства.
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости:	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки:	18.08.2025 г.
Срок проведения оценки:	13.08.2025 г. – 17.11.2025 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	17.11.2025 г., № 01-130825
Специальные допущения:	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено.
Ограничения оценки:	Осмотр объекта оценки не предусмотрен. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	• Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 28.07.2025 г. • Инвентаризационная опись основных средств № 2.1 от 28.10.2025 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-15656363 от 21.01.2025 г. • Технический паспорт на здание коровника Лит. 2 по состоянию на 15.01.2009 г. • Технический паспорт на здание коровника Лит. 1 по состоянию на 15.01.2009 г. • Технический паспорт на здание животноводческого комплекса по состоянию на 10.03.2004 г. • Технический паспорт на здание кормоцеха с весовой Лит. 3 по состоянию на 15.01.2009 г. • Технический паспорт на здание гаража Лит. 2 по состоянию на 03.02.2009 г. • Технический паспорт на здание гаража Лит. 1 по состоянию на 03.02.2009 г. • Технический паспорт на здание конюховки Лит. А по состоянию на 15.01.2009 г. • Технический паспорт на здание автозаправочной станции Лит. 1 по состоянию на 15.01.2009 г. • Технический паспорт на объект, разрушенный в результате ненадлежащей эксплуатации Лит. А по состоянию на 15.01.2009 г. • Инвентаризационно-техническая карточка на сооружение силосной траншеи по состоянию на 07.07.2009 г. • Техническая документация на объект сооружение ″дорога к комплексу″ по состоянию 10.02.2009 г. • Технический паспорт на здание бани Лит. А по состоянию на 15.01.2009 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны

Формы представления итоговой стоимости:	**В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.** **Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.**
Специфические требования к отчету об оценке:	**Отсутствуют**
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	**Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.**

Таблица 1. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		18.08.2025 г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.

2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.

7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.

10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.

12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

14) Осмотр объекта оценки не предусмотрен. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

15) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

16) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

17) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	Акционерное общество «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ» в лице конкурсного управляющего Левченко Дмитрия Александровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 19.05.2025 г. по делу А60-58076/2023
Реквизиты:	ИНН 6652003929, КПП 668501001, ОГРН 1026602177293 от 05.12.2002 г.
Юридический адрес:	624027, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н СЫСЕРТСКИЙ, С. НОВОИПАТОВО, УЛ. МИРА, Д. 26

4.2. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН:	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	610007, Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
ИНН/КПП:	4345500146/ 434501001
Координаты Исполнителя:	Тел: 8 (912) 714-72-82 e-mail: vs-consult@bk.ru
Директор:	Шеин Владислав Владимирович
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	▪ ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; ▪ ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; ▪ ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; ▪ ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ▪ ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности. ▪ ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям.
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	Ответственность ООО «ВС Консалт» застрахована на основании страхового полиса № 72-4/2025(А), выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», действителен с 05 апреля 2025 г. по 04 апреля 2026 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) руб., дата выдачи: 19.03.2025 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

4.3. Сведения об Оценщике

Ф.И.О. Оценщика:	Кузьмина Татьяна Владимировна
СНИЛС:	140-694-048 53
ИНН:	370228757915
Сведения о профессиональном образовании:	• Профессиональная переподготовка в ФГБОУ «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 036949-1 от 20.05.2024 г. выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия: с 20.05.2024 г. по 20.05.2027 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Действующий член Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» № 01366 от 23.04.2025 г. Адрес: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д. 2/1.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-703-097140/25, выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 22.06.2025 г. по 21.06.2026 г., страховая сумма составляет 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	9 лет
Место нахождения оценщика:	Мурманская обл., г. Полярные Зори, ул. Ломоносова, д.21, кв. 14
Почтовый адрес:	Мурманская обл., г. Полярные Зори, ул. Ломоносова, д.21, кв. 14
Контактные сведения:	Тел: +7 921 512 90 41 e-mail: info-ocenka@inbox.ru
Сведения о независимости Оценщика:	• Настоящим оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. • Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. • Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественны и качественные характеристики объектов оценки:	• Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 28.07.2025 г. • Инвентаризационная опись основных средств № 2.1 от 28.10.2025 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-15656363 от 21.01.2025 г. • Технический паспорт на здание коровника Лит. 2 по состоянию на 15.01.2009 г. • Технический паспорт на здание коровника Лит. 1 по состоянию на 15.01.2009 г. • Технический паспорт на здание животноводческого комплекса по состоянию на 10.03.2004 г. • Технический паспорт на здание кормоцеха с весовой Лит. 3 по состоянию на 15.01.2009 г. • Технический паспорт на здание гаража Лит. 2 по состоянию на 03.02.2009 г. • Технический паспорт на здание гаража Лит. 1 по состоянию на 03.02.2009 г. • Технический паспорт на здание конюховки Лит. А по состоянию на 15.01.2009 г. • Технический паспорт на здание автозаправочной станции Лит. 1 по состоянию на 15.01.2009 г. • Технический паспорт на объект, разрушенный в результате ненадлежащей эксплуатации Лит. А по состоянию на 15.01.2009 г. • Инвентаризационно-техническая карточка на сооружение силосной траншеи по состоянию на 07.07.2009 г. • Техническая документация на объект сооружение "дорога к комплексу" по состоянию 10.02.2009 г. • Технический паспорт

5.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание объектов оценки приводится Оценщиком на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 2 настоящего Отчета) объектами оценки являются:

- Нежилое здание (здание коровника), площадь 1 287,8 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7694;
- Нежилое здание (здание коровника), площадь 806,3 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7695;
- Нежилое здание (животноводческий комплекс), площадь 9 069,3 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с Новоипатово, два км юго-западнее с Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:205;
- Нежилое здание (здание кормоцеха с весовой), площадь 1 481,7 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, 2 км юго-восточнее с.Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:207;
- Сооружение (силосная траншея), объем 6 000 тн куб.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, с. Новоипатово, 2 км юго-западнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7699;
- Сооружение (дорога к комплексу), протяженность 1 300 м, адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, "дорога к комплексу", расположенного в 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7740;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: МТМ площадь 27 233 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:521;
- Нежилое здание (гараж), площадь 630,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 21/2, кадастровый № 66:25:4601002:282;
- Нежилое здание (здание гаража), площадь 477,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 21/1, кадастровый № 66:25:4601002:513;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: конный двор площадь 4 955 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:517;
- Нежилое здание (конюховка), площадь 149,9 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19, кадастровый № 66:25:4601002:263;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: заправка площадь 1 983 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:520;
- Нежилое здание (автозаправочная станция), площадь 13,9 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 17-А, кадастровый № 66:25:4601002:255;

- **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: столовая площадь 866,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601004:229;**
- **Нежилое здание (столовая), площадь 368,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Ленина, 90/1, кадастровый № 66:25:4601001:319;**
- **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Баня площадь 210 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:518,**
- **Нежилое здание (здание бани), площадь 126,4 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19-А, кадастровый № 66:25:4601002:512.**

Права на объекты оценки: право собственности. Правообладатель: Акционерное общество «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ» (ИНН 6652003929, КПП 668501001, ОГРН 1026602177293 от 05.12.2002 г., юридический адрес: 624027, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н СЫСЕРТСКИЙ, С. НОВОИПАТОВО, УЛ. МИРА, Д. 26).

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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».

Согласно п.7. ФСО №7 «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.»

При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Таблица 2. Общая характеристика объектов оценки (нежилых зданий)

Общая характеристика	Описание	Описание	Описание	Описание
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер	66:25:0000000:7694	66:25:0000000:7695	66:25:4601002:205	66:25:4601002:207
Лит.	2	1	1	3
Наименование	Здание коровника	Здание коровника	Животноводческий комплекс	Здание кормоцеха с весовой
Адрес	Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово	Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово	Свердловская область, р-н Сысертский, с Новоипатово, два км юго-западнее с Новоипатово	Свердловская область, р-н Сысертский, 2 км юго-восточнее с.Новоипатово
Площадь, кв.м.	1 287,8	806,3	9 069,3	1 481,7
Площадь застройки, кв.м.	1 430,8	901,4	9 852,8	1 504,5
Строительный объем, куб.м.	5 778	3 182	48 134	9 182
Этажность	1	1	1	1
Год постройки / год ввода	1971	1965	1984	1985
Фундамент	Фундаментные блоки	Фундаментные блоки	Сборные железобетонные блоки	Фундаментные блоки
Стены	Шлакобетонные	Шлакобетонные	1 - панельные, 1А - кирпичные	Стеновые панели, кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты
Крыша	-	Шиферная по деревянной обрешетке	Шиферная по деревянной обрешетке	Шиферная по деревянной обрешетке
Полы	Бетонные	Бетонные, дощатые	1А - дощатые	Бетонные по щебеночному основанию
Коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное
План				

Общая характеристика	Описание	Описание	Описание	Описание
Внешний вид				
Качество прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66-66/019-66/019/005/2015-798/1 от 29.06.2015	№ 66-66/019-66/019/005/2015-797/1 от 29.06.2015	№ 66:25:4601002:205-66/019/2017-1 от 06.09.2017	№ 66-66/019-66/019/005/2015-1276/1 от 14.09.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7694-66/134/2021-2 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7694-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7694-66/134/2022-7 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7694-66/134/2024-12 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7694-66/134/2025-18 от 31.03.2025	Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7695-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7695-66/134/2022-6 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7695-66/134/2024-11 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7695-66/134/2025-17 от 31.03.2025	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:205-66/134/2021-2 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:205-66/134/2022-7 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:205-66/134/2024-12 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:205-66/134/2025-18 от 31.03.2025	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:207-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:207-66/134/2022-6 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:207-66/134/2024-11 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:207-66/134/2025-17 от 31.03.2025

Таблица 3. Общая характеристика объектов оценки (сооружений)

Общая характеристика	Описание	Описание
Тип объекта	Сооружение	Сооружение
Кадастровый номер	66:25:0000000:7699	66:25:0000000:7740
Наименование	Силосная траншея	Дорога к комплексу
Адрес	Свердловская область, Сысертский р-н, с. Новоипатово, 2 км юго-западнее с. Новоипатово	Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, "дорога к комплексу" , расположенного в 2 км юго-восточнее с. Новоипатово
Протяженность, м	-	1 300
Ширина, м	-	3,9
Объем	6 000 тн	-
Площадь, кв.м.	2 904,9	5 070,0
Год постройки	1984	-
Фундамент	Земляные работы	-
Стены	Бетонные блоки	-
Физическое состояние	Аварийное	Удовлетворительное
План		
Внешний вид		
Качество прав	Право собственности	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66-66/019-66/019/005/2015-801/1 от 29.06.2015	№ 66-66/019-66/019/005/2015-1581/1 от 03.11.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7699-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7699-66/134/2022-6 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7699-66/129/2023-10 от 10.07.2023 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7699-66/134/2023-12 от 28.11.2023 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7699-66/134/2024-20 от 20.08.2024 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7699-66/134/2024-21 от 28.08.2024 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7699-66/117/2024-22 от 03.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7699-66/134/2024-24 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7699-66/134/2025-34 от 31.03.2025 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7699-66/134/2025-33 от 31.03.2025	Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7740-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7740-66/134/2022-6 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7740-66/129/2023-10 от 10.07.2023 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7740-66/134/2023-12 от 28.11.2023 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7740-66/134/2024-19 от 20.08.2024 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7740-66/134/2024-21 от 28.08.2024 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7740-66/117/2024-22 от 03.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7740-66/134/2024-24 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7740-66/134/2025-34 от 31.03.2025 Запрещение регистрации № 66:25:0000000:7740-66/134/2025-33 от 31.03.2025

Таблица 4. Общая характеристика объектов оценки (нежилых зданий)

Общая характеристика	Описание	Описание
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер	66:25:4601002:282	66:25:4601002:513
Лит.	2	1
Наименование	Гараж	Здание гаража
Адрес	Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 21/2	Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 21/1
Площадь, кв.м.	630,2	477,0
Площадь застройки, кв.м.	750,1	536,4
Строительный объем, куб.м.	3 825	2 029
Этажность	1	1
Год постройки / год ввода	1975	1975
Фундамент	2А 2В - бетонный ленточный, 2Б - фундаментные блоки	1А - бетонный ленточный, 1Б - бутовый ленточный
Стены	2А - бутовый камень, 2Б - кирпичные, 2В - шлакоблочные	1А - шлакоблочные, 1Б - кирпичные
Перекрытия	2А - деревянное неотепленное, 2Б - железобетонные плиты	Деревянное отепленное
Крыша	2А 2В - шиферная по деревянной обрешетке, 2Б - мягкая	Шиферная по деревянной обрешетке
Полы	Бетонные	Дощатые
Коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение
Физическое состояние	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
План		
Внешний вид		
Качество прав	Право собственности	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66-66/019-66/019/662/2015-1664/1 от 09.06.2015	№ 66-66/019-66/019/005/2015-832/1 от 02.07.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:282-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:282-66/134/2022-6 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:282-66/134/2024-11 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:282-66/134/2025-17 от 31.03.2025	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:513-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:513-66/134/2022-6 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:513-66/134/2024-11 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:513-66/134/2025-17 от 31.03.2025

Описанные выше здание гаража и гараж расположены на земельном участке с кадастровым № 66:25:4601002:521.

Таблица 5. Характеристика земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:521

Общая характеристика	Описание
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:25:4601002:521
Адрес	Свердловская область, Сысертский район, с. Новоипатово
Площадь, кв.м.	27 233
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	МТМ
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Да (металл)
Качество прав	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66:25:4601002:521-66/019/2018-1 от 20.07.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:521-66/134/2021-2 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:521-66/134/2022-7 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:521-66/134/2024-12 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:521-66/134/2025-18 от 31.03.2025



Рисунок 1. Земельный участок с кадастровым № 66:25:4601002:521. Источник информации: данные https://nspd.gov.ru/

Таблица 6. Общая характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Описание
Тип объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	66:25:4601002:263
Лит.	А
Наименование	Конюховка
Адрес	Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19
Площадь, кв.м.	149,9
Площадь застройки, кв.м.	163,6
Строительный объем, куб.м.	464
Этажность	1
Год постройки / год ввода	-
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Бревенчатые
Перекрытия	Деревянное отепленное
Крыша	Шиферная по деревянной обрешетке
Полы	Дощатые по лагам
Коммуникации	Нет
Физическое состояние	Аварийное (под снос)
План	
Внешний вид	
Качество прав	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66-66/019-66/019/005/2015-671/1 от 25.05.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:263-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:263-66/134/2022-6 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:263-66/134/2024-11 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:263-66/134/2025-17 от 31.03.2025

Нежилое здание (конюховка), площадь 149,9 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19, кадастровый № 66:25:4601002:263 расположено на земельном участке с кадастровым № 66:25:4601002:517.

Таблица 7. Характеристика земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:517

Общая характеристика	Описание
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:25:4601002:517
Адрес	Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово
Площадь, кв.м.	4 955
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Конный двор
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет
Качество прав	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66:25:4601002:517-66/019/2018-1 от 25.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:517-66/134/2021-2 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:517-66/134/2022-7 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:517-66/134/2024-12 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:517-66/134/2025-18 от 31.03.2025

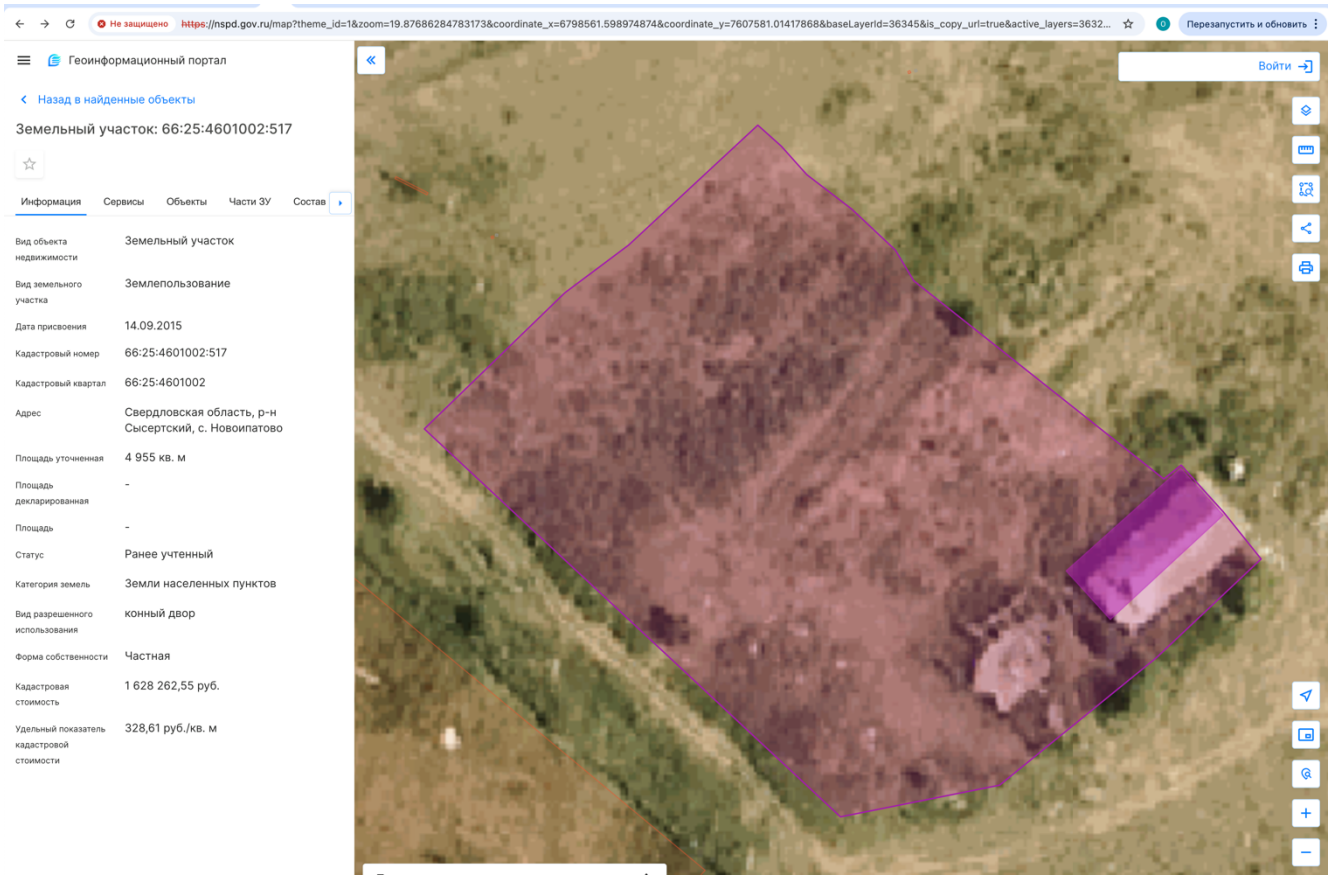


Рисунок 2. Земельный участок с кадастровым № 66:25:4601002:517. Источник информации: данные https://nspd.gov.ru/

Таблица 8. Общая характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Описание
Тип объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	66:25:4601002:255
Лит.	1
Наименование	Автозаправочная станция
Адрес	Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 17-А
Площадь, кв.м.	13,9
Площадь застройки, кв.м.	24,2
Строительный объем, куб.м.	66
Этажность	1
Год постройки / год ввода	1985
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Шлакоблочные
Перекрытия	Деревянное отепленное
Крыша	Шиферная по деревянной обрешетке
Полы	Дощатые по лагам
Коммуникации	Электроснабжение
Физическое состояние	Удовлетворительное
План	
Внешний вид	
Качество прав	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66-66/019-66/019/662/2015-1662/1 от 09.06.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:255-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:255-66/134/2022-6 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:255-66/134/2024-11 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:255-66/134/2025-17 от 31.03.2025

Нежилое здание (автозаправочная станция), площадь 13,9 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 17-А, кадастровый № 66:25:4601002:255 расположено на земельном участке с кадастровым № 66:25:4601002:520.

