

Российская Федерация

ОТЧЕТ №87-12-01
об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества

по состоянию на 03 сентября 2025 года

Собственник объектов оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «АПК Возрождение»

Заказчик оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «АПК Возрождение»

Исполнитель:

Частнопрактикующий оценщик Репп Ольга Николаевна

Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

г. Курск – 2025 год
(отчет составлен 11 сентября 2025 года)

Оглавление

Сопроводительное письмо.....	3
1. Задание на оценку	4
1.1. Объект оценки	4
1.2. Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	4
1.4. Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки и ограничения (обременения) этих прав	4
1.5. Цель оценки	4
1.6. Предполагаемое использование результатов оценки.....	4
1.7. Вид стоимости	5
1.8. Дата оценки.....	5
1.9. Допущения, на которых должна основываться оценка.....	5
1.10. Особенности проведения осмотра объектов оценки, либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов оценки.....	5
1.11. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	5
1.12. Необходимость привлечения отраслевых экспертов	5
1.13. Иные расчетные величины	5
1.14. Заявление о соответствии	6
1.15. Границы интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки	6
2. Применяемые стандарты оценки	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данных объектов оценки	6
2.2. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки (135-ФЗ ст.11)	7
2.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
(135-ФЗ ст. 11)	9
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
3.1. Сведения о Заказчике	11
3.2. Информация об оценщике	11
3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	12
4. Основные факты и выводы.....	12
4.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и заключения	13
4.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	13
4.3. Указание на непредставление информации существенным образом повлиявшей на достоверность оценки объекта оценки (135-ФЗ ст.14).....	13
5. Описание объектов оценки.....	13
5.1. Перечень документов полученных от заказчика, устанавливающих количественные и качественные характеристики	13
5.2. Анализ достаточности и достоверности информации	13
5.3. Описание объекта оценки.....	14
6. Анализ рынка объектов оценки.....	15
6.1. Анализ социально-экономического развития Смоленской области.....	15
6.2. Определение сегмента рынка недвижимости	17
6.3. Анализ вторичного рынка коммерческой недвижимости в Смоленской области	18
6.4. Основные выводы относительно рынка	19
7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования нежилых зданий	20
8. Обзор подходов к оценке	20
8.1. Определение рыночной стоимости земельного участка.....	21
8.2. Определение рыночной стоимости по затратному подходу	27
8.3. Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу	39
8.4. Определение рыночной стоимости по доходному подходу	42
9. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами	44
Приложение:	46

11 сентября 2025 года

Конкурсному управляющему
ООО «АПК Возрождение»
Рязанскому М. П.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Михаил Петрович!

На основании договора №87-12-01 от 03 сентября 2025 года частнопрактикующим оценщиком Репп Ольгой Николаевной была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка объектов выполнена по состоянию на **03 сентября 2025 года**.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Стандарта Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет - Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков.

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АПК Возрождение», по состоянию на 03 сентября 2025 года, составляет 23 220 000 (Двадцать три миллиона двести двадцать тысяч) рублей с учетом НДС,

в том числе

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание площадью 618,3 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:650, расположенное по адресу: Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	5 414 000
2	Нежилое здание площадью 491,4 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:649, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	495 000
3	Нежилое здание площадью 448,5 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:648, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский р-н, Знаменское с/п, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	3 927 000
4	Нежилое здание площадью 683,1 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:651, расположенное по адресу: Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	5 981 000
5	Нежилое здание площадью 214,2 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:637, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский район, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	2 136 000
6	Земельный участок площадью 52980 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:499, расположенный по адресу: Смоленская обл, р-н Угранский, с/п Знаменское, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	5 267 000
ИТОГО		23 220 000

Это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом все принятых допущений и ограничений. Надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Оценщик

Репп О. Н.

1. Задание на оценку

1.1. Объект оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Нежилое здание площадью 618,3 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:650, расположенное по адресу: Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки
2	Нежилое здание площадью 491,4 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:649, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки
3	Нежилое здание площадью 448,5 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:648, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский р-н, Знаменское с/п, 300 м на северо-запад от д. Мошенки
4	Нежилое здание площадью 683,1 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:651, расположенное по адресу: Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки
5	Нежилое здание площадью 214,2 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:637, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский район, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки
6	Земельный участок площадью 52980 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:499, расположенный по адресу: Смоленская обл, р-н Угранский, с/п Знаменское, 300 м на северо-запад от д. Мошенки

1.2. Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

1.4. Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки и ограничения (обременения) этих прав

Данная оценка определяет рыночную стоимость недвижимого имущества.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и 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.

Существующие ограничения (обременения) права: арест.

1.5. Цель оценки

Определение рыночной стоимости для установления, в соответствии с требованиями статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г., начальной цены продажи имущества в процедуре конкурсного производства.

1.6. Предполагаемое использование результатов оценки

Использование результатов оценки при установлении начальной цены продажи имущества в процедуре конкурсного производства.

1.7. Вид стоимости

На основании договора об оценке Исполнитель определяет рыночную стоимость недвижимого имущества.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичного объекта оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8. Дата оценки

03-11 сентября 2025 года

1.9. Допущения, на которых должна основываться оценка

К допущениям и ограничениям, оказываемым существенное влияние на результат оценки, относятся: наличие заключенных договоров аренды, принадлежность памятникам архитектуры, наличие других ограничений и обременений в использовании объекта, которые необходимо учесть в обязательном порядке – имеются договора аренды, существенно не влияющие на результаты оценки.

Остальные допущения, на которых основана данная оценка, отражены в п. 2.5. и других пунктах настоящего отчета.

1.10. Особенности проведения осмотра объектов оценки, либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов оценки

Осмотр объектов не производился согласно заданию на оценку. Фотографии объектов оценки предоставлены Заказчиком.

1.11. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Материалы и информация предоставлены заказчиком оценки до даты оценки.

1.12. Необходимость привлечения отраслевых экспертов

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.13. Иные расчетные величины

Не рассчитывались.

1.14. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- отчет об оценке был составлен в соответствии с требованиями Федерального Стандарта Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет - Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков;

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;

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

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

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

- настоящий отчет был подготовлен в соответствии с общепринятыми стандартами оценки, согласно требованиям Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональной организации оценщиков;

- ни одно лицо не оказывало существенной профессиональной помощи оценщику, подписавшему данный отчет;

- оценщик произвел личную инспекцию имущества;

- отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;

- 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.

1.15. Границы интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки

Определение границ интервала, к которому относится указанная итоговая стоимость, согласно предполагаемому использованию результатов оценки не производится.

2. Применяемые стандарты оценки

2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данных объектов оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Общие понятия оценки, установленные настоящим стандартом, обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Принципы, изложенные в данных стандартах, раскрывают цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, обязательны для выполнения при определении рыночной стоимости.

Данный стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете применяемой методологии и расчетам.

2. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.

Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры оценки и является обязательным к применению при оценке недвижимости

3. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данных объектов оценки.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

Оценщик, подготовивший настоящий отчет, является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

2.2. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки (135-ФЗ ст.11)

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Земельный