

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



ОТДЕЛ ОЦЕНКИ

Утверждаю

Директор

ООО «ЮжУралЭксперт»



Бывших Г.С.

Краткий отчет № 17505/23

**Об определении рыночной стоимости земельных участков,
расположенных по адресу:**

Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.6;

Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.8;

Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.10.

Дата проведения: 31.05.2023г.

Дата составления: 31.05.2023 г.

Челябинск-2023 г.

плено

и

ениваемые объекты:	Земельные участки		
щая площадь, кв.м	840	1800	2014
рес объекта оценки	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.6	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.8	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.10
значение оценки:	Для совершения сделки купли-продажи		
ениваемые права:	собственность		
та проведения оценки:	31.05.2023 г.		

СРЕДНЕРЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В процессе изучения вторичного рынка объектов недвижимости оценщик провел анализ цен предложений земельных участков, аналогичных объекту оценки.

Таблица 1 –расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 02:0512002:1844

Наименование характеристики	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Наименование	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.6	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник»	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник»	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник»
Источник информации, контакты		https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._snt_dnp_27633_94185	https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._snt_dnp_2850335543	https://www.avito.ru/dolgoderenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._snt_dnp_997874692
Стоимость общая		80 000	240 000	250 000
Общая площадь	840	500	1300	1300
Стоимость за кв.м		160	185	192
Корректировка на корг		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная стоимость		134	155	161
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость		134	155	161
Общая площадь	840	500	1300	1300
Корректировка на площадь		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость		134	155	161
Дата продажи	31.05.2023 г.	31.05.2023 г.	31.05.2023 г.	31.05.2023 г.
Корректировка на дату продажи		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость		134	155	161
Наличие коммуникаций	отсутствует	электричество	электричество	электричество
Корректировка на наличие коммуникаций		0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость		111	129	134
Итого, средняя стоимость за кв.м:		125		
Итого, средняя стоимость объекта оценки		105 000		

Таблица 2 –расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 02:0512002:1832

Наименование характеристики	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Наименование	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.8	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник»	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник»	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник»
Источник информации, контакты		https://www.avito.ru/dolgoderevenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._snt_dnp_27633_94185	https://www.avito.ru/dolgoderevenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._snt_dnp_2850335543	https://www.avito.ru/dolgoderevenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._snt_dnp_997874692
Стоимость общая		80 000	240 000	250 000
Общая площадь	1800	500	1300	1300
Стоимость за кв.м		160	185	192
Корректировка на погрешность		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Корректированная стоимость		134	155	161
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права		1,0	1,0	1,0
Корректированная стоимость		134	155	161
Общая площадь	840	500	1300	1300
Корректировка на площадь		0,85	0,85	0,85
Корректированная стоимость		114	132	137
Дата продажи	31.05.2023 г.	31.05.2023 г.	31.05.2023 г.	31.05.2023 г.
Корректировка на дату продажи		1,0	1,0	1,0
Корректированная стоимость		114	132	137
Наличие коммуникаций	отсутствует	электричество	электричество	электричество
Корректировка на наличие коммуникаций		0,83	0,83	0,83
Корректированная стоимость		95	110	114
Итого, средняя стоимость за кв.м:		106		
Итого, средняя стоимость объекта оценки		190 800		

Таблица 3 –расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 02:0512002:1843

Наименование характеристики	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Наименование	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.10	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник»	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник»	Челябинская обл., Аргаяшский р-н, СНТ «Электровозник»
Источник информации, контакты		https://www.avito.ru/dolgoderevenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._snt_dnp_27633_94185	https://www.avito.ru/dolgoderevenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._snt_dnp_2850335543	https://www.avito.ru/dolgoderevenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._snt_dnp_997874692
Стоимость общая		80 000	240 000	250 000
Общая площадь	2014	500	1300	1300

стоимость за кв.м		160	185	192
корректировка на		-16,4%	-16,4%	-16,4%
корректированная		134	155	161
на права	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка на		1,0	1,0	1,0
корректированная		134	155	161
площадь	840	500	1300	1300
корректировка на		0,85	0,85	0,85
корректированная		114	132	137
дата продажи	31.05.2023 г.	31.05.2023 г.	31.05.2023 г.	31.05.2023 г.
корректировка на		1,0	1,0	1,0
корректированная		114	132	137
наличие	отсутствует	электричество	электричество	электричество
коммуникаций		0,83	0,83	0,83
корректировка на		0,83	0,83	0,83
коммуникаций		95	110	114
корректированная				
Итого, средняя стоимость за кв.м:		106		
Итого, средняя стоимость объекта оценки		213 484		

Обоснование корректировок

Объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, зачастую часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировочный коэффициент принят согласно "Справочника оценщика. Земельные участки", под ред. Лейфера Л.А., табл. 17, стр.77.

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
	краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим шкала корректировок по данному фактору не проводилась.

Корректировка на торг. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. Корректировочный коэффициент принят согласно "Справочника оценщика. Земельные участки", под ред. Лейфера Л.А., табл. 99, стр.213.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7% 11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4% 19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	14,1%	9,8% 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2% 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8% 15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5% 13,1%

Корректировка на площадь. Следует учитывать тот факт, что при прочих равных условиях цена объектов площади больших земельных участков дешевле, чем меньших. Это обусловлено тем, что большие по площади объекты обычно сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые. Корректировочный коэффициент принят согласно "Справочника оценщика. Земельные участки", под ред. Сухачева Л.А., табл. 35, стр.97.

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Объектов-аналогов находится в том же диапазоне, то корректировка применяется равной 1,00.

Корректировка на дату Чтобы произвести поправку на время (от времени продажи-предложения объектов оценки) необходимо проанализировать тенденцию изменения цен на рынке недвижимости с течением времени, учитывая при этом и сезонные колебания. В связи с тем фактом, что датой проведения оценки является май 2023 г. а сопоставимые объекты аналоги предложены в мае 2023г., следовательно, к этим объектам-аналогам нет необходимости вносить корректировку, т.к. по данным риэлтерских фирм АН «Бирюзовское квартирное бюро», тел. 261-86-85, ул. Свободы, д. 155, оф. 407, АН «Рег-Палата», тел. 798-60-40, ул. Пискаревская, д. 9, АН «Компаньон» тел. 247-41-41, ул. Энгельса, д. 44-г, изменения цен, как в большую, так и в меньшую сторону не происходит в короткие сроки.

Корректировка на наличие коммуникаций Зависимость цены земельных участков под объекты придорожного сервиса от наличия инженерных коммуникаций определялась на основании Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 2», стр.194.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,21	1,09	1,36
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03	1,40
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи)	1,19	1,07	1,33

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 31.05.2023г. составила:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 840,0 кв.м., расположенный по адресу: Челябинская обл., Челябинский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.6	105 000
Земельный участок, общей площадью 1800,0 кв.м., расположенный по адресу: Челябинская обл., Челябинский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29, уч.8	190 800
Земельный участок, общей площадью 2014,0 кв.м., расположенный по адресу: Челябинская обл., Челябинский р-н, СНТ «Электровозник», ул.29,	213 484

Директор ООО «ЮжУралЭксперт»

Оценщик ООО «ЮжУралЭксперт»

Бывших Г.С.



Сухачева О.С.