Таблица 9. Характеристика земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:520

Общая характеристика	Описание
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:25:4601002:520
Адрес	Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово
Площадь, кв.м.	1 983
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Заправка
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет
Качество прав	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66:25:4601002:520-66/019/2018-1 от 25.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:520-66/134/2021-2 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:520-66/134/2022-7 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:520-66/134/2024-12 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:520-66/134/2025-18 от 31.03.2025



Рисунок 3. Земельный участок с кадастровым № 66:25:4601002:520. Источник информации: данные https://nspd.gov.ru/

Таблица 10. Общая характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Описание
Тип объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	66:25:4601001:319
Лит.	А, А1, а
Наименование	Столовая
Адрес	Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Ленина, 90/1
Площадь, кв.м.	368,2
Площадь застройки, кв.м.	472
Строительный объем, куб.м.	1 509
Этажность	1
Год постройки / год ввода	1983
Фундамент	Фундаментные блоки
Стены	А - кирпичные, А1 - стеновые панели
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	А - шиферная, А1 - деревянное отепленное
Полы	Бетонная плитка
Коммуникации	Нет
Физическое состояние	Аварийное
План	
Внешний вид	
Качество прав	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66-66/019-66/019/662/2015-1663/1 от 09.06.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:4601001:319-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601001:319-66/134/2022-6 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601001:319-66/134/2024-11 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601001:319-66/134/2025-17 от 31.03.2025

Нежилое здание (столовая), площадь 368,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Ленина, 90/1, кадастровый № 66:25:4601001:319 расположено на земельном участке с кадастровым № 66:25:4601004:229.

Таблица 11. Характеристика земельного участка с кадастровым № 66:25:4601004:229

Общая характеристика	Описание
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:25:4601004:229
Адрес	Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово
Площадь, кв.м.	866
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Столовая
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет
Качество прав	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66:25:4601004:229-66/019/2018-1 от 25.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:4601004:229-66/134/2021-2 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601004:229-66/134/2022-7 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601004:229-66/134/2024-12 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601004:229-66/134/2025-18 от 31.03.2025

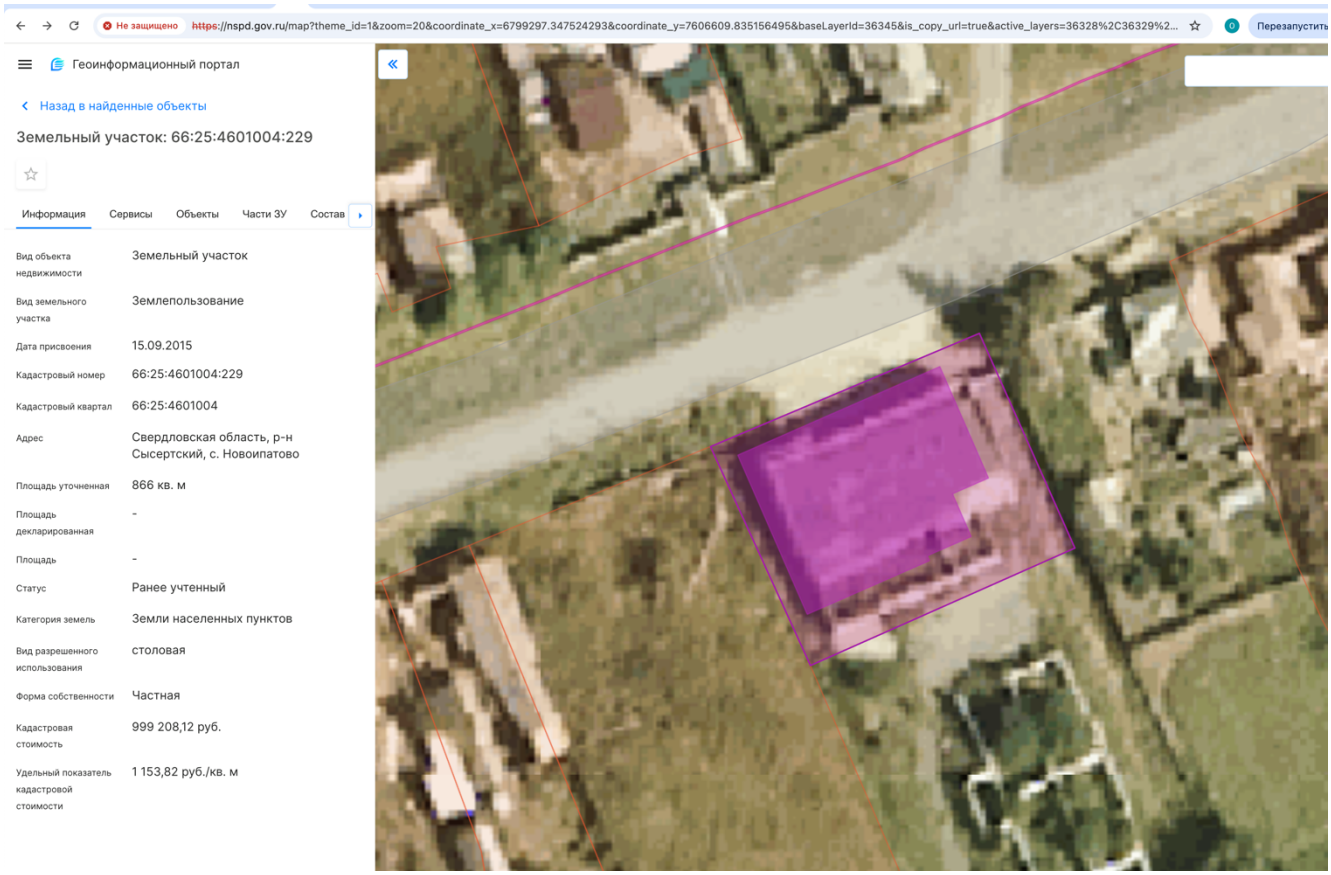


Рисунок 4. Земельный участок с кадастровым № 66:25:4601004:229. Источник информации: данные https://nspd.gov.ru/

Таблица 12. Общая характеристика объекта оценки

Общая характеристика	Описание
Тип объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	66:25:4601002:512
Лит.	А
Наименование	Здание бани
Адрес	Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19-А
Площадь, кв.м.	126,4
Площадь застройки, кв.м.	173
Строительный объем, куб.м.	574
Этажность	1
Год постройки / год ввода	-
Фундамент	Фундаментные блоки
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая
Полы	-
Коммуникации	Нет
Физическое состояние	Аварийное
План	
Внешний вид	
Качество прав	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66-66/019-66/019/005/2015-833/1 от 02.07.2015 от 09.06.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:512-66/134/2021-1 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:512-66/134/2024-11 от 06.09.2024 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:512-66/134/2025-17 от 31.03.2025 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:512-66/134/2025-21 от 22.10.2025 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:512-66/134/2025-20 от 22.10.2025

Нежилое здание (здание бани), площадь 126,4 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19-А, кадастровый № 66:25:4601002:512 расположено на земельном участке с кадастровым № 66:25:4601002:518.

Таблица 13. Характеристика земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:518

Общая характеристика	Описание
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	66:25:4601002:518
Адрес	Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово
Площадь, кв.м.	210
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Баня
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет
Качество прав	Право собственности
Собственник	АО «УРАЛЬСКИЕ НИВЫ»
Номер и дата государственной регистрации права	№ 66:25:4601002:518-66/019/2018-1 от 25.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 66:25:4601002:518-66/134/2021-2 от 30.03.2021 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:518-66/134/2022-7 от 10.08.2022 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:518-66/134/2023-10 от 28.11.2023 Запрещение регистрации № 66:25:4601002:518-66/134/2024-12 от 06.09.2024



Рисунок 5. Земельный участок с кадастровым № 66:25:4601002:518. Источник информации: данные https://nspd.gov.ru/

5.2. Характеристика местоположения объектов оценки

Оцениваемые объекты находится на территории Свердловской области, Сысертского района, с. Новоипатово.

Свердловская область [3]— субъект Российской Федерации, занимающий часть территорий Среднего и Северного Урала, а также Западной Сибири. Входит в состав Уральского федерального округа, является частью Уральского экономического района. Административный центр — город Екатеринбург.

На западе область граничит с Пермским краем, на севере с Республикой Коми, на северо-востоке с Ханты-Мансийским автономным округом — Югрой, на востоке с Тюменской областью, на юго-востоке с Курганской, на юге с Челябинской областью, а на юго-западе с Республикой Башкортостан.

Свердловская область — крупнейший регион Урала, расположенный на границе Европы и Азии. Область занимает большую часть средней и примерно половину северной системы Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Площадь равна 194 226 км², протяжённость с севера на юг — 660 км, а с запада на восток —560 км.

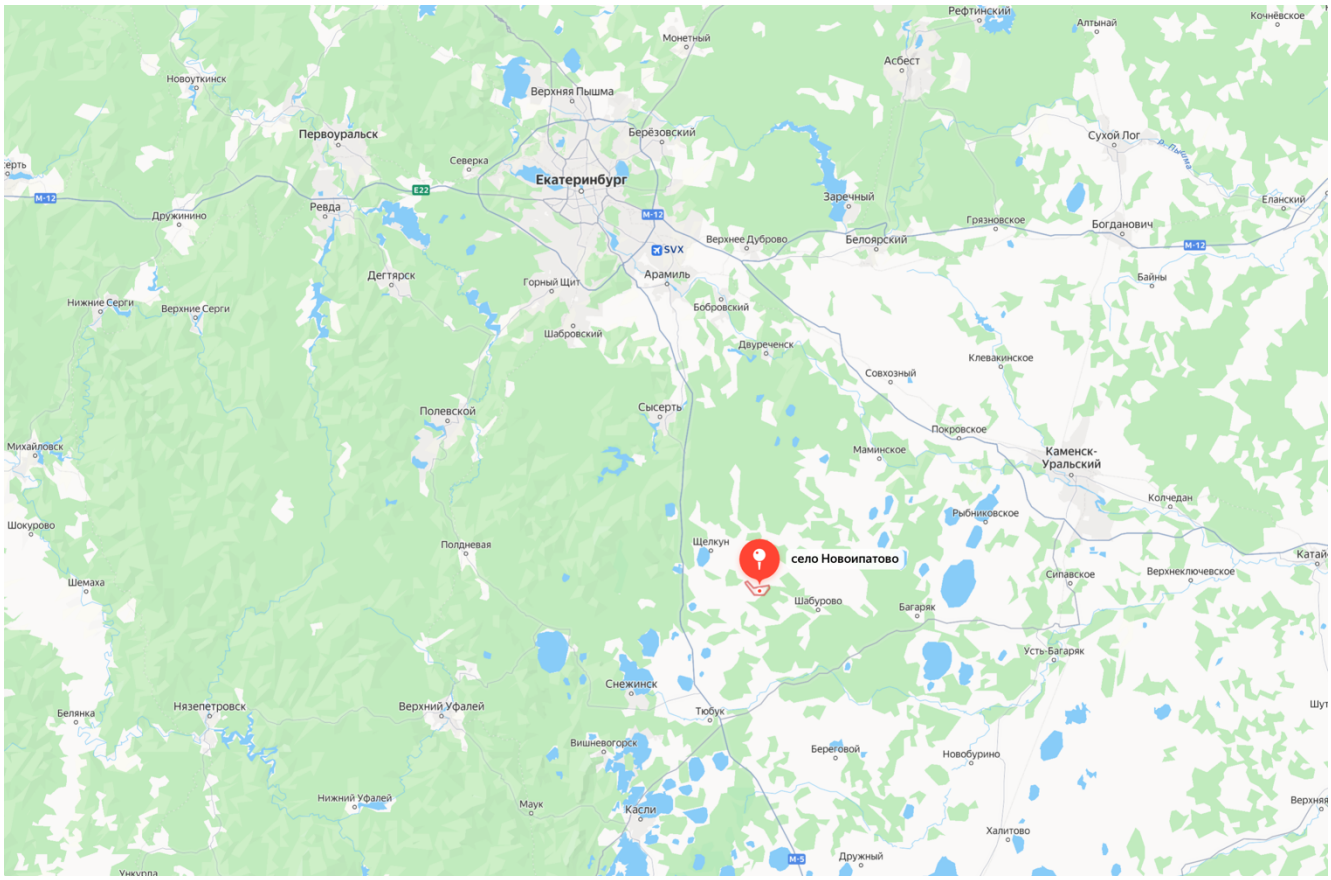


Рисунок 6. Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты Российской Федерации. Источник: https://yandex.ru/maps

Численность населения области по данным Росстата составляет 4 221 452 чел. (2025).

В Свердловской области 47 городов:

- 1 крупнейший (численностью населения более 1 миллиона человек) — Екатеринбург,
- 1 крупный (от 250 тыс. до 1 млн чел.) — Нижний Тагил,
- 2 больших (от 100 тыс. до 250 тыс. чел.) — Каменск-Уральский и Первоуральск,
- 8 средних (от 50 тыс. до 100 тыс. чел.),
- 35 малых (до 50 тыс. чел.).

Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре

[3] Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.

Крупнейшими предприятиями чёрной и цветной металлургии в Свердловской области являются Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Первоуральский новотрубный завод, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Синарский трубный завод, Северский трубный завод, а также предприятия Уральской горно-металлургической компании (Уралэлектромедь, Среднеуральский медеплавильный завод, Надеждинский металлургический завод и другие).

Среди машиностроительных отраслей преобладает тяжёлое машиностроение, в том числе ориентированное на нужды ВПК. Важнейшими предприятиями машиностроительного комплекса области являются Уралвагонзавод, Уральский завод тяжёлого машиностроения, Уралэлектротяжмаш, Уралхиммаш, Уральский турбинный завод, Уральский завод гражданской авиации.

По природно-климатическим условиям Свердловская область относится к Волго-Вятскому региону.

Область расположена в холодном влажном климате, 32 % почвенного покрова в таёжной зоне и наравнине и на плоскогорье — подзолистые и дерново-подзолистые почвы. 30 % занимают тёмные и серые лесные богатые кремнезёмом почвы с мощным гумусовым слоем, на юго-западе и юго-востоке в лесостепной зоне участки выщелоченных черноземов со слоем гумуса 5-15 % около 60 см, они занимают 5 % площади области. Под земли сельхозназначения выделено 2568 тысяч га, из них площадь пашни 1470 тысяч га. Леса занимают 82 % территории области.

Отрасль животноводства считается приоритетной в сельском хозяйстве региона. Объём производства продукции сельского хозяйства в 2024 году составил 132,4 млрд рублей. Из них 83,9 млрд руб. — продукция животноводства, 48,5 млрд руб. — растениеводства.



Рисунок 7. Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты Российской Федерации. Источник: https://yandex.ru/maps

Новоипатово [4]— село в Сысертском районе Свердловской области России. Входит в Сысертский муниципальный округ.

Ранее входило в состав Никольского сельсовета Сысертского района.

Село Новоипатово расположено в лесной местности, в среднем течении реки Боёвки (правого притока реки Багаряк), в 26 километрах (по автотрассе в 42 километрах) к юго-юго-востоку от города Сысерти. Южнее села проходит граница Свердловской и Челябинской областей. Приблизительно в 12 километрах к западу от села проходит автомагистраль федерального значения Екатеринбург — Челябинск.

В селе есть православный храм Архангела Михаила, клуб с библиотекой, средняя школа, школьный музей, детский сад, фельдшерско-акушерский пункт, почтовое отделение и несколько магазинов.

До села можно добраться на автобусе из Екатеринбурга и Сысерти.

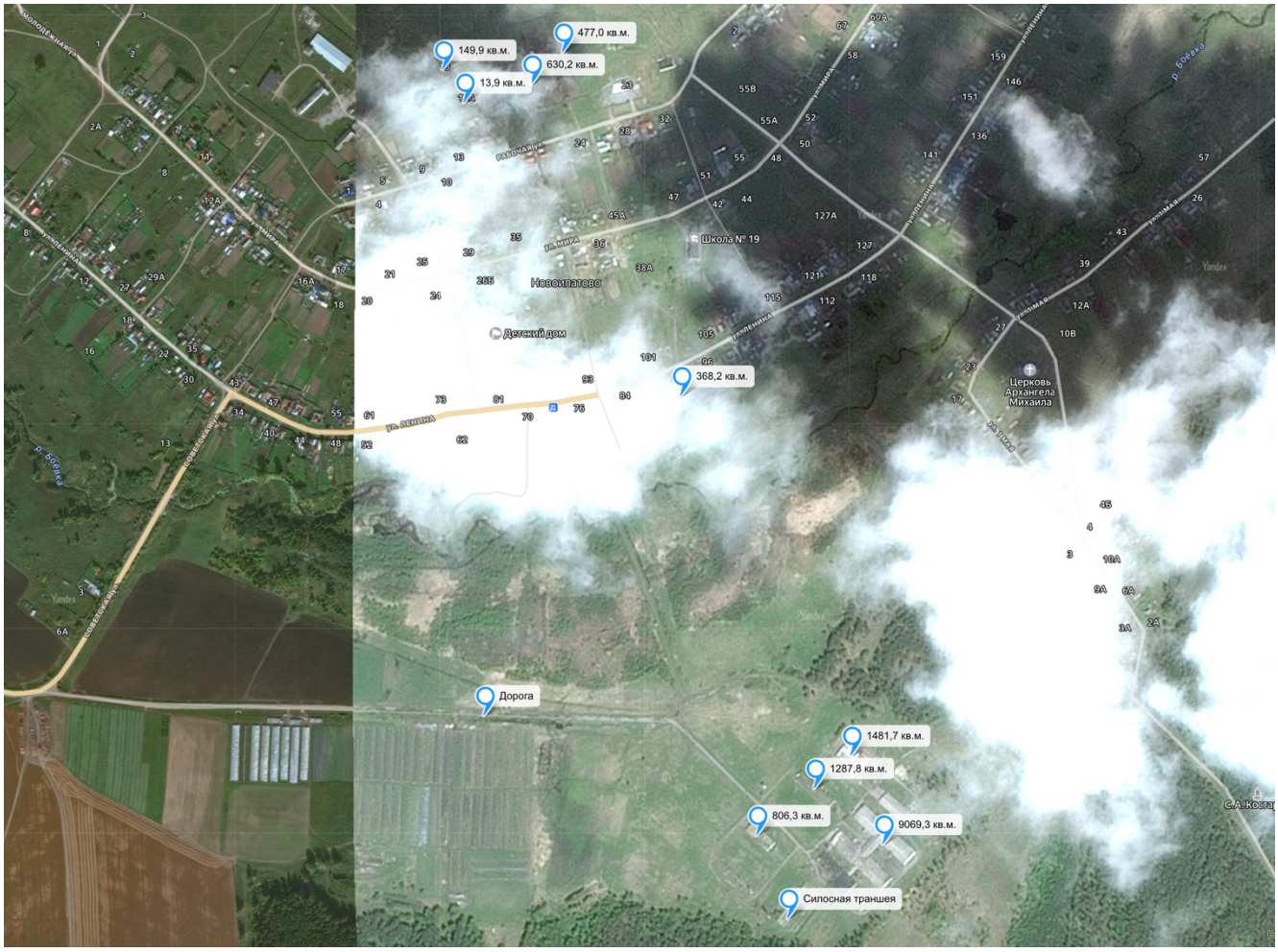


Рисунок 8. Локальное местоположение оцениваемых объектов. Источник: https://yandex.ru/maps

[4] Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%A1%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)



Рисунок 9. Локальное местоположение оцениваемых объектов. Источник: https://www.google.com/maps

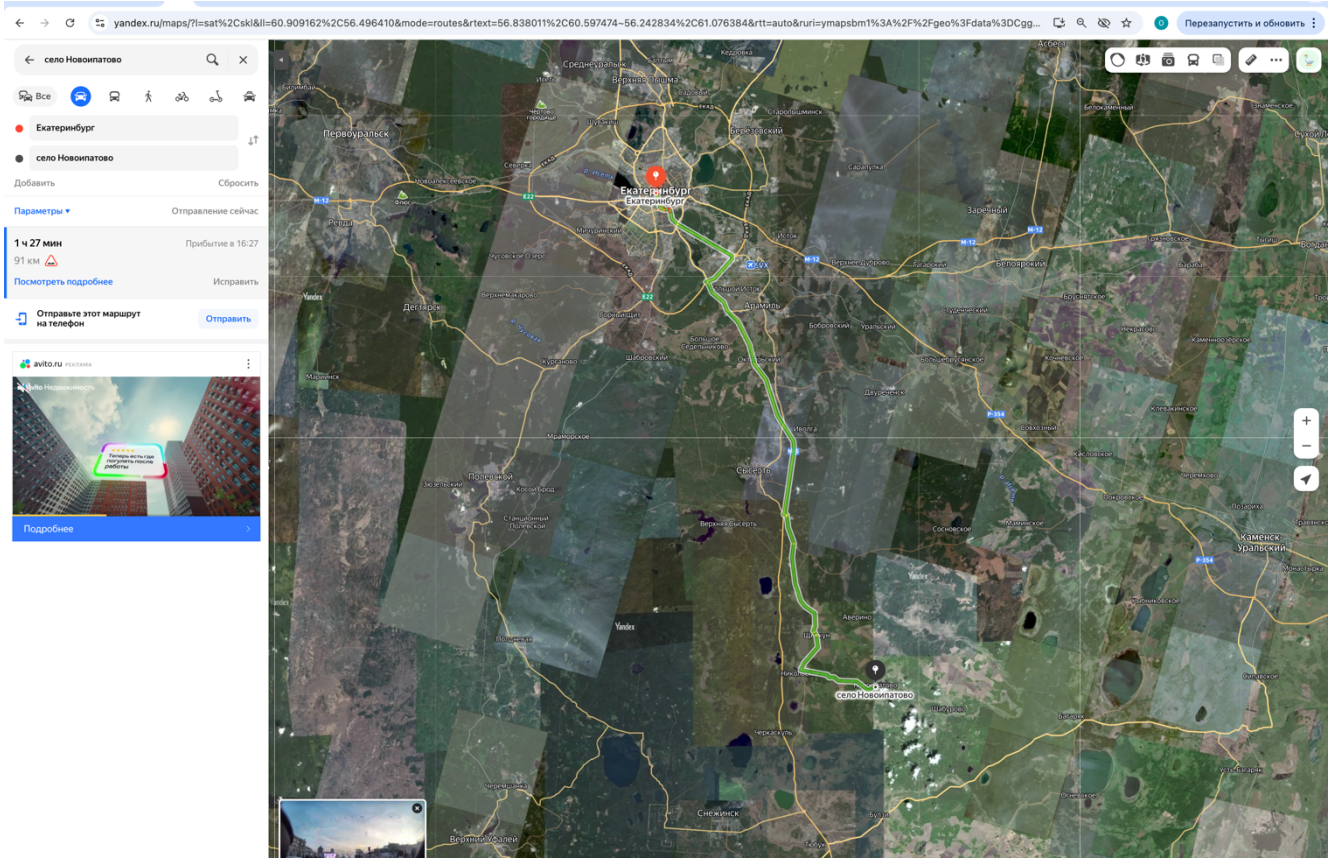


Рисунок 10. Удаленность оцениваемых объектов от областного центра. Источник: https://yandex.ru/maps

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 14. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости[5]

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	уровень занятости; платежеспособность; наличие адекватных источников финансирования; ставки процента и аренды; издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	площадь продаваемой земли; число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительство; доходность девелопера; финансирование, налоги
Социальные		базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		налоговая, финансовая политика; предоставление разного рода льгот; контроль землепользования, ставок арендной платы; зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; правовые нормы и правила

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки[6]

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

Таблица 15. Социально-экономическое показатели

-	23/22	24/23	Янв-март 25/24
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7трлн. руб.)	+4,1	+4,3	+1,4
Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+9,8	+7,4	+8,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	+6,1	+7,3	+8,4

Таблица 16. Социально-экономическое показатели

-	24/23	Янв-июнь 25/24
	+/- % г/г	+/- %
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+4,8	+1,4
Промышленное производство	+4,6	+1,4
Продукция сельского хозяйства	-3,2	+1,5
Строительство (объём СМР)	+2,1	+4,3

[5] Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm
[6] Источник: https://statrielt.ru/arkhiv-analizov

-	24/23	Янв-июнь 25/24
	+/- % г/г	+/- %
Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
- в том числе, жилых зданий и помещений – 61,16 млн. кв.м.	+0,7	-2,4
Грузооборот транспорта – 2 767,9 млрд. т-км.	+0,4	-0,3
Пассажирооборот транспорта общего пользования – 244,3 млрд. пасс-км.	+6,3	+0,5
Оборот розничной торговли – 28,9 трлн. руб.	+7,2	+2,1
Оборот общественного питания – 1,97 трлн. руб.	+9,0	+8,1
Объем платных услуг населению – 9,6 трлн. руб.	+3,3	+2,3
Инфляция, %		
- промышленная	+12,1	+4,7
- потребительская	+9,5	+10,0

Таблица 17. Социально-экономическое показатели

-	24/23г., %	июнь 25/24г., %
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.25	+5,4	-1,2
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+6,6	+3,7
Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.06.25	+17,6	+12,0
- из них просроченная задолженность	-15,8	+20,1
Международные резервы (ЗВР), на 08.08.25г: 686,4 млрд. долл. США	+2,0	+13,6
Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	53,2 за 2024 г	9,6 за 1 кв 2025 г
Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-май кв. года	+0,6 трлн.руб.	-2,48 трлн. руб.
Государственный внешний долг, на 01.07.25г. 54,32 млрд. долл. США	-2,3	+2,4

Таблица 18. Социально-экономическое показатели

Другие показатели	01.01.2025	03.07.2025
Ключевая ставка ЦБР с 09.06.25г., %	21,0	18,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	85,75	79,6
Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	87,0	66,55

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,

- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше, чем за январь-март 2023 года (163 140).

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Источники:

Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2025.pdf,
https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf,

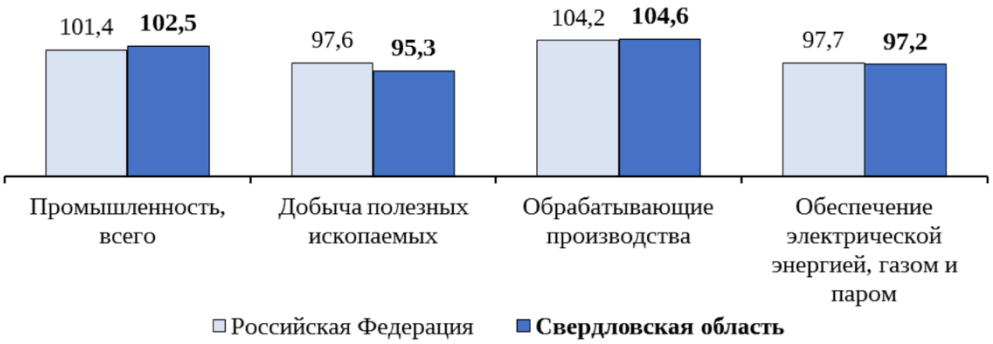
https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/, https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l, https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makrojekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.08.2025 года.

Социально-экономическое развитие Свердловской области в январе-июне 2025 года [7]

Индекс промышленного производства составил 102,5% к уровню января–июня 2024 года.

Индексы производства по видам экономической деятельности
в январе–июне 2025 года, в % к январю–июню 2024 года



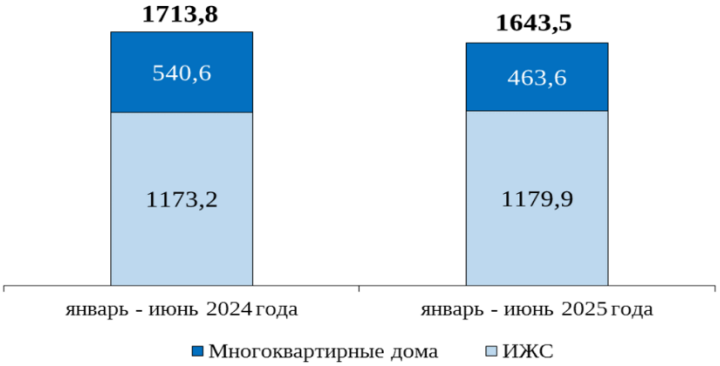
Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области составил 2 139,8 млрд. рублей, или 107,5% к уровню января–июня 2024 года в действующих ценах.

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) составил 3 649,7 млн. тонно-км, или 83,3% к уровню января–июня 2024 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) перевезено 15,9 млн. тонн грузов, или 91% к уровню января–июня 2024 года.

За счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1 643,5 тыс. кв. метров, или 95,9% к уровню января–июня 2024 года.

Ввод жилья в Свердловской области, *тыс. кв. м*

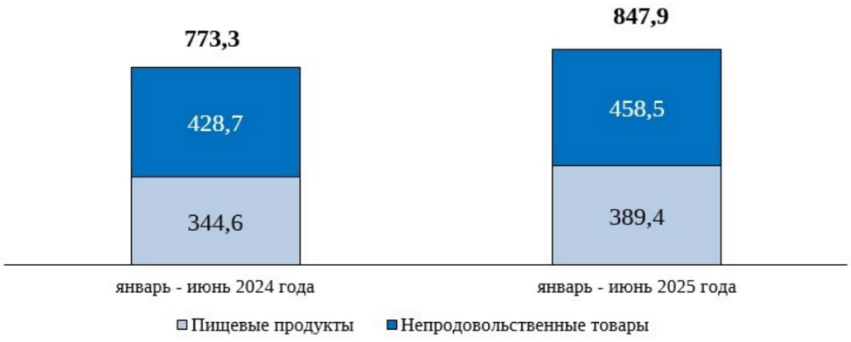


Индивидуальными застройщиками построено 1 179,9 тыс. кв. метров введенного жилья (71,8% от общего объема введенного жилья), или 100,6% к уровню января–июня 2024 года.

Оборот розничной торговли в Свердловской области составил 847,9 млрд. рублей, или 100% к уровню января–июня 2024 года в сопоставимых ценах.

[7] **Источник: https://gubernator96.ru/article/show/id/288**

Оборот розничной торговли Свердловской области, *млрд. рублей*



Оборот общественного питания сложился в сумме 71,7 млрд. рублей, что составляет 115,6% к уровню января–июня 2024 года в сопоставимых ценах.

Ситуация на рынке труда остается стабильной.

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01.07.2025 составила 8 723 человека (на 01.07.2024 – 10 266 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01.07.2025 составил 0,41%, что ниже аналогичного показателя на 01.07.2024 (0,48%).

Расходы на 01.07.2025 – 235,4 млрд. рублей (44,5% от годового плана).

Крупными и средними организациями Свердловской области, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 274,5 млрд. рублей, или 115,2% к уровню января–мая 2024 года в сопоставимых ценах.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций составила 356,8 млрд. рублей, или 126,6% к уровню января–мая 2024 года.

Среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области составила 85 735 рублей (117,6% к уровню января–мая 2024 года).

Реальная заработная плата сложилась в размере 105,9% к уровню января–мая 2024 года. Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 93 866 рублей.

6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

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

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. **Доходная недвижимость.**
2. **Условно доходная недвижимость.**
3. **Бездоходная недвижимость.**

В зависимости от степени представленности объектов:

1. **Уникальные объекты.**
2. **Редкие объекты.**
3. **Широко распространенные объекты.**

В зависимости от экономической активности регионов:

1. **Активные рынки недвижимости.**

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объекты оценки (нежилое здание столовой и бани) относятся к рынку недвижимости коммерческого назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Объекты оценки (остальные нежилые здания) относятся к рынку коммерческой недвижимости сельскохозяйственного назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Объекты оценки (сооружения) относятся к рынку недвижимости специального назначения. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к редким объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Объекты оценки (земельные участки) относятся к рынку земельных участков коммерческого назначения. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к неактивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Оценщиком был проанализирован сайт https://www.avito.ru и https://cian.ru/. На основании источника Оценщик выбрал объявления наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки предложения по продаже объектов и заполнил таблицы ниже.

Таблица 19. Выборка предложений по продаже земельных участков в районе расположения объекта оценки

Источник	Адрес	Описание	Площадь, м²	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./м²
https://ekb.cian.ru/sale/suburban/279760855/	Свердловская область, Сысертский муниципальный округ, Новоипатово село, ул. 1 Мая, 16	продается участок 18 соток с домом и постройками под ИЖК. Участок правильной прямоугольной формы. Соседние участки только справа и слева . Участок расположен по улице 1 мая д . 16 в 150- 200 метрах от отреставрированной церкви в 2021 году. До села Новоипатово имеется регулярное автобусное сообщение (2 раза в день).	1 800	680 000	378
https://ekb.cian.ru/sale/suburban/271692043/	Свердловская область, Сысертский муниципальный округ, Новоипатово село	Земельный участок 16,8 соток с. Новоипатово. Участок квадратной формы. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок).	1 680	200 000	119
https://ekb.cian.ru/sale/suburban/307828924/	Свердловская область, Сысертский муниципальный округ, Новоипатово село	Продам земельный участок ИЖС. 11 соток. Участок правильной формы, находится в центре села. Вдоль участка проходит газ. Электричество. Подходит под строительство жилого дома. Хорошее вложение инвестиций. Цена на земельные участки поднимается. В селе есть детский сад, школа, клуб, поликлиника. Можно поставить готовую баню для отдыха.	1 092	650 000	595
https://ekb.cian.ru/sale/suburban/288542130/	Свердловская область, Сысертский муниципальный округ, Верхняя Боевка деревня	Участок готов к строительству!	1 600	520 000	325
https://ekb.cian.ru/sale/suburban/280579772/	Свердловская область, Сысертский муниципальный округ, Никольское село, ул. Фролова	Здесь будет стоять Ваш дом!!! Участок ИЖС 13,6 сот в с.Никольское ул.Фролова. Участок УГЛОВОЙ, прямоугольной формы, подъезд с 3-х сторон!!! Расположен на жилой улице, ул.Фролова. По факту 20 соток, огорожен по периметру. Рядом эл-во 220/380, газ в 30-ти метрах, центральный водопровод по фасаду. Межевание проведено. Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ). Участок ухоженный, без строений. Рядом в шаговой доступности пруд прекрасное место! Ипотека возможна! Звоните!	1 360	850 000	625
https://ekb.cian.ru/sale/suburban/318933872/	Свердловская область, Сысертский муниципальный округ, Никольское село, ул. Чапаева, 11А	Чистая продажа. Кадастровый номер 66:25:4401004:38	1 200	650 000	542
https://ekb.cian.ru/sale/suburban/306648678/	Свердловская область, Сысертский муниципальный округ, Никольское село, ул. 3-я Зеленая	Продам земельный участок площадью 19,5 соток. Участок прямоугольной формы, без построек. Эл-во 380 15 кВт. Подключено. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) Кадастровый номер 66:25:4401002:172. Место положение: Сысертский р-н., с. Никольское, ул. Зеленая. Ипотека возможна! Есть программа без первоначального взноса, успевайте! Звоните!	1 950	800 000	410
https://www.avito.ru/schelkun/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2110632547	Свердловская обл., Сысертский муниципальный округ, с. Новоипатово, ул. Ленина	Продается земельный участок, 10сот., в экологически чистом месте, в поселке Новоипатово. Участок на фото выделен желтым цветом. Есть возможность провести электричество, в поселке есть газ. Соседи уже строятся. В поселке есть продуктовые магазины, школа, садик, церковь.	1 000	300 000	300
https://www.avito.ru/schelkun/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_4044567858	Свердловская обл., Сысертский г.о., с. Новоипатово, Полевая ул., 7	Продам земельный участок, 10,13 сот. С. Новоипатово, ул. Полевая, 7.Кадастровый номер 66:25:4601002:190 450 000 торг	1 013	450 000	444

Источник	Адрес	Описание	Площадь, м²	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./м²
https://www.avito.ru/schelkun/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2727160481	Свердловская обл., Сысертский г.о., с. Новоипатово	Земельный участок ижс рядом газ и электричество	1 000	270 000	270

Диапазон цен, выставленных на продажу земельных участков в районе расположения объекта оценки, варьируется от 119 рублей за м² до 625 рублей за м², среднее значение 401 руб. за м² без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: качество прав, местоположение объекта, общая площадь, разрешенное использование и др.

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Скидка на торг

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу объекта капитального строительства и/или земельного участка, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,94**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,94**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	**0,93**	**0,93**	**0,93**	**0,91**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	**0,87**	**0,88**	**0,87**	**0,84**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	**0,82**	**0,83**	**0,82**	**0,77**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	**0,91**	**0,92**	**0,91**	**0,88**

01.07.2025

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,75	0,94	**0,85**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,99	**0,95**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,78	0,98	**0,89**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,62	0,90	**0,76**
5	Для других целей	0,66	0,95	**0,80**
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	· сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	· сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,69	0,91	**0,81**
8	· сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,62	0,77	**0,70**
9	· сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,22	0,40	**0,31**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3868-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	**1,00**	1,21	1,39	1,67	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	**1,00**	1,15	1,38	1,72
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,87	**1,00**	1,20	1,50
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,72	0,83	**1,00**	1,25
	Прочие населенные пункты		0,58	0,67	0,80	**1,00**

Заказ 341/24 Алена Владимировна Выторенко

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), стр. 105

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	**1,00**	1,22	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	**1,00**	1,13	1,35	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	**1,00**	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	**1,00**	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	**1,00**

Заказ 341/24 Алена Владимировна Выторенко

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), стр. 106

Вид разрешенного использования земельного участка

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых (или пригодных к использованию) и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	*Код вида разрешенного использования*	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков**
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных **этажей не более чем три**, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	*2.1*	0,18	0,54	**0,35**
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой **до 4 этажей**, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	*2.1.1*	0,22	0,69	**0,45**
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение **жилого дома,** указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; **производство сельскохозяйственной продукции**;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; **содержание сельскохозяйственных животных**	*2.2*	0,11	0,36	**0,23**
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (**мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро**)	*3.3*	0,23	0,61	**0,39**
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (**ярмарка, рынок, базар**), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	*4.3*	0,63	1,59	**1,09**
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, **торговая площадь** которых составляет **до 5000 кв. м**	*4.4*	0,65	1,38	**1,00**
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих **банковские и страховые услуги**	*4.5*	0,83	1,54	**1,17**
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (**рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары**)	*4.6*	0,53	1,10	**0,80**
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также **для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования**, в том числе в депо	*4.9*	0,19	0,62	**0,39**
Заправка транспортных средств	Размещение **автозаправочных станций**; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве **объектов дорожного сервиса**	*4.9.1.1*	0,25	0,59	**0,41**
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (**мотелей**), а также размещение **магазинов** сопутствующей торговли, зданий для организации **общественного питания** в качестве объектов **дорожного сервиса**	*4.9.1.2*	0,19	0,49	**0,33**
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: **промышленные базы, склады,** погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, **элеваторы и продовольственные склады**, за исключением железнодорожных перевалочных складов	*6.9*	0,14	0,47	**0,30**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3879-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2025-goda

Общая площадь

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам[3].

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	**1,00**	1,35	1,60	1,80	1,94						
	50-100	0,74	**1,00**	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74	1,78
	100-200	0,63	0,84	**1,00**	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47	1,51
	200-300	0,56	0,75	0,89	**1,00**	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31	1,34
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	**1,00**	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	**1,00**	1,04	1,09	1,11	1,14	1,17
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	**1,00**	1,04	1,07	1,09	1,12
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	**1,00**	1,02	1,05	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	**1,00**	1,02	1,05
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	**1,00**	1,02
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98	**1,00**

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Владимирович Викторенкс

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие физические характеристики объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставка капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), стр. 191

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	**1,14**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	**1,07**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	**1,08**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,26	**1,18**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,28	**1,15**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

Конфигурация, форма, рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	**0,83**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3880-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-07-2025-goda

Наличие ограждения

Ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальность. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	1,08

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3867-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

Наличие строений

Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,98	0,93

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3866-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2025-goda

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

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

6.5. Выводы по анализу рынка

- **На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.**
- **Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.**
- **Объекты оценки (нежилое здание столовой и бани) относятся к рынку недвижимости коммерческого назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.**
- **Объекты оценки (остальные нежилые здания) относятся к рынку коммерческой недвижимости сельскохозяйственного назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.**
- **Объекты оценки (сооружения) относятся к рынку недвижимости специального назначения. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к редким объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.**
- **Объекты оценки (земельные участки) относятся к рынку земельных участков коммерческого назначения. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к неактивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.**
- **Диапазон цен, выставленных на продажу земельных участков в районе расположения объекта оценки, варьируется от 119 рублей за м² до 625 рублей за м², среднее значение 401 руб. за м² без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: качество прав, местоположение объекта, общая площадь, разрешенное использование и др.**

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Исполнитель обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем непременными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наилучшего использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями.

Для каждого объекта алгоритм анализа наилучшего использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта, когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- **правилами зонирования;**
- **требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);**
- **нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;**
- **наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект;**
- **местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;**
- **возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.**

Этап 3. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- **сложный рельеф участка;**
- **неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;**
- **неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;**
- **недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;**
- **отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;**
- **ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.**

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитуется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

В соответствии с требованиями разд. IV ФСО 7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено и финансово оправдано.

Учитывая приведенные доводы, Оценщик пришли к выводу, что для нежилых зданий, находящихся в удовлетворительном состоянии, наиболее эффективным вариантом использования является фактическое использование в соответствии с их назначением.

Для нежилых зданий, находящихся в неудовлетворительном состоянии, наиболее эффективным вариантом использования является фактическое использование в соответствии с их назначением, после проведения необходимых ремонтно-восстановительных работ.

Для нежилых зданий, находящихся в аварийном состоянии, наиболее эффективным вариантом использования является фактическое использование в соответствии с их назначением, после проведения необходимых ремонтно-восстановительных работ, либо наиболее эффективным вариантом использования является их снос с последующей застройкой объектами аналогичной полезности (зависит от того как планируют использовать здания в аварийном состоянии, планируют ли их восстанавливать или же сносить).

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- **активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);**
- **доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);**
- **актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);**
- **степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).**

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

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

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

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

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

6. Основные этапы сравнительного подхода:

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

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
    - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
    - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

Затратный подход

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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

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

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

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

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

рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.2. Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета. Выбор подходов оценки был принят оценщиками исходя из имеющейся информации, анализа достоинств и недостатков каждого из примененных подходов в оценке.

Выбор подходов для оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Затратный подход

При оценке земельных участков затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

Сравнительный подход

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, поэтому для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода Оценщиком использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельных участков в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения земельной ренты путём расчёта продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство. Рынок аренды аналогичных земельных участков не развит, таким образом, метод капитализации земельной ренты не применялся в расчете стоимости земельного участка. Применение метода остатка и метод предполагаемого использования возможно в случае предполагаемой застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Учитывая, что традиционная техника остатка и метода предполагаемого использования, несмотря на ее простоту и всеобщее распространение, даже для коротких и недорогих проектов может быть применима только как инструмент предварительного исследования. Это связано с высокой чувствительностью результата к малейшим изменениям позиций доходной и расходной частей, большому объему допущений, а также с невозможностью учитывать временные структуры денежных потоков. В связи с этим, данные методы также не были использованы.

Выбор подходов для оценки нежилых зданий и сооружений

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

В рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение о применении затратного подхода для оценки нежилых зданий и сооружений, так как на объекты оценки предоставлена техническая документация.

Сравнительный подход

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.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Оценщик принял решение не использовать данный подход для определения рыночной стоимости нежилых зданий и сооружений, так как рынок объектов сопоставимых объектов Свердловской области развит недостаточно (на рынке присутствует единичные предложения о продаже коровников, телятников, ферм и пр. на основании которых невозможно провести расчет рыночной стоимости объектов оценки, так как в тесте объявлений часто не указано местоположение, либо местоположение указано некорректно, не указана площадь нежилых зданий, земельных участков, подлежащих продаже, к продаже предлагаются действующие предприятия с движимым имуществом, техникой и животными и т.д.).

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Проанализировав возможности применения данного подхода, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информации для применения доходного подхода недостаточно, а также для получения дохода от эксплуатации нежилых зданий необходимо проведение ремонта. В связи с этим, а также, согласно п. 22 ФСО №7 для оценки рыночной стоимости нежилых зданий и сооружений не будет использован доходный подход.

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Рассматриваемый подход к оценке рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство/замещение. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Стоимость замещения определяется по следующей формуле:

$$C_{зам} = (C_{стр} + П_{дев}) \times (1 - И_{\Sigma})$$, где:

Сстр – стоимость строительства;
Пдев – прибыль застройщика;
И∑–накопленный (суммарный) износ.

Определение стоимости строительства

Для определения стоимости строительства оценщики обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основании данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб.м. объема). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр. В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство оцениваемого объекта недвижимости в распоряжение оценщиков предоставлено не было, в условиях сложившегося рынка оценщик считает, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу объема.

Для расчета затрат, необходимых для замещения основных средств, в данном отчете выбран метод удельных затрат на единицу площади или объема.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м² полезной площади, 1м³ строительного объема, 1п.м., км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$C = Cin \times N \times K \times .... \times Kn,$$

где:

Cin - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

Kn – корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимость типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения Cin используются показатели единичных, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные размеры.

Расчет затраты на замещение объектов оценки рассчитывается методом сравнительной единицы в соответствии со сборниками УПВС, так как у Оценщика достаточно данных для реализации данного метода.

Расчет затрат на замещение объектов оценки

Расчет затрат на замещение объектов оценки выполнен в следующей последовательности:

а) подготовлены исходные данные об оцениваемых объектах (см. Раздел 5);

б) подобран аналог из таблиц, приведённых в справочнике оценщика (сборнике). Расчет на основе сборника УПВС;

Свердловская область относится к 2 территориальному поясу, к 1 климатическому району.

Приложение 2. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов

Наименование	Территориальные пояса	Климатический район
Свердловская область	2	I

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/obshhaja-chast-instrukcija-po-pereocenke-i-opredeleniju-iznosa-konsultacii-po-voprosam-ocenki-nedvizhimosti/obshhaja-chast-k-sborniki-ukrupnennyh-pokazatelej-vosstanovitelnoj-stoimosti-zdanij-i-sooruzhenij-dlja-pereocenki-osnovnyh-fondov/prilozhenie-2-raspredelenie-otdelnyh-chastej-territorii-sssr-na-territorialnye-pojasa-i-klimaticheskie-rajony-dlja-pereocenki-osnovnyh-fondov/

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-

Таблица 4. Коровники четырехрядные

Характеристика

Тип I. Здания с деревянным, перекрытием (совмещенное с кровлей); фундаменты ленточные и столбовые; стены каркасные — кирпичные столбы с заполнением кирпичной кладкой; кровля асбестоцементная и полы бетонные. Группа капитальности III.

Тип II. Здания с железобетонным перекрытием (совмещенное с кровлей); фундаменты ленточные и столбовые; стены кирпичные; кровля рулонная; полы асфальтовые и цементные. Группа капитальности II.

Тип III. Здания с чердачным помещением; фундаменты ленточные; стены кирпичные; перекрытие железобетонное;. кровля черепичная и полы асфальтовые. Группа капитальности II.

Учтены центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение и бетонные кормушки со стойловым ограждением.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 4

	Тип зданий		
Территориаль-	I	II	III
ные пояса	Объем зданий 5500 — 6000 куб. м		
	а	б	в
1	7,9	12	14,5
2	8,3	12,6	15,3
3	9,1	13,8	16,7
4	9,5	14,4	17,5
5	9,9	15	18,1
6	14,2	21,6	26,1
7	15,8	24	29,1
8	16,5	25,2	30,5
9	21,3	32,4	39,2

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-i-zdanija-i-sooruzhenija-proizvodstvennogo-naznachenija/otdel-i-zhivotnovodcheskie-zdanija-i-sooruzhenija/tablica-4-korovniki-chetyrehrjadnye/

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-pre

9. Восстановительная стоимость определена для II климатического района; для других климатических районов к показателям единичной стоимости следует применять поправочные коэффициенты, приведенные в следующей таблице:

а) для зданий	
Климатические районы	Коэффициент к общей стоимости
I	1,12
III	0,92
IV	0,90
б) для сооружений	
Климатические районы	Коэффициент к общей стоимости
I	1,02
III	0,99
IV	0,96

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-i-zdanija-i-sooruzhenija-proizvodstvennogo-naznachenija/tehnicheskaja-chast/

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-p

Таблица 3. Коровники двухрядные

Характеристика

Тип I. Здания с чердачным помещением; фундаменты ленточные бутовые; стены кирпичные, бутовые или из легкобетонных камней; перекрытия железобетонные; кровля асбестоцементная или черепичная; полы бетонные или асфальтовые и дощатые. Группа капитальности II.

Тип II. Здания с чердачным помещением. Те же конструкции, что и в типе I, но перекрытия деревянные. Группа капитальности III.

Тип III. Здания без чердачного помещения (совмещенное покрытие). Конструкции те же, что в типе I, но кровля рубероидная по железобетонному покрытию. Группа капитальности II.

Учтены центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение и бетонные кормушки с деревянной стойловой 'рамой.

Восстановительная стоимость 1 -м3 здания в руб.

Таблица 3

	Тип зданий		
Территориаль-	I	II	III
ные пояса	Объем зданий 3100 — 4000 м3		
	а	б	в
1	17,2	16	14,1
2	18,1	16,8	14,8
3	19,8	18,4	16,2
4	20,7	19,2	17
5	21,5	20	17,6
6	31	28,7	25,4
7	34,4	31,9	28,2
8	36,2	33,5	29,7
9	46,5	43,1	38,1

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-i-zdanija-i-sooruzhenija-proizvodstvennogo-naznachenija/otdel-i-zhivotnovodcheskie-zdanija-i-sooruzhenija/tablica-3-korovniki-dvuhrjadnye/

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-p

Таблица 7. Коровники беспривязного содержания

Характеристика

Тип I. Здания с панельными стенами из ячеистых бетонов; фундаменты столбчатые, железобетонные; покрытие совмещенное железобетонное; кровля рулонная; полы бетонные; кормушки бетонные и деревянные перегородки для групповых станков. Группа капитальности II.

Тип II. Здания со стенами из керамзитобетонных блоков и фундаменты ленточные; в остальном те же конструкции, что и в типе I. Группа капитальности II.

Тип III. Здания с кирпичными стенами; фундаменты ленточные; перекрытие железобетонное; кровля асбестоцементная и полы бетонные. Группа капитальности III.

Учтены водопровод, канализация, вентиляция и электроосвещение.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 7

	Тип зданий		
	I	II	III
пояса	Объем зданий 6000 — 7000 куб. м		
	а	б	в
1	13,8	13,3	10,1
2	14,4	13,9	10,6
3	15,9	15,3	11,6
4	16,5	16	12,1
5	17,2	16,6	12,6
6	24,8	23,9	18,1
7	27,6	26,5	20,2
8	28,9	27,9	21,2

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-i-zdanija-i-sooruzhenija-proizvodstvennogo-naznachenija/otdel-i-zhivotnovodcheskie-zdanija-i-sooruzhenija/tablica-7-korovniki-besprivjaznogo-soderzhanija/



Таблица 171. Зернохранилища

Характеристика

Здания из керамзитобетонных панелей в железобетонном каркасе; фундаменты столбовые; покрытие совмещенное из железобетонных прогонов; кровля асбестоцементная; полы глинобетонные; закрома и электроосвещение. Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 171

Территориальные пояса	Объем зданий 3000 куб. м
	а
1	9,2
2	9,6
3	10,5
4	11
5	11,4
6	16,5
7	18,3
8	19,2
9	24,7

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-i-zdanija-i-sooruzhenija-proizvodstvennogo-naznachenija/tehnicheskaja-chast/

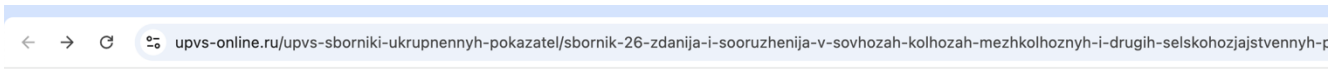


Таблица 121. Гаражи для автомашин

Характеристика

Тип I. Гаражи на 5 машин.

Тип П. Гаражи на 10 машин.

Здания кирпичные, с асбестоцементной кровлей, с печным отоплением, вытяжной вентиляцией, смотровой ямой и электроосвещением; фундаменты ленточные. Группа капитальности III.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 121

	Тип зданий	
	I	II
Территориальные пояса	Объем зданий в куб. м до	
	1300	2000
	а	б
1	12,5	11,3
2	13,1	11,8
3	14,4	12,9
4	15	13,5
5	15,6	14,1
6	22,5	20,2
7	25	22,5
8	26,3	23,6
9	33,8	30,4

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-i-zdanija-i-sooruzhenija-proizvodstvennogo-naznachenija/otdel-ii-proizvodstvennye-zdanija-i-sooruzhenija/tablica-121-garazhi-dlja-avtomashin/

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh

Таблица 24. Конюшни

Характеристика

Тип I. Стены кирпичные; фундаменты ленточные; кровля черепичная. Группа капитальности III.

Тип II. Стены саманные в кирпичных столбах; фундаменты ленточные; кровля глиносоломенная. Группа капитальности V.

Тип III. Стены бревенчатые с деревянным каркасом; фундаменты столбовые; кровля драночная. Группа капитальности V.

Здания с деревянными перекрытиями и глинобитными полами.

Учтены печное отопление, вентиляция, производственное оборудование и электроосвещение.

Восстановительная стоимость 1 м3 здания, в руб.

Таблица 24

	Тип зданий		
Территориаль-	I	II	III
ные пояса	Объем зданий в куб. м		
	1900	1900	1700
	а	б	в
1	13,5	10,8	10,6
2	14,2	11,3	11,1
3	15,5	12,4	12,2
4	16,2	13	12,7
5	16,9	13,5	13,3
6	24,4	19,5	19,1
7	27	21,7	21,2
8	28,4	22,8	22,3
9	36,5	29,2	28,6

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-i-zdanija-i-sooruzhenija-proizvodstvennogo-naznachenija/otdel-i-zhivotnovodcheskie-zdanija-i-sooruzhenija/tablica-24-konjushni/

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-p

Таблица 63. Силосные траншеи наземные и полузаглубленные

Характеристика

Тип I. Наземные — стены из Т-образных сборных железобетонных блоков или плит ПКЖ. Группа капитальности II.

Тип II. Полузаглубленные — стены из Т-образных сборных железобетонных блоков. Группа капитальности II.

Дно траншей из монолитного бетона, отмостки асфальтовые.

Восстановительная стоимость 1 т емкости в руб.

Таблица 63

	Тип I						Тип II		
	из Т-образных блоков			плиты ПКЖ			из Т-образных блоков		
Территориаль	Ширина траншей в м								
ные пояса	6	9	12	6	9	12	6	9	12
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и
1	21	14,6	11,6	16,8	11,9	9,6	18,1	13,4	11,1
2	22,1	15,4	12,2	17,6	12,5	10,1	19,1	14,1	11,7
3	24,2	16,8	13,4	19,3	13,7	11	20,8	15,5	12,8
4	25,2	17,6	13,9	20,2	14,3	11,5	21,8	16,1	13,3
5	26,3	18,3	14,5	21	15	12	22,7	16,8	13,9
6	37,8	26,3	20,8	30,2	21,5	17,2	32,7	24,2	20
7	42	29,2	23,2	33,6	23,9	19,2	36,3	26,9	22,2
8	44,5	30,7	24,4	35,3	25	20,1	38,1	28,2	23,3
9	57,1	39,5	31,3	45,4	32,2	25,9	49	36,3	29,9

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-i-zdanija-i-sooruzhenija-proizvodstvennogo-naznachenija/otdel-i-zhivotnovodcheskie-zdanija-i-sooruzhenija/tablica-63-silosnye-transhei-nazemnye-i-poluzaglublennye/

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-pre

9. Восстановительная стоимость определена для II климатического района; для других климатических районов к показателям единичной стоимости следует применять поправочные коэффициенты, приведенные в следующей таблице:

а) для зданий	
Климатические районы	Коэффициент к общей стоимости
I	1,12
III	0,92
IV	0,90
б) для сооружений	
Климатические районы	Коэффициент к общей стоимости
I	1,02
III	0,99
IV	0,96

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-i-zdanija-i-sooruzhenija-proizvodstvennogo-naznachenija/tehnicheskaja-chast/

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-pre

НАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСКИ

Таблица 144. Сараи

Характеристика

Стены (графы «а», «б») — кирпичные на бутовых фундаментах. Стены подвала из бутового камня. Фундаменты (графы «в» — «е») — деревянные стулья. Стены из пластин или обшивные по каркасу из круглого леса. Стены подвала из пластин. Кровля по деревянным стропилам. Перекрытия над подвалами деревянные с дощатыми люками и лестницами. Полы щебеночные, а по перекрытию дощатые. Перегородки деревянные. Учтено электроосвещение. Группа капитальности III (графы «а», «б») и V (графы «в» — «е»).

Таблица 144

Оценочная стоимость 1 кв. м площади сарая по графам «а» — «г» и 1 куб. м по графам «д», «е» в руб.

	Стены					
	кирпичные		деревянные		каркасно-засыпные	
	тип зданий					
Территориальные пояса	с подвалом	без подвала	с подвалом	без подвала	с подвалом	без подвала
	а	б	в	г	д	е
1	59,1	30,4	53,2	25,1	8.9	5,3
2	62,8	31,9	56,4	26,6	9,4	5,6
3	66	33,7	60	28,4	10,1	6
4	69,6	35,3	63	29,9	10,6	6,3
5	74	38,3	66	31,4	11,6	6,6
6	119	61	106	50,2	17,8	10,6
7	146	75	130	61	21,8	13
8	155	80	138	65	23,1	13,8
9	167	86	149	70	24,9	14,8

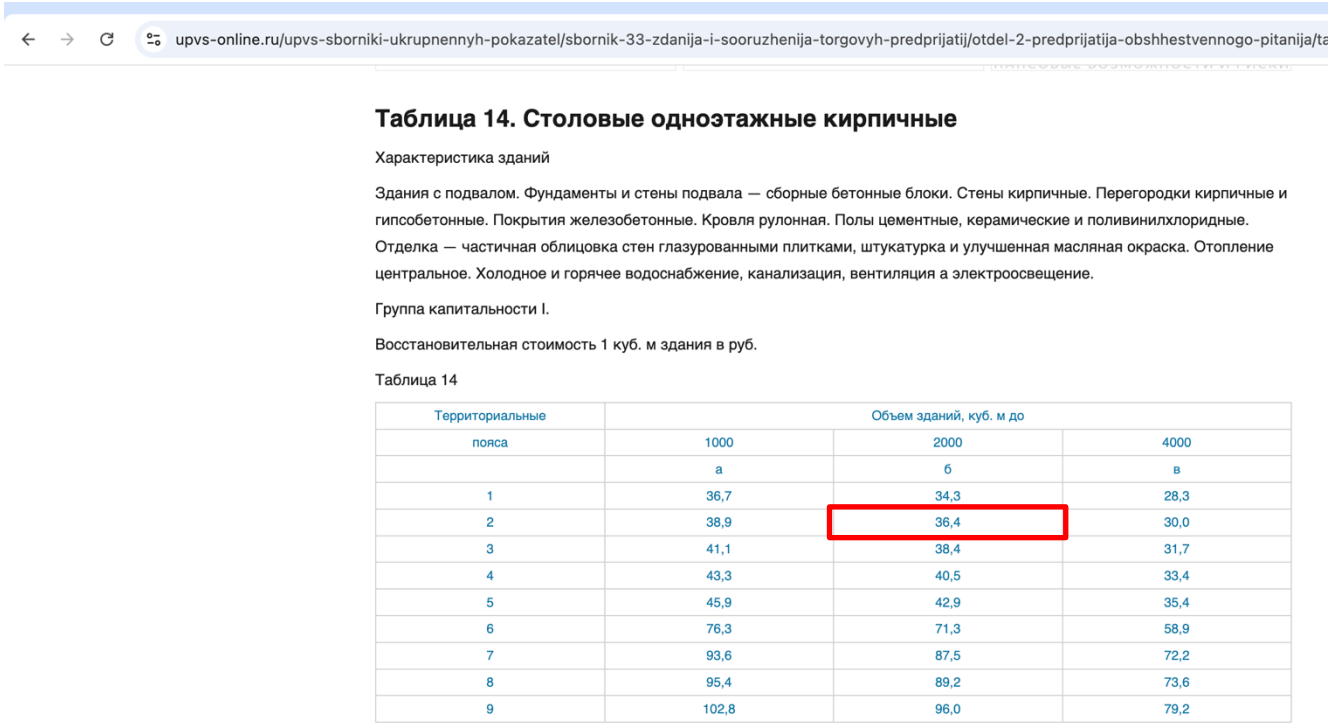
Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-ii-zhilye-kulturno-bytovye-i-administrativno-hozjajstvennye-zdanija/otdel-viii-prochie-zdanija-i-sooruzhenija/tablica-144-sarai/

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh

10. Восстановительная стоимость определена для II климатического района; для других климатических районов к показателям единичной стоимости следует применять поправочные коэффициенты, приведенные в следующей таблице:

	Коэффициент к общей стоимости	
Климатические районы	номера отделов сборника	
	I-III, V, VI	IV, VII, VIII
I	1,09	1,12
III	0,95	0,95
IV	0,93	0,93

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-ii-zhilye-kulturno-bytovye-i-administrativno-hozjajstvennye-zdanija/tehnicheskaja-chast/



upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-33-zdanija-i-sooruzhenija-torgovyh-predprijatij/otdel-2-predprijatija-obshhestvennogo-pitanija/ta

Таблица 14. Столовые одноэтажные кирпичные

Характеристика зданий

Здания с подвалом. Фундаменты и стены подвала — сборные бетонные блоки. Стены кирпичные. Перегородки кирпичные и гипсобетонные. Покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы цементные, керамические и поливинилхлоридные. Отделка — частичная облицовка стен глазурованными плитками, штукатурка и улучшенная масляная окраска. Отопление центральное. Холодное и горячее водоснабжение, канализация, вентиляция а электроосвещение.

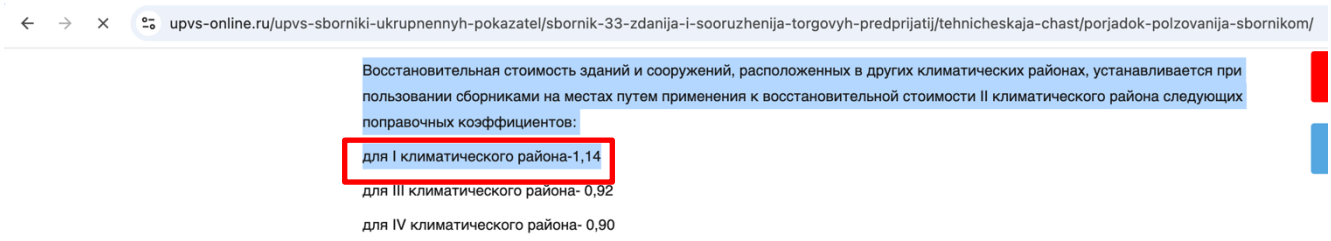
Группа капитальности I.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 14

Территориальные пояса	Объем зданий, куб. м до		
	1000	2000	4000
	а	б	в
1	36,7	34,3	28,3
2	38,9	36,4	30,0
3	41,1	38,4	31,7
4	43,3	40,5	33,4
5	45,9	42,9	35,4
6	76,3	71,3	58,9
7	93,6	87,5	72,2
8	95,4	89,2	73,6
9	102,8	96,0	79,2

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-33-zdanija-i-sooruzhenija-torgovyh-predprijatij/otdel-2-predprijatija-obshhestvennogo-pitanija/tablica-14-stolovye-odnojetazhnye-kirpichnye/



upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-33-zdanija-i-sooruzhenija-torgovyh-predprijatij/tehnicheskaja-chast/porjadok-polzovanija-sbornikom/

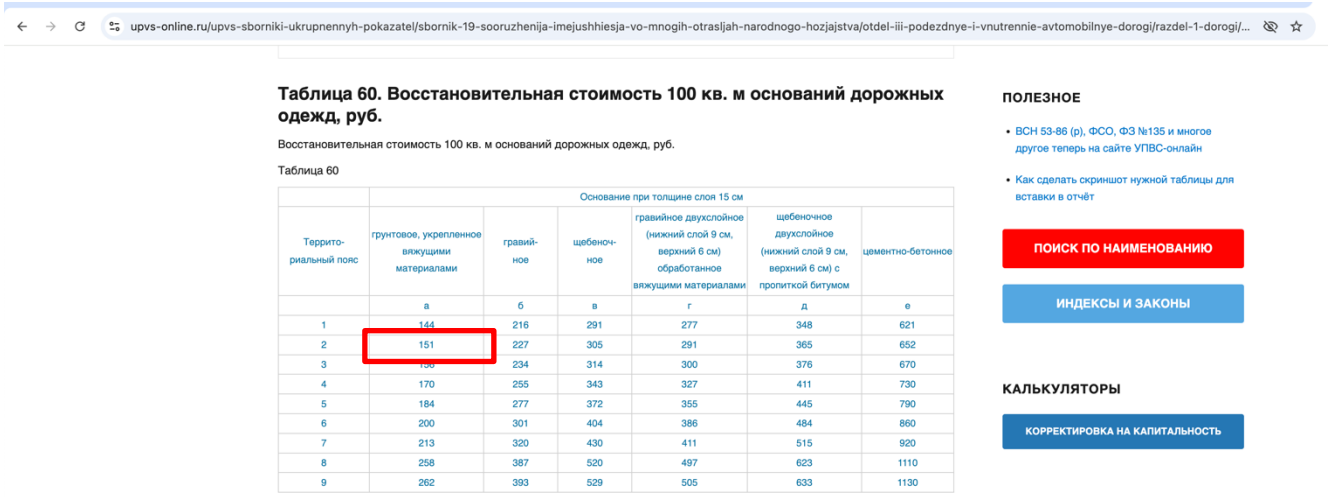
Восстановительная стоимость зданий и сооружений, расположенных в других климатических районах, устанавливается при пользовании сборниками на местах путем применения к восстановительной стоимости II климатического района следующих поправочных коэффициентов:

для I климатического района-1,14

для III климатического района- 0,92

для IV климатического района- 0,90

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-33-zdanija-i-sooruzhenija-torgovyh-predprijatij/tehnicheskaja-chast/porjadok-polzovanija-sbornikom/



upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-19-sooruzhenija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva/otdel-iii-podezdnye-i-vnutrennie-avtomobilnye-dorogi/razdel-1-dorogi/...

Таблица 60. Восстановительная стоимость 100 кв. м оснований дорожных одежд, руб.

Восстановительная стоимость 100 кв. м оснований дорожных одежд, руб.

Таблица 60

Территориальный пояс	Основание при толщине слоя 15 см					
	грунтовое, укрепленное вяжущими материалами	гравийное	щебеночное	гравийное двухслойное (нижний слой 9 см, верхний 6 см) обработанное вяжущими материалами	щебеночное двухслойное (нижний слой 9 см, верхний 6 см) с пропиткой битумом	цементно-бетонное
	а	б	в	г	д	е
1	144	216	291	277	348	621
2	151	227	305	291	365	652
3	156	234	314	300	376	670
4	170	255	343	327	411	730
5	184	277	372	355	445	790
6	200	301	404	386	484	860
7	213	320	430	411	515	920
8	258	387	520	497	623	1110
9	262	393	529	505	633	1130

ПОЛЕЗНОЕ

- ВСН 53-86 (р), ФСО, ФЗ №135 и многое другое теперь на сайте УПВС-онлайн
- Как сделать скриншот нужной таблицы для вставки в отчёт

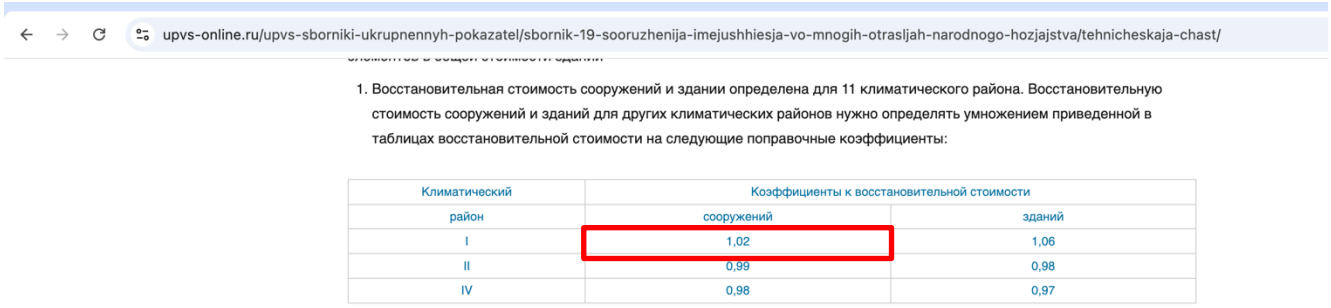
ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ

ИНДЕКСЫ И ЗАКОНЫ

КАЛЬКУЛЯТОРЫ

КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-19-sooruzhenija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva/otdel-iii-podezdnye-i-vnutrennie-avtomobilnye-dorogi/razdel-1-dorogi/tablica-60-vosstanovitelnaja-stoimost-100-kv-m-osnovanij-dorozhnyh-odezhd-rub/

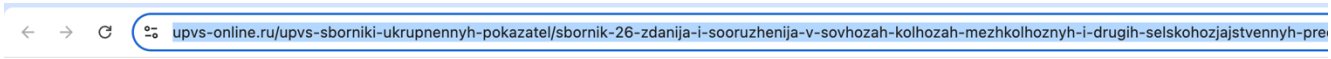


upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-19-sooruzhenija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva/tehnicheskaja-chast/

1. Восстановительная стоимость сооружений и здании определена для 11 климатического района. Восстановительную стоимость сооружений и зданий для других климатических районов нужно определять умножением приведенной в таблицах восстановительной стоимости на следующие поправочные коэффициенты:

Климатический район	Коэффициенты к восстановительной стоимости	
	сооружений	зданий
I	1,02	1,06
II	0,99	0,98
IV	0,98	0,97

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-19-sooruzhenija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva/tehnicheskaja-chast/



upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-pre

Таблица 55. Бани одноэтажные кирпичные

Характеристика

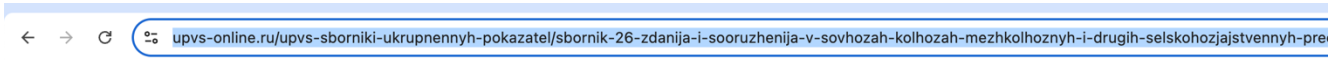
Фундаменты бутовые ленточные. Стены кирпичные. Перегородки кирпичные и деревянные. Перекрытия железобетонные отепленные. Полы дощатые, частично цементные. Кровля по деревянным стропилам. Здания оборудованы центральным отоплением, вентиляцией, водопроводом холодной и горячей воды, канализацией, печами-каменками, электроосвещением, радио и телефоном. Группа капитальности I.

Таблица 55

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Территориальные пояса	500		1000		2000	
	вид внутренней отделки					
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г	д	е
1	27,2	29,5	23,3	25,2	21,3	23,3
2	29,9	32,4	25,6	27,7	23,4	25,6
3	31	33,6	26,6	28,8	24,3	26,6
4	32,4	35,1	27,7	30	25,3	27,6
5	35,1	38	30,1	32,6	37,5	30,1
6	56	61	48	51,9	43,9	48
7	69	74	58,9	64	53,9	58,9
8	73	79	62	68	57,1	62
9	79	85	67	73	62	67

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-ii-zhilye-kulturno-bytovye-i-administrativno-hozjajstvennye-zdanija/otdel-iii-administrativnye-i-kommunalno-bytovye-zdanija/tablica-55-bani-odnojetazhnye-kirpichnye/



upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-pre

10. Восстановительная стоимость определена для II климатического района; для других климатических районов к показателям единичной стоимости следует применять поправочные коэффициенты, приведенные в следующей таблице:

Климатические районы	Коэффициент к общей стоимости	
	номера отделов сборника	
	I-III, V, VI	IV, VII, VIII
I	1,09	1,12
III	0,95	0,95
IV	0,93	0,93

Источник: https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdanija-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predprijatijah-i-organizacijah/tom-ii-zhilye-kulturno-bytovye-i-administrativno-hozjajstvennye-zdanija/tehnicheskaja-chast/

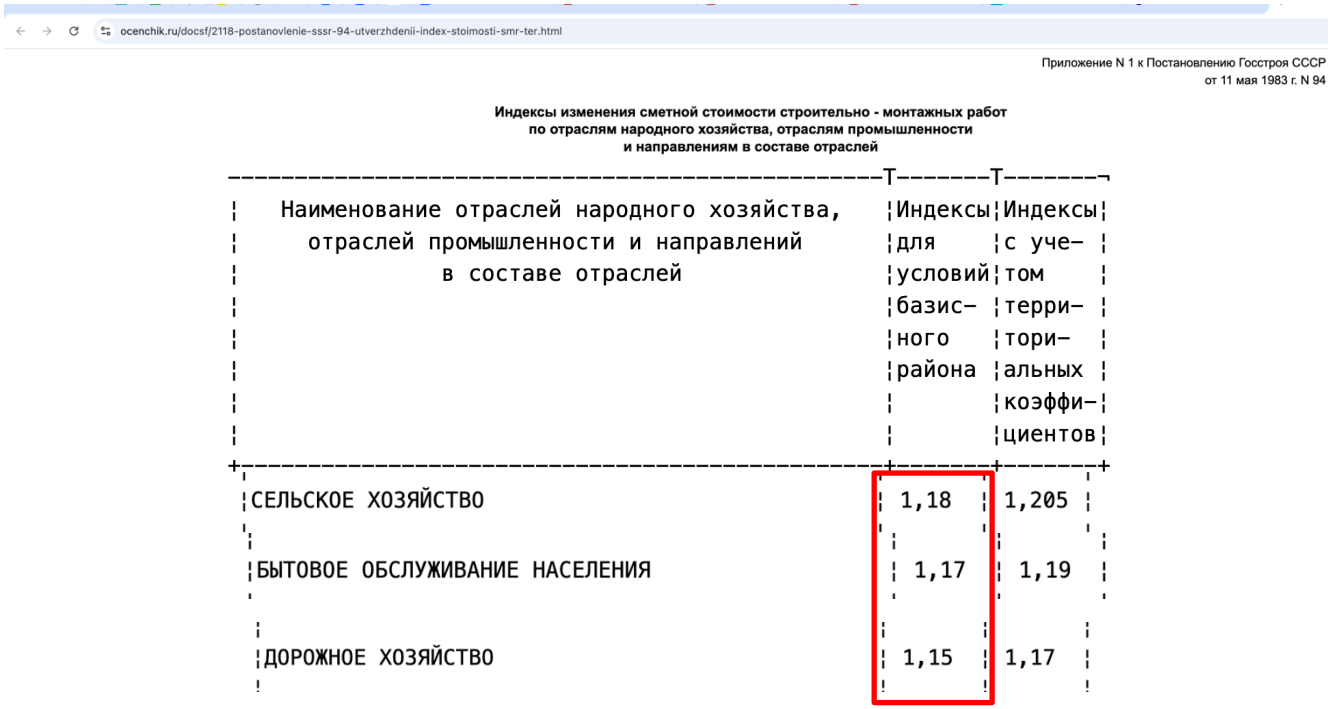
в) определена номенклатура корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости;

г) рассчитаны количественные значения корректирующих коэффициентов;

В таблице приведена стоимость единицы в соответствии со сборником УПВС.

- Индекс удорожания от цен 1969 г. в цены 1984 г.

Для перевода сметных норм и цен, действующих с 1 января 1969 года в уровень 1 января 1984 года используется постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек». Постановление применяется Оценщиком, затраты на строительство индексируются на дату по состоянию на которую Постановление было актуальным. При пересчете сметной стоимости строительно - монтажных работ следует применять индексы, и территориальные коэффициенты к индексам, приведенные в Приложении 2, согласно котором: 1,18 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ для объектов сельского хозяйства, 1,17 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ для объектов бытового обслуживания населения (здание столовой, здание автозаправочной станции, здание гаража), 1,17 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ для объектов дорожного хозяйства, 1,01 - территориальный коэффициент для Свердловской области.



ocenchik.ru/docsf/2118-postanovlenie-sssr-94-utverzhdenii-index-stoimosti-smr-ter.html

Приложение N 1 к Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 г. N 94

Индексы изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индексы для условий базисного района	Индексы с учетом территориальных коэффициентов
СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО	1,18	1,205
БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ	1,17	1,19
ДОРОЖНОЕ ХОЗЯЙСТВО	1,15	1,17

Источник: https://www.ocenchik.ru/docsf/2118-postanovlenie-sssr-94-utverzhdenii-index-stoimosti-smr-ter.html

Приложение N 2 Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 г. N 94

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости троительно - монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

Уральский экономический район

Удмуртская АССР	1,03
Курганская область	1,04
Оренбургская область	1,02
Пермская область	1,01
Свердловская область	1,01
Челябинская область	1,01

Источник: https://www.ocenchik.ru/docsf/2118-postanovlenie-sssr-94-utverzhdenii-index-stoimosti-smr-ter.html

- Индекс удорожания от цены 1984 г. к ценам декабря 2021 года. Данный коэффициент определен, исходя из соотношения индексов изменения сметной стоимости СМР без учета НДС (к базисным ценам 1984 г.), рассчитанных ГУ КК «Управление ценообразования в строительстве». Расчет коэффициента:

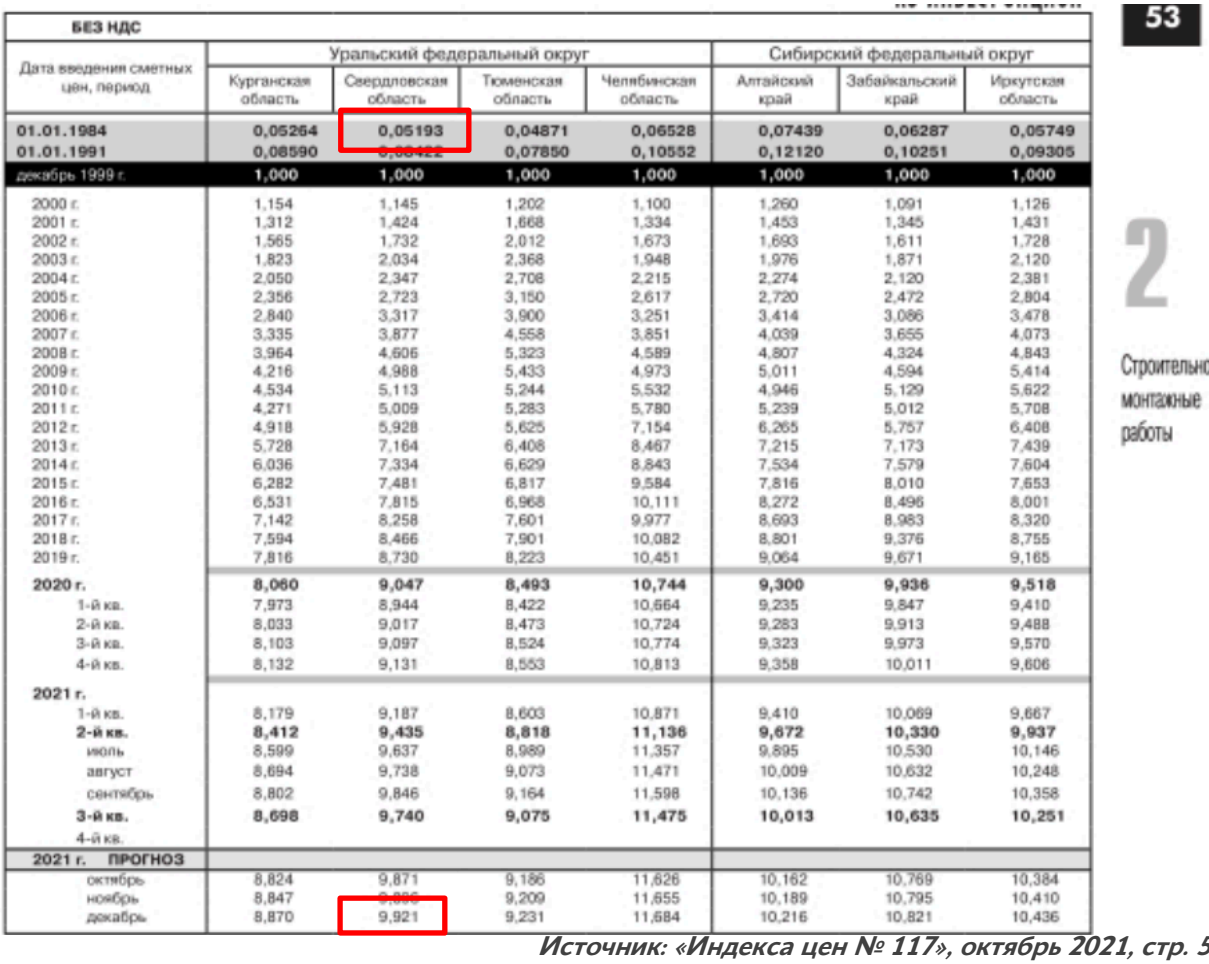
К = Идек.2021 / Исправоч,

где:

Исправоч.= 0,05193 – индекс изменения сметной стоимости СМР на 01.01.1984 г. без учета НДС на основании «Индекса цен № 117», октябрь 2021.

Идек.2021 = 9,921 - индекс изменения сметной стоимости СМР на декабрь 2021 г. без учета НДС на основании «Индекса цен № 117», октябрь 2021.

К = 191,0456 (=9,921/0,05193)



53

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Уральский федеральный округ				Сибирский федеральный округ		
	Курганская область	Свердловская область	Тюменская область	Челябинская область	Алтайский край	Забайкальский край	Иркутская область
01.01.1984	**0,05264**	**0,05193**	**0,04871**	**0,06528**	**0,07439**	**0,06287**	**0,05749**
01.01.1991	**0,08590**	[illegible]	**0,07850**	**0,10552**	**0,12120**	**0,10251**	**0,09305**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,154	1,145	1,202	1,100	1,260	1,091	1,126
2001 г.	1,312	1,424	1,668	1,334	1,453	1,345	1,431
2002 г.	1,565	1,732	2,012	1,673	1,693	1,611	1,728
2003 г.	1,823	2,034	2,368	1,948	1,976	1,871	2,120
2004 г.	2,050	2,347	2,708	2,215	2,274	2,120	2,381
2005 г.	2,356	2,723	3,150	2,617	2,720	2,472	2,804
2006 г.	2,840	3,317	3,900	3,251	3,414	3,086	3,478
2007 г.	3,335	3,877	4,558	3,851	4,039	3,655	4,073
2008 г.	3,964	4,606	5,323	4,589	4,807	4,324	4,843
2009 г.	4,216	4,988	5,433	4,973	5,011	4,594	5,414
2010 г.	4,534	5,113	5,244	5,532	4,946	5,129	5,622
2011 г.	4,271	5,009	5,283	5,780	5,239	5,012	5,708
2012 г.	4,918	5,928	5,625	7,154	6,265	5,757	6,408
2013 г.	5,728	7,164	6,408	8,467	7,215	7,173	7,439
2014 г.	6,036	7,334	6,629	8,843	7,534	7,579	7,604
2015 г.	6,282	7,481	6,817	9,584	7,816	8,010	7,653
2016 г.	6,531	7,815	6,968	10,111	8,272	8,496	8,001
2017 г.	7,142	8,258	7,601	9,977	8,693	8,983	8,320
2018 г.	7,594	8,466	7,901	10,082	8,801	9,376	8,755
2019 г.	7,816	8,730	8,223	10,451	9,064	9,671	9,165
2020 г.	**8,060**	**9,047**	**8,493**	**10,744**	**9,300**	**9,936**	**9,518**
1-й кв.	7,973	8,944	8,422	10,664	9,235	9,847	9,410
2-й кв.	8,033	9,017	8,473	10,724	9,283	9,913	9,488
3-й кв.	8,103	9,097	8,524	10,774	9,323	9,973	9,570
4-й кв.	8,132	9,131	8,553	10,813	9,358	10,011	9,606
2021 г.							
1-й кв.	8,179	9,187	8,603	10,871	9,410	10,069	9,667
2-й кв.	**8,412**	**9,435**	**8,818**	**11,136**	**9,672**	**10,330**	**9,937**
июль	8,599	9,637	8,989	11,357	9,895	10,530	10,146
август	8,694	9,738	9,073	11,471	10,009	10,632	10,248
сентябрь	8,802	9,846	9,164	11,598	10,136	10,742	10,358
3-й кв.	**8,698**	**9,740**	**9,075**	**11,475**	**10,013**	**10,635**	**10,251**
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	8,824	9,871	9,186	11,626	10,162	10,769	10,384
ноябрь	8,847	[illegible]	9,209	11,655	10,189	10,795	10,410
декабрь	8,870	9,921	9,231	11,684	10,216	10,821	10,436

Источник: «Индекса цен № 117», октябрь 2021, стр. 53

- Индекс удорожания от цены декабря 2021 г. к ценам декабря 2022 года. Данный коэффициент определен, исходя из соотношения индексов изменения сметной стоимости СМР без учета НДС, рассчитанных ГУ КК «Управление ценообразования в строительстве». Расчет коэффициента:

К = Идек.2022 / Идек.2021,

где:

Идек.2022.= 1,1139 – индекс изменения сметной стоимости СМР на декабрь 2022 г. без учета НДС на основании «Индекса цен № 121», октябрь 2022.

Идек.2021. = 1,000 - индекс изменения сметной стоимости СМР на декабрь 2021 г. без учета НДС на основании «Индекса цен № 121», октябрь 2022.

К = 1,1139 (=1,1139/1,000)

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Уральский федеральный округ				Сибирский федеральный округ		
	Курганская область	Свердловская область	Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО)	Челябинская область	Алтайский край	Забайкальский край	Иркутская область
декабрь 2021 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 Кв. 2021	**0,9822**	**0,9821**	**0,9831**	**0,9835**	**0,9846**	**0,9837**	**0,9820**
Октябрь 2021	0,9601	0,9595	0,9615	0,9640	0,9656	0,9633	0,9584
Ноябрь 2021	0,9865	0,9867	0,9878	0,9864	0,9882	0,9877	0,9876
Декабрь 2021	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2022	**1,0471**	**1,0435**	**1,0394**	**1,0425**	**1,0515**	**1,0430**	**1,0412**
Январь 2022	1,0229	1,0211	1,0192	1,0205	1,0251	1,0211	1,0199
Февраль 2022	1,0468	1,0431	1,0390	1,0422	1,0512	1,0427	1,0408
Март 2022	1,0717	1,0663	1,0599	1,0647	1,0783	1,0651	1,0629
2 Кв. 2022	**1,0865**	**1,0797**	**1,0729**	**1,0787**	**1,0947**	**1,0791**	**1,0756**
Апрель 2022	1,0790	1,0733	1,0666	1,0718	1,0866	1,0719	1,0690
Май 2022	1,0861	1,0795	1,0727	1,0785	1,0949	1,0793	1,0757
Июнь 2022	***1,0943***	***1,0864***	***1,0795***	***1,0858***	***1,1024***	***1,0860***	***1,0820***
3 Кв. 2022	**1,1036**	**1,0955**	**1,0880**	**1,0944**	**1,1118**	**1,0947**	**1,0910**
Июль 2022	1,0989	1,0909	1,0837	1,0901	1,1071	1,0903	1,0865
Август 2022	1,1036	1,0954	1,0880	1,0944	1,1118	1,0947	1,0910
Сентябрь 2022	1,1083	1,1000	1,0924	1,0987	1,1165	1,0991	1,0956
4 Кв. 2022 Прогноз	**1,1178**	**1,1092**	**1,1011**	**1,1073**	**1,1260**	**1,1079**	**1,1047**
Октябрь 2022	1,1130	1,1046	1,0967	1,1030	1,1212	1,1034	1,1001
Ноябрь 2022	1,1178	1,1092	1,1011	1,1073	1,1260	1,1079	1,1047
Декабрь 2022	1,1225	1,1139	1,1054	1,1117	1,1308	1,1123	1,1093

Строительно-монтажные работы

Источник: «Индекса цен № 121», октябрь 2022, стр. 67

- Индекс удорожания от цены декабря 2022 г. к ценам декабря 2023 года. Данный коэффициент определен, исходя из соотношения индексов изменения сметной стоимости СМР без учета НДС, рассчитанных ГУ КК «Управление ценообразования в строительстве». Расчет коэффициента:

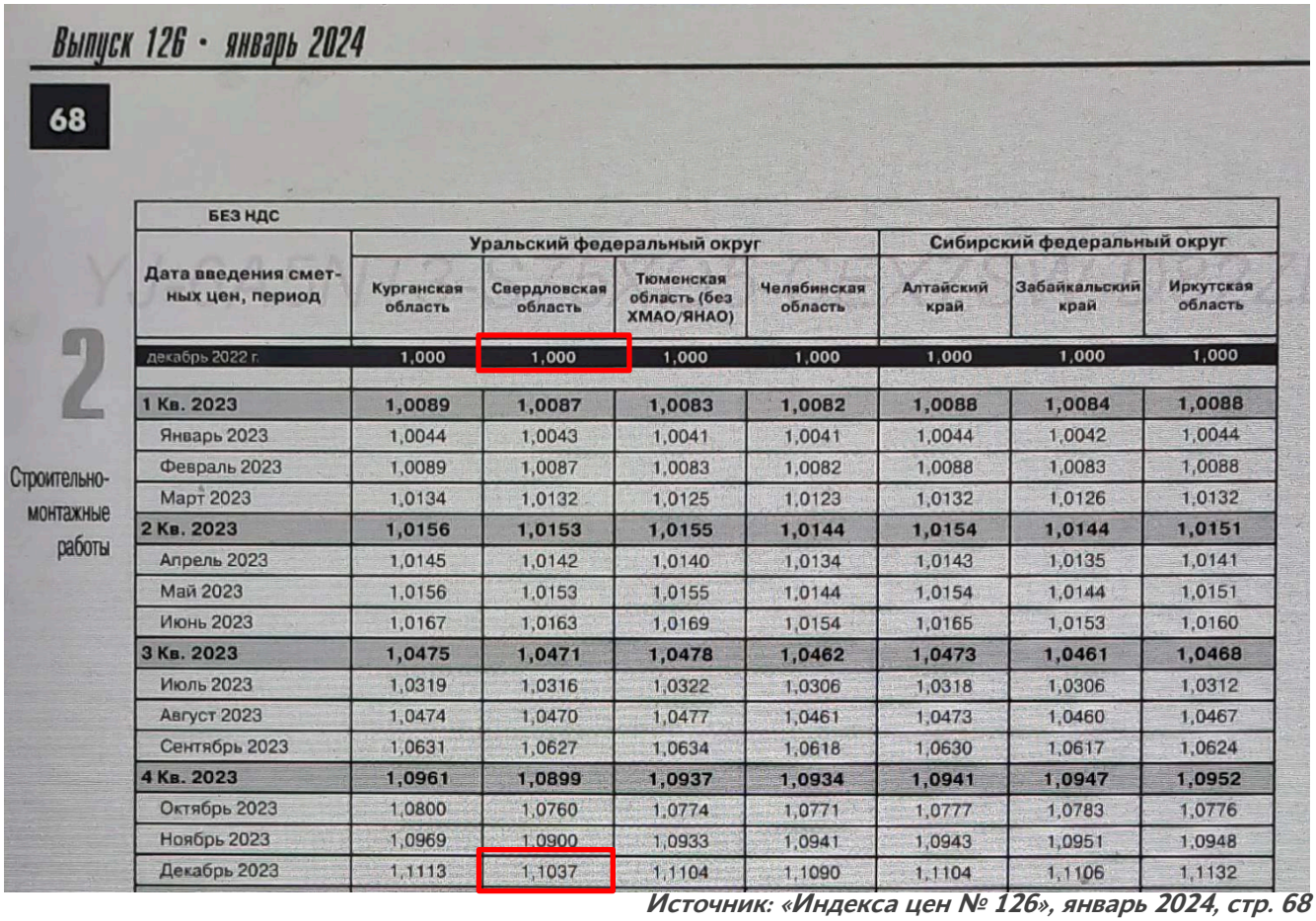
К = Идек.2023 / Идек.2022,

где:

Идек.2023.= 1,1037 – индекс изменения сметной стоимости СМР на декабрь 2023 г. без учета НДС на основании «Индекса цен № 126», январь 2024.

Идек.2022. = 1,000 - индекс изменения сметной стоимости СМР на декабрь 2022 г. без учета НДС на основании «Индекса цен № 126», январь 2024.

К = 1,1037 (=1,1037/1,000)



Выпуск 126 • январь 2024

68

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Уральский федеральный округ				Сибирский федеральный округ		
	Курганская область	Свердловская область	Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО)	Челябинская область	Алтайский край	Забайкальский край	Иркутская область
декабрь 2022 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2023	**1,0089**	**1,0087**	**1,0083**	**1,0082**	**1,0088**	**1,0084**	**1,0088**
Январь 2023	1,0044	1,0043	1,0041	1,0041	1,0044	1,0042	1,0044
Февраль 2023	1,0089	1,0087	1,0083	1,0082	1,0088	1,0083	1,0088
Март 2023	1,0134	1,0132	1,0125	1,0123	1,0132	1,0126	1,0132
2 Кв. 2023	**1,0156**	**1,0153**	**1,0155**	**1,0144**	**1,0154**	**1,0144**	**1,0151**
Апрель 2023	1,0145	1,0142	1,0140	1,0134	1,0143	1,0135	1,0141
Май 2023	1,0156	1,0153	1,0155	1,0144	1,0154	1,0144	1,0151
Июнь 2023	1,0167	1,0163	1,0169	1,0154	1,0165	1,0153	1,0160
3 Кв. 2023	**1,0475**	**1,0471**	**1,0478**	**1,0462**	**1,0473**	**1,0461**	**1,0468**
Июль 2023	1,0319	1,0316	1,0322	1,0306	1,0318	1,0306	1,0312
Август 2023	1,0474	1,0470	1,0477	1,0461	1,0473	1,0460	1,0467
Сентябрь 2023	1,0631	1,0627	1,0634	1,0618	1,0630	1,0617	1,0624
4 Кв. 2023	**1,0961**	**1,0899**	**1,0937**	**1,0934**	**1,0941**	**1,0947**	**1,0952**
Октябрь 2023	1,0800	1,0760	1,0774	1,0771	1,0777	1,0783	1,0776
Ноябрь 2023	1,0969	1,0900	1,0933	1,0941	1,0943	1,0951	1,0948
Декабрь 2023	1,1113	1,1037	1,1104	1,1090	1,1104	1,1106	1,1132

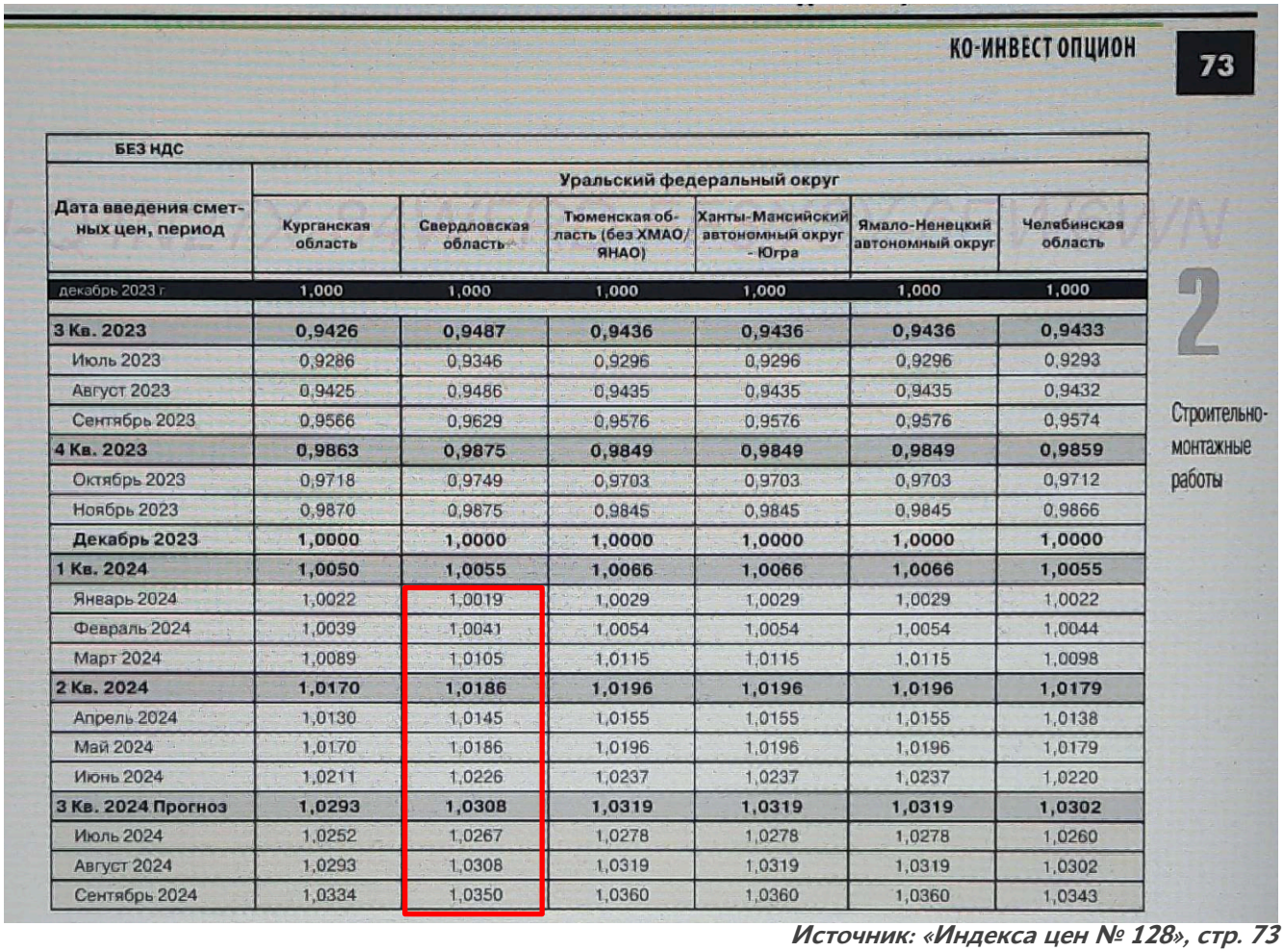
Источник: «Индекса цен № 126», январь 2024, стр. 68

- Индекс удорожания от цены декабря 2023 года к ценам на дату оценки. Данный коэффициент определен, исходя из соотношения индексов изменения сметной стоимости СМР без учета НДС, рассчитанных ГУ КК «Управление ценообразования в строительстве» (источник: «Индексы цен в строительстве. Выпуск 128, стр. 73»).

K = 1,0801

Таблица 20. Расчет индекса удорожания

Месяц	Индекс по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.	Прирост
Январь	1,0019	
Февраль	1,0041	0,0022
Март	1,0105	0,0064
Апрель	1,0145	0,004
Май	1,0186	0,0041
Июнь	1,0226	0,004
Июль	1,0267	0,0041
Август	1,0308	0,0041
Сентябрь	1,0350	0,0042
Среднее значение	-	0,0041
Октябрь	1,0391	-
Ноябрь	1,0432	-
Декабрь	1,0473	-
Январь	1,0514	-
Февраль	1,0555	-
Март	1,0596	-
Апрель	1,0637	-
Май	1,0678	-
Июнь	1,0719	-
Июль	1,0760	-
Август	1,0801	-



КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 73

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Уральский федеральный округ					
	Курганская область	Свердловская область	Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ямало-Ненецкий автономный округ	Челябинская область
декабрь 2023 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 Кв. 2023	**0,9426**	**0,9487**	**0,9436**	**0,9436**	**0,9436**	**0,9433**
Июль 2023	0,9286	0,9346	0,9296	0,9296	0,9296	0,9293
Август 2023	0,9425	0,9486	0,9435	0,9435	0,9435	0,9432
Сентябрь 2023	0,9566	0,9629	0,9576	0,9576	0,9576	0,9574
4 Кв. 2023	**0,9863**	**0,9875**	**0,9849**	**0,9849**	**0,9849**	**0,9859**
Октябрь 2023	0,9718	0,9749	0,9703	0,9703	0,9703	0,9712
Ноябрь 2023	0,9870	0,9875	0,9845	0,9845	0,9845	0,9866
Декабрь 2023	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2024	**1,0050**	**1,0055**	**1,0066**	**1,0066**	**1,0066**	**1,0055**
Январь 2024	1,0022	1,0019	1,0029	1,0029	1,0029	1,0022
Февраль 2024	1,0039	1,0041	1,0054	1,0054	1,0054	1,0044
Март 2024	1,0089	1,0105	1,0115	1,0115	1,0115	1,0098
2 Кв. 2024	**1,0170**	**1,0186**	**1,0196**	**1,0196**	**1,0196**	**1,0179**
Апрель 2024	1,0130	1,0145	1,0155	1,0155	1,0155	1,0138
Май 2024	1,0170	1,0186	1,0196	1,0196	1,0196	1,0179
Июнь 2024	1,0211	1,0226	1,0237	1,0237	1,0237	1,0220
3 Кв. 2024 Прогноз	**1,0293**	**1,0308**	**1,0319**	**1,0319**	**1,0319**	**1,0302**
Июль 2024	1,0252	1,0267	1,0278	1,0278	1,0278	1,0260
Август 2024	1,0293	1,0308	1,0319	1,0319	1,0319	1,0302
Сентябрь 2024	1,0334	1,0350	1,0360	1,0360	1,0360	1,0343

2 Строительно-монтажные работы

Источник: «Индекса цен № 128», стр. 73

Расчет коэффициента предпринимательской прибыли

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. В функции девелопера входит: поиск участка земли, разработка концепции проекта, получение исходно-разрешительной документации, обеспечение необходимого финансирования, проектирование, планирование и управление строительством, эксплуатация объекта до его продажи. Доля прибыли девелопера в продажной цене определяется разницей между стоимостью объекта и расходами самого девелопера. Если мотивация принятия на себя рисков достаточна, чтобы оправдать усилия, девелопер возьмется за проект. На развитых рынках западных стран вознаграждение девелопера исторически колеблется в пределах от 10 до 30% от стоимости объекта, в зависимости от связанных с ним рисков. Более крупные проекты даже с меньшей долей прибыли привлекательны для девелопера потому, что в них задействованы большие финансовые средства. В России из-за несбалансированности спроса и предложения во многих сегментах рынка коммерческой недвижимости компании-девелоперы часто получают сверхприбыли. Это не связано с потребительскими качествами конкретного объекта, а является лишь следствием удачно сложившейся коньюнктуры. В условиях сбалансированного и организованного рынка недвижимости можно вести речь о стандартной норме прибыли, необходимой для компенсации усилий и рисков, связанных с реализацией проекта.

Прибыль предпринимателя принимается на основании источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3850-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda в размере 5% для сельскохозяйственных зданий и в размере 4% общественных зданий населения (здание столовой, здание автозаправочной станции, здание гаража, здание бани).

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

Прибыль предпринимателя для сооружений принимается 0%, так как как правило, подобные объекты строятся не для реализации в дальнейшем, а для эксплуатации и зачастую инвестором подобного строительства выступает владелец.

Определение величины накопленного (суммарного) износа

Для расчета совокупного устаревания необходима оценка трех его составляющих — физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Физический износ

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

Методы определения неустранимого физического износа:

- **Метод экспертизы технического состояния. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов.**
- **Метод хронологического возраста. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка.**
- **Метод эффективного возраста. Метод по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что вместо хронологического возраста используется значение эффективного возраста. Эффективный возраст – возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий физическую наработку машины за срок ее эксплуатации.**

Оценка физического износа определяется на основании экспертного метода с использованием источника: https://www.valnet.ru/m7-136.phtml в размере 60% для объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии (исходя из предоставленных Заказчиком фотографий часть объектов частично обшита профилированными листами, но полноценный капитальный ремонт и внутренний ремонт зданий не проводился), в размере 70% (=(60%+80%)/2) для объектов, находящихся в неудовлетворительном состоянии, в размере 90% (=(80%+100%)/2) для объектов, находящихся в аварийном состоянии.

ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

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

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

В настоящем отчете для определения функционального износа был использован экспертный метод и использован с применением шкалы функционального износа в соответствии с методологией и руководством по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», разработанную компанией «Делойт и Туш», 2005 г. (источник: https://cyberpedia.su/8x91f.html) в зависимости от функционального назначения, технических и строительных характеристик, объемных показателей, а также на основании фотографий объектов оценки.

Функциональное устаревание для нежилых зданий и сооружений принимается в размере 55% (=(40%+70%)/2) (не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). используется в производственных процессах, значительно устаревших).

Функциональное устаревание для здания конюховки принимается в размере 87,5% (=(100%+75%)/2) (безнадежно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам, не вписывается в современные реалии), исходя из конструктивных характеристик объекта.

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

Внешнее (экономическое) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Внешний износ рассчитывается по методике, описанной П. В. Карцевым в статье «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета». Формула для расчета экономического устаревания выглядит следующим образом:

$$Увн = 1 – (ЗПРегион/ЗПСтрана)*(ЗПОтрасль/ ЗПстрана),$$

где, Увн – внешний износ;

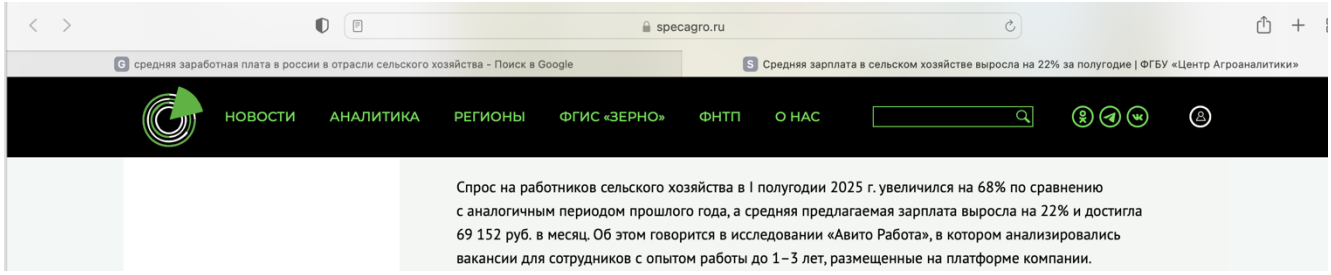
ЗПСтрана - средняя заработная плата по России, руб.;

ЗПРегион - средняя заработная плата по региону руб.;

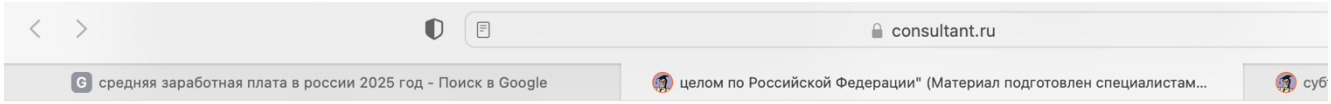
ЗПОтрасль - средняя заработная плата в отрасли, руб.

Внешний износ для объекта оценки рассчитывается следующим образом:

$$Увн = (1-(89\,796 / 99\,422)*(69\,152/ 99\,422)) = 37{,}18\%.$$



Источник: https://specagro.ru/news/202507/srednyaya-zarplata-v-selskom-khozyaystve-vyrosla-na-22-za-polugodie



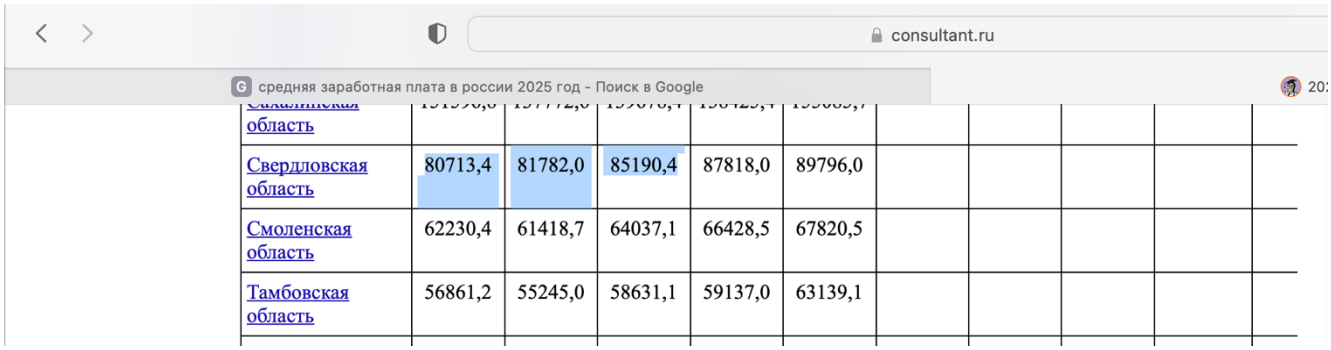
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В ЦЕЛОМ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Справочная информация содержит официальные данные Росстата о среднемесячной номинальной начисленной заработной плате в целом по экономике РФ за текущий календарный год, а также предшествующие ему 3 года.

Данные Росстата о среднемесячной номинальной начисленной заработной плате по полному кругу организаций по субъектам РФ за текущий и предыдущий годы см. в Справочной информации "Среднемесячная заработная плата в субъектах Российской Федерации".

Размер заработной платы в среднем по РФ (в рублях)																
период	за год	за кварталы				за месяцы										
		I	II	III	IV	01 <*>	02 <*>	03 <*>	04 <*>	05 <*>	06 <*>	07 <*>	08 <*>	09 <*>	10 <*>	
2025 <**>		92305				88981	89646	97645	97375	99422						
2024 <**>	89069	80582	86495	83891	100620	75034	78432	87740	83875	86384	89145	85017	82218	84324	86582	8

Источник: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326052/



область						
Свердловская область	80713,4	81782,0	85190,4	87818,0	89796,0	
Смоленская область	62230,4	61418,7	64037,1	66428,5	67820,5	
Тамбовская область	56861,2	55245,0	58631,1	59137,0	63139,1	

Источник: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_460474/9c74ae9933231c94d927f97666305c5daa88ffcb/

Определение величины накопленного (суммарного) износа

Суммарный (накопленный) износ определяется по следующей формуле:

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{эк})$$ **, где:**

ИΣ – суммарный (накопленный) износ;

$И_{физ}$ – физический износ;
$И_{фун}$ – функциональное устаревание;
$И_{эк}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Итоговый расчет стоимости замещения объектов оценки

Расчет рыночной стоимости улучшений в рамках затратного подхода производился по формуле:

$$Сзп = ЗЗ - И,$$

Где Сзп – стоимость объекта, определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ – затраты на замещение;
И – суммарный (накопленный) износ.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки, представлен в таблице ниже.

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости нежилых зданий в рамках затратного подхода

Показатель	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер	66:25:0000000:7694	66:25:0000000:7695	66:25:4601002:205	66:25:4601002:207	66:25:4601002:282	66:25:4601002:513
Наименование	Здание коровника	Здание коровника	Животноводческий комплекс	Здание кормоцеха с весовой	Гараж	Здание гаража
Площадь, кв.м.	1 287,8	806,3	9 069,3	1 481,7	630,2	477,0
Строительный объем, куб.м.	5 778	3 182	48 134	9 182	3 825	2 029
Материал стен	Шлакобетонные	Шлакобетонные	1 - панельные, 1А - кирпичные	Стеновые панели, кирпичные	2А - бутовый камень, 2Б - кирпичные, 2В - шлакоблочные	1А - шлокоблочные, 1Б - кирпичные
Этажность	1	1	1	1	1	1
Год постройки	1971	1965	1984	1985	1975	1975
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Сборник УПВС, №	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях
Том	Том I.	Том I.	Том I.	Том I.	Том I.	Том I.
Отдел	Отдел I.	Отдел I.	Отдел I.	Отдел II.	Отдел II.	Отдел II.
Таблица, №	Таблица 4.6	Таблица 3.в	Таблица 7.в	Таблица 171	Таблица 121. б	Таблица 121. б
Наименование объекта-аналога	Коровники двухрядные	Коровники двухрядные	Коровники беспривязного содержания	Зернохранилища	Гаражи для автомашин	Гаражи для автомашин
Стоимость в ценах 1969 г., руб.	12,6	14,8	10,6	9,6	11,8	11,8
Изм.	1 куб.м.	1 куб.м.	1 куб.м.	1 куб.м.	1 куб.м.	1 куб.м.
Климатический район аналога	II	II	II	II	II	II
Поправочный коэффициент на климатический район	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Индекс удорожания на 1984 г.	1,18	1,18	1,18	1,18	1,17	1,17
Территориальный коэффициент	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
Индекс удорожания на декабрь 2021 г.	191,046	191,046	191,046	191,046	191,046	191,046
Индекс удорожания от декабря 2021 г. на декабрь 2022 г.	1,1139	1,1139	1,1139	1,1139	1,1139	1,1139
Индекс удорожания от декабря 2022 г. на декабрь 2023 г.	1,1037	1,1037	1,1037	1,1037	1,1037	1,1037

Показатель	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет
Индекс удорожания от декабря 2023 г. на дату оценки	1,0801	1,0801	1,0801	1,0801	1,0801	1,0801
Стоимость замещения, руб.	24 652 936	15 947 127	172 773 999	29 848 952	15 154 369	8 038 749
ПП, %	5%	5%	5%	5%	4%	4%
Полная стоимость замещения объекта, руб.	25 885 583	16 744 483	181 412 699	31 341 400	15 760 544	8 360 299
Физический износ, %	60,00%	60,00%	70,00%	60,00%	70,00%	70,00%
Функциональный износ%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
Внешний износ, %	37,18%	37,18%	37,18%	37,18%	37,18%	37,18%
Накопленный износ, %	88,69%	88,69%	91,52%	88,69%	91,52%	91,52%
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	2 927 659	1 893 801	15 383 797	3 544 712	1 336 494	708 953
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	**3 513 191**	**2 272 561**	**18 460 556**	**4 253 654**	**1 603 793**	**850 744**

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости нежилых зданий и сооружений в рамках затратного подхода

Показатель	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Тип объекта	Сооружение	Сооружение
Кадастровый номер	66:25:4601002:263	66:25:4601002:255	66:25:4601001:319	66:25:4601002:512	Кадастровый номер	66:25:0000000:7699	66:25:0000000:7740
Наименование	Конюховка	Автозаправочная станция	Столовая	Здание бани	Наименование	Силосная траншея	Дорога к комплексу
Площадь, кв.м.	149,9	13,9	368,2	126,4	Протяженность, м	-	1 300
Строительный объем, куб.м.	935	66	1 509	574	Ширина, м	-	3,90
Материал стен	Бревенчатые	Шлакоблочные	А - кирпичные, А1 - стеновые панели	Кирпичные	Площадь, кв.м.	2 904,9	5 070,0
Этажность	1	1	1	1	Объем	6 000	-
Год постройки	-	1985	1983	-	Год постройки	1 984	-
Физическое состояние	Аварийное (под снос)	Удовлетворительное	Аварийное	Аварийное	Физическое состояние	Аварийное	Удовлетворительное
Сборник УПВС, №	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях	Сборник 33: Здания и сооружения торговых предприятий	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях	Сборник УПВС, №	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях	Сборник 19: Сооружения, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства
Том	Том I.	Том II.	-	Том II.	Том	Том I.	-
Отдел	Отдел I.	Отдел VIII.	Отдел 2.	Отдел III.	Отдел	Отдел I.	Отдел III.
Таблица, №	Таблица 24. в	Таблица 144. б	Таблица 14. б	Таблица 55. а	Таблица, №	Таблица 63.е	Таблица 60. а
Наименование объекта-аналога	Конюшни	Сараи	Столовые одноэтажные кирпичные	Бани одноэтажные кирпичные	Наименование объекта-аналога	Силосные траншеи наземные и полузаглубленные	Восстановительная стоимость 100 кв. м оснований дорожных одежд, руб.
Стоимость в ценах 1969 г., руб.	11,1	31,9	36,4	29,9	Стоимость в ценах 1969 г., руб.	10,1	151,0
Изм.	1 куб.м.	1 куб.м.	1 куб.м.	1 куб.м.	Изм.	1 тн	100 кв.м.
Климатический район аналога	II	II	II	II	Климатический район аналога	II	XI
Поправочный коэффициент на климатический район	1,12	1,12	1,14	1,09	Поправочный коэффициент на климатический район	1,02	1,02
Индекс удорожания на 1984 г.	1,18	1,17	1,17	1,17	Индекс удорожания на 1984 г.	1,18	1,15
Территориальный коэффициент	1,01	1,01	1,01	1,01	Территориальный коэффициент	1,01	1,01
Индекс удорожания на декабрь 2021 г.	191,046	191,046	191,046	191,046	Индекс удорожания на декабрь 2021 г.	191,046	191,046

Показатель	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет	Расчет
Индекс удорожания от декабря 2021 г. на декабрь 2022 г.	1,1139	1,1139	1,1139	1,1139	Индекс удорожания от декабря 2021 г. на декабрь 2022 г.	1,1139	1,1139
Индекс удорожания от декабря 2022 г. на декабрь 2023 г.	1,1037	1,1037	1,1037	1,1037	Индекс удорожания от декабря 2022 г. на декабрь 2023 г.	1,1037	1,1037
Индекс удорожания от декабря 2023 г. на дату оценки	1,0801	1,0801	1,0801	1,0801	Индекс удорожания от декабря 2023 г. на дату оценки	1,0801	1,0801
Стоимость замещения, руб.	3 514 432	148 878	18 771 625	11 216 206	Стоимость замещения, руб.	18 688 538	2 300 930
ПП, %	5%	4%	4%	4%	ПП, %	0,00%	0,00%
Полная стоимость замещения объекта, руб.	3 690 154	154 833	19 522 490	11 664 854	Полная стоимость замещения объекта, руб.	18 688 538	2 300 930
Физический износ, %	90,00%	60,00%	90,00%	90,00%	Физический износ, %	90,00%	60,00%
Функциональный износ%	87,50%	55,00%	55,00%	55,00%	Функциональный износ%	55,00%	55,00%
Внешний износ, %	37,18%	37,18%	37,18%	37,18%	Внешний износ, %	37,18%	37,18%
Накопленный износ, %	99,21%	88,69%	97,17%	97,17%	Накопленный износ, %	97,17%	88,69%
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	29 152	17 512	552 486	330 115	Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	528 886	260 235
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	**34 982**	**21 014**	**662 983**	**396 138**	**Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС**	**634 663**	**312 282**

РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков используется ***метод сравнения продаж/предложений.***

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (”общий знаменатель”);
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым, было выбрано 4 объекта-аналога. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 23. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/307828924/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/306648678/	https://www.avito.ru/schelkun/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_4044567858	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/288542130/
Кадастровый номер	66:25:4601002:666	66:25:4401002:172	66:25:4601002:190	-
Цена предложения, руб.	650 000	800 000	450 000	520 000
Цена предложения, руб./кв.м.	595	410	444	325
Сделка/ предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский городской округ, село Новоипатово, улица Мира, земельный участок № 55Б	Свердловская область, Сысертский район, с. Никольское, ул. Зеленая 3, 1	Свердловская обл, р-н Сысертский, с. Новоипатово, ул. Полевая, 7	обл. Свердловская, р-н Сысертский, д. Верхняя Боевка, ул. Суворова
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешённое использование	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Общая площадь, кв.м.	1 092	1 950	1 013	1 600
Наличие коммуникаций	Возможность подключения	Электроснабжение	Возможность подключения	Возможность подключения
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие строений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 24. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	444
Максимальное значение	595
Минимальное значение	325
Размах вариации	270
Медиана	427
Стандартное отклонение	113
Коэффициент вариации, %	25,4%

Показатели, используемые в таблице[8]:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 25,4%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

[8] С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика».: Пер. с анг.-М.: Издательский дом «Вильямс»,2002.-1056с ил.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержаться в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки экспертно на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случает независимые корректировки не применятся, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

На основании источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda значение корректировки на уторгование для земельных участков земель населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки в среднем по РФ составляет -5,0%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Таблица 25. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих

корректировок к цене сделки. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.



Рисунок 11. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

Категория земель и вид разрешенного использования

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Величина корректировки принимается на основании данных источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3879-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2025-goda.

Корректировка определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	*Код вида разрешенного использования*	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных **этажей не более чем три**, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	*2.1*	0,18	0,54	**0,35**
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой **до 4 этажей**, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	*2.1.1*	0,22	0,69	**0,45**
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение **жилого дома,** указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; **производство сельскохозяйственной продукции**;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; **содержание сельскохозяйственных животных**	*2.2*	0,11	0,36	**0,23**
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (**мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро**)	*3.3*	0,23	0,61	**0,39**
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (**рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары**)	*4.6*	0,53	1,10	**0,80**
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также **для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования**, в том числе в депо	*4.9*	0,19	0,62	**0,39**
Заправка транспортных средств	Размещение **автозаправочных станций**; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве **объектов дорожного сервиса**	*4.9.1.1*	0,25	0,59	**0,41**

Таблица 26. Расчет корректировки на вид разрешенного использования для земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:521

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	МТМ	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Код	4.9 [9]	2.1	2.2	2.1	2.2
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	0,39	0,35	0,23	0,35	0,23
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		11,43% (=(0,39/0,35-1) * 100%)	69,57% (=(0,39/0,23-1) * 100%)	11,43% (=(0,39/0,35-1) * 100%)	69,57% (=(0,39/0,23-1) * 100%)

[9] Вид разрешенного использования принимается «служебные гаражи», так как на земельном участке с кадастровым № 66:25:4601002:521 расположено 2 здания гаража согласно данным предоставленных документов

Таблица 27. Расчет корректировки на вид разрешенного использования для земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:520

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Заправка	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Код	4.9.1.1	2.1	2.2	2.1	2.2
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	0,41	0,35	0,23	0,35	0,23
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		17,14% (=(0,41/0,35-1) * 100%)	78,26% (=(0,41/0,23-1) * 100%)	17,14% (=(0,41/0,35-1) * 100%)	78,26% (=(0,41/0,23-1) * 100%)

Таблица 28. Расчет корректировки на вид разрешенного использования для земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:229

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Столовая	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Код	4.6	2.1	2.2	2.1	2.2
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	0,80	0,35	0,23	0,35	0,23
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		128,57% (=(0,80/0,35-1) * 100%)	247,83% (=(0,80/0,23-1) * 100%)	128,57% (=(0,80/0,35-1) * 100%)	247,83% (=(0,80/0,23-1) * 100%)

Таблица 29. Расчет корректировки на вид разрешенного использования для земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:518

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Баня	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Код	3.3	2.1	2.2	2.1	2.2

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	0,39	0,35	0,23	0,35	0,23
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		11,43% (=(0,39/0,35-1) * 100%)	69,57% (=(0,39/0,23-1) * 100%)	11,43% (=(0,39/0,35-1) * 100%)	69,57% (=(0,39/0,23-1) * 100%)

Таблица 30. Расчет корректировки на вид разрешенного использования для земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:517

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Конный двор	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Код	2.2	2.1	2.2	2.1	2.2
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	0,23[10]	0,35	0,23	0,35	0,23
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		-34,29% (=(0,23/0,35-1) * 100%)	0,00%	-34,29% (=(0,23/0,35-1) * 100%)	0,00%

Общая площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Величина корректировки принимается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие физические характеристики объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставка капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), стр. 191.

[10] Вид разрешенного использования принимается «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» - производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных, так как на земельном участке с кадастровым № 66:25:4601002:517 расположено здания конюховки согласно данным предоставленных документов

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам[3].

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94						
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74	1,78
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47	1,51
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31	1,34
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14	1,17
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Владимирович Викторенкс

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 31. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	27 233	1 092	1 950	1 013	1 600
Корректировка на общую площадь		-44,00%	-44,00%	-44,00%	-44,00%
Общая площадь, кв.м.	1 983 / 866 / 210 / 4 955	1 092	1 950	1 013	1 600
Корректировка на общую площадь		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Наличие коммуникаций

Величина корректировки принимается на основании данных источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,28	1,15

Таблица 32. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Возможность подключения	Электроснабжение	Возможность подключения	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		0,0%	-6,54% (=(1/(1,07-1) * 100%)	0,0%	0,0%

Конфигурация, форма, рельеф

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие ограждения

Величина корректировки принимается на основании данных источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3867-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			1,00
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	1,08

Таблица 33. Расчет корректировки на наличие ограждения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ограждения	Да (металл)	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Наличие строений

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:521 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/suburban/307828924/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/306648678/	https://www.avito.ru/schelkun/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_4044567858	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/288542130/
Кадастровый номер	66:25:4601002:521	66:25:4601002:666	66:25:4401002:172	66:25:4601002:190	-
Цена предложения, руб.		650 000	800 000	450 000	520 000
Цена предложения, руб./кв.м.		595	410	444	325
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Дата публикации	18.08.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Местоположение	Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово	Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский городской округ, село Новоипатово, улица Мира, земельный участок № 55Б	Свердловская область, Сысертский район, с. Никольское, ул. Зеленая 3, 1	Свердловская обл, р-н Сысертский, с. Новоипатово, ул. Полевая, 7	обл. Свердловская, р-н Сысертский, д. Верхняя Боевка, ул. Суворова
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местонахождение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешённое использование	МТМ	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		11,43%	69,57%	11,43%	69,57%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		630	661	470	524
Общая площадь, кв.м.	27 233	1 092	1 950	1 013	1 600
Корректировка на общую площадь		-44,00%	-44,00%	-44,00%	-44,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		353	370	263	293
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Возможность подключения	Электроснабжение	Возможность подключения	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		0,0%	-6,54%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		353	346	263	293
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		353	346	263	293
Наличие ограждения	Да (металл)	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		381	374	284	316
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		381	374	284	316
Итоговая корректировка		-29,57%	22,03%	-29,57%	28,57%
Коэффициент вариации	13,8%				
Весовые коэффициенты		0,24572645	0,26090942	0,24572645	0,24763768
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**340**				
Рыночная стоимость, руб.	**9 259 220**				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таблица 35. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:520 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/suburban/307828924/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/306648678/	https://www.avito.ru/schelkun/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_4044567858	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/288542130/
Кадастровый номер	66:25:4601002:520	66:25:4601002:666	66:25:4401002:172	66:25:4601002:190	-
Цена предложения, руб.		650 000	800 000	450 000	520 000
Цена предложения, руб./кв.м.		595	410	444	325
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Дата публикации	18.08.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Местоположение	Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово	Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский городской округ, село Новоипатово, улица Мира, земельный участок № 55Б	Свердловская область, Сысертский район, с. Никольское, ул. Зеленая 3, 1	Свердловская обл, р-н Сысертский, с. Новоипатово, ул. Полевая, 7	обл. Свердловская, р-н Сысертский, д. Верхняя Боевка, ул. Суворова
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местонахождение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешённое использование	Заправка	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		17,14%	78,26%	17,14%	78,26%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		662	695	494	551
Общая площадь, кв.м.	1 983	1 092	1 950	1 013	1 600
Корректировка на общую площадь		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		662	695	494	551
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Возможность подключения	Электроснабжение	Возможность подключения	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		0,0%	-6,54%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		662	650	494	551
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		662	650	494	551
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		662	650	494	551
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		662	650	494	551
Итоговая корректировка		12,14%	66,72%	12,14%	73,26%
Коэффициент вариации	13,7%				
Весовые коэффициенты		0,3012175	0,2026064	0,3012175	0,1949586
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**587**				
Рыночная стоимость, руб.	**1 164 021**				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым № 66:25:4601004:229 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/suburban/307828924/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/306648678/	https://www.avito.ru/schelkun/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_4044567858	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/288542130/
Кадастровый номер	66:25:4601004:229	66:25:4601002:666	66:25:4401002:172	66:25:4601002:190	-
Цена предложения, руб.		650 000	800 000	450 000	520 000
Цена предложения, руб./кв.м.		595	410	444	325
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Дата публикации	18.08.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Местоположение	Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово	Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский городской округ, село Новоипатово, улица Мира, земельный участок № 55Б	Свердловская область, Сысертский район, с. Никольское, ул. Зеленая 3, 1	Свердловская обл, р-н Сысертский, с. Новоипатово, ул. Полевая, 7	обл. Свердловская, р-н Сысертский, д. Верхняя Боевка, ул. Суворова
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местонахождение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешённое использование	Столовая	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		128,57%	247,83%	128,57%	247,83%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 291	1 357	965	1 075
Общая площадь, кв.м.	866	1 092	1 950	1 013	1 600
Корректировка на общую площадь		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 291	1 357	965	1 075
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Возможность подключения	Электроснабжение	Возможность подключения	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		0,0%	-6,54%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 291	1 268	965	1 075
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 291	1 268	965	1 075
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 291	1 268	965	1 075
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 291	1 268	965	1 075
Итоговая корректировка		123,57%	236,29%	123,57%	242,83%
Коэффициент вариации	13,6%				
Весовые коэффициенты		0,301482337	0,200429410	0,301482337	0,196605916
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**1 145**				
Рыночная стоимость, руб.	**991 570**				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таблица 37. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:518 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/suburban/307828924/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/306648678/	https://www.avito.ru/schelkun/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_4044567858	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/288542130/
Кадастровый номер	66:25:4601002:518	66:25:4601002:666	66:25:4401002:172	66:25:4601002:190	-
Цена предложения, руб.		650 000	800 000	450 000	520 000
Цена предложения, руб./кв.м.		595	410	444	325
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Дата публикации	18.08.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Местоположение	Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово	Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский городской округ, село Новоипатово, улица Мира, земельный участок № 55Б	Свердловская область, Сысертский район, с. Никольское, ул. Зеленая 3, 1	Свердловская обл, р-н Сысертский, с. Новоипатово, ул. Полевая, 7	обл. Свердловская, р-н Сысертский, д. Верхняя Боевка, ул. Суворова
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местонахождение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешённое использование	Баня	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		11,43%	69,57%	11,43%	69,57%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		630	661	470	524
Общая площадь, кв.м.	210	1 092	1 950	1 013	1 600
Корректировка на общую площадь		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		630	661	470	524
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Возможность подключения	Электроснабжение	Возможность подключения	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		0,0%	-6,54%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		630	618	470	524
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		630	618	470	524
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		630	618	470	524
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		630	618	470	524
Итоговая корректировка		6,43%	58,03%	6,43%	64,57%
Коэффициент вариации	13,7%				
Весовые коэффициенты		0,30119	0,20284	0,30119	0,19478
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**559**				
Рыночная стоимость, руб.	**117 390**				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таблица 38. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым № 66:25:4601002:517 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/suburban/307828924/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/306648678/	https://www.avito.ru/schelkun/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_4044567858	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/288542130/
Кадастровый номер	66:25:4601002:517	66:25:4601002:666	66:25:4401002:172	66:25:4601002:190	-
Цена предложения, руб.		650 000	800 000	450 000	520 000
Цена предложения, руб./кв.м.		595	410	444	325
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Дата публикации	18.08.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Местоположение	Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово	Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский городской округ, село Новоипатово, улица Мира, земельный участок № 55Б	Свердловская область, Сысертский район, с. Никольское, ул. Зеленая 3, 1	Свердловская обл, р-н Сысертский, с. Новоипатово, ул. Полевая, 7	обл. Свердловская, р-н Сысертский, д. Верхняя Боевка, ул. Суворова
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местонахождение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		565	390	422	309
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешённое использование	Конный двор	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		-34,29%	0,00%	-34,29%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		371	390	277	309
Общая площадь, кв.м.	4 955	1 092	1 950	1 013	1 600
Корректировка на общую площадь		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		371	390	277	309
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Возможность подключения	Электроснабжение	Возможность подключения	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		0,0%	-6,54%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		371	364	277	309
Конфигурация, форма, рельеф	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		371	364	277	309
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		371	364	277	309
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		371	364	277	309
Итоговая корректировка		-39,29%	-11,54%	-39,29%	-5,00%
Коэффициент вариации	13,6%				
Весовые коэффициенты		0,218562	0,272938	0,218562	0,289938
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**331**				
Рыночная стоимость, руб.	**1 640 105**				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. 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.

В процессе выполнения задания на оценку был проанализирован только сравнительный подход для определения рыночной стоимости земельных участков, только затратный подход для определения рыночной стоимости сооружений и нежилых зданий, согласование не требуется.

Таблица 39. Результаты оценки

Наименование объекта оценки	Ориентир рыночной стоимости, не округленно, руб. с НДС		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (здание коровника), площадь 1 287,8 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7694	Не применяется	Не применяется	3 513 191
Нежилое здание (здание коровника), площадь 806,3 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7695	Не применяется	Не применяется	2 272 561
Нежилое здание (животноводческий комплекс), площадь 9 069,3 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с Новоипатово, два км юго-западнее с Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:205	Не применяется	Не применяется	18 460 556
Нежилое здание (здание кормоцеха с весовой), площадь 1 481,7 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, 2 км юго-восточнее с.Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:207	Не применяется	Не применяется	4 253 654
Сооружение (силосная траншея), объем 6 000 тн куб.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, с. Новоипатово, 2 км юго-западнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7699	Не применяется	Не применяется	634 663
Сооружение (дорога к комплексу), протяженность 1 300 м, адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, "дорога к комплексу", расположенного в 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7740	Не применяется	Не применяется	312 282
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: МТМ площадь 27 233 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:521	9 259 220	Не применяется	Не применяется

Наименование объекта оценки	Ориентир рыночной стоимости, не округленно, руб. с НДС		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (гараж), площадь 630,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 21/2, кадастровый № 66:25:4601002:282	Не применяется	Не применяется	1 603 793
Нежилое здание (здание гаража), площадь 477,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 21/1, кадастровый № 66:25:4601002:513	Не применяется	Не применяется	850 744
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: конный двор площадь 4 955 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:517	1 640 105	Не применяется	Не применяется
Нежилое здание (конюховка), площадь 149,9 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19, кадастровый № 66:25:4601002:263	Не применяется	Не применяется	34 982
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: заправка площадь 1 983 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:520	1 164 021	Не применяется	Не применяется
Нежилое здание (автозаправочная станция), площадь 13,9 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 17-А, кадастровый № 66:25:4601002:255	Не применяется	Не применяется	21 014
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: столовая площадь 866,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601004:229	991 570	Не применяется	Не применяется
Нежилое здание (столовая), площадь 368,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Ленина, 90/1, кадастровый № 66:25:4601001:319	Не применяется	Не применяется	662 983
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Баня площадь 210 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:518	117 390	Не применяется	Не применяется
Нежилое здание (здание бани), площадь 126,4 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19-А, кадастровый № 66:25:4601002:512	Не применяется	Не применяется	396 138

Таблица 40. Итоговые результаты стоимости

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. не округленно с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. не округленно без НДС[11]	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно без НДС
Нежилое здание (здание коровника), площадь 1 287,8 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7694	3 513 191	3 513 000	2 927 659	2 928 000
Нежилое здание (здание коровника), площадь 806,3 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7695	2 272 561	2 273 000	1 893 801	1 894 000
Нежилое здание (животноводческий комплекс), площадь 9 069,3 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с Новоипатово, два км юго-западнее с Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:205	18 460 556	18 461 000	15 383 797	15 384 000
Нежилое здание (здание кормоцеха с весовой), площадь 1 481,7 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, 2 км юго-восточнее с.Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:207	4 253 654	4 254 000	3 544 712	3 545 000

[11] В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не облагаются НДС

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. не округленно с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. не округленно без НДС[11]	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно без НДС
Сооружение (силосная траншея), объем 6 000 тн куб.м., адрес: Свердловская область, Сысертский р-н, с. Новоипатово, 2 км юго-западнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7699	634 663	635 000	528 886	529 000
Сооружение (дорога к комплексу), протяженность 1 300 м, адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, "дорога к комплексу", расположенного в 2 км юго-восточнее с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:0000000:7740	312 282	312 000	260 235	260 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: МТМ площадь 27 233 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:521	9 259 220	9 259 000	9 259 220	9 259 000
Нежилое здание (гараж), площадь 630,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 21/2, кадастровый № 66:25:4601002:282	1 603 793	1 604 000	1 336 494	1 336 000
Нежилое здание (здание гаража), площадь 477,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 21/1, кадастровый № 66:25:4601002:513	850 744	851 000	708 953	709 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: конный двор площадь 4 955 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:517	1 640 105	1 640 000	1 640 105	1 640 000
Нежилое здание (конюховка), площадь 149,9 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19, кадастровый № 66:25:4601002:263	34 982	35 000	29 152	29 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: заправка площадь 1 983 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:520	1 164 021	1 164 000	1 164 021	1 164 000
Нежилое здание (автозаправочная станция), площадь 13,9 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Рабочая, 17-А, кадастровый № 66:25:4601002:255	21 014	21 000	17 512	18 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: столовая площадь 866,0 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601004:229	991 570	992 000	991 570	992 000
Нежилое здание (столовая), площадь 368,2 кв.м., адрес: Свердловская область, Сысертский район, село Новоипатово, улица Ленина, 90/1, кадастровый № 66:25:4601001:319	662 983	663 000	552 486	552 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Баня площадь 210 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н Сысертский, с. Новоипатово, кадастровый № 66:25:4601002:518	117 390	117 000	117 390	117 000
Нежилое здание (здание бани), площадь 126,4 кв.м., адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, с. Новоипатово, ул. Рабочая, д. 19-А, кадастровый № 66:25:4601002:512	396 138	396 000	330 115	330 000
Итого	46 188 867 (Сорок шесть миллионов сто восемьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят семь)	46 190 000 (Сорок шесть миллионов сто девяносто тысяч)	40 686 108 (Сорок миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч сто восемь)	40 686 000 (Сорок миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч)

РАЗДЕЛ 12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N XI	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 N 659

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

Кроме того, в Отчете применяется стандарты Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков.

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

9. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
11. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
12. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
13. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
14. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
15. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
17. «Справочник оценщика недвижимости – 2024 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024)
18. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие физические характеристики объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставка капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024)

Источники информации

19. http://www.cbr.ru
20. http://www.sroroo.ru
21. http://portal.rosreestr.ru
22. http://economy.gov.ru
23. http://pkk5.rosreestr.ru
24. https://yandex.ru/maps
25. и другие.

РАЗДЕЛ 13. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему

равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

13.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

РАЗДЕЛ 14. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. **Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Кузьмина Т. В.**
2. **Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Оценщик Кузьмина Т. В.**
3. **Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Оценщик Кузьмина Т. В.**
4. **Подготовка и оформление Отчета – Оценщик Кузьмина Т. В.**

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общим стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611) обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также стандартам Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».

Отчет соответствует требованиям Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков». Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. **Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;**
2. **Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;**
3. **Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;**
4. **Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов отчета;**
5. **Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;**
6. **Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;**
7. **Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;**
8. **Оценщик произвел личную инспекцию имущества;**
9. **Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;**
10. **Отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя, Оценщик не несет никой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;**
11. **Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия Оценщика.**
12. **Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве**
13. **Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.**

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик _____ / **Кузьмина Т. В.**

Директор _____ / **Шеин В. В.**

М.П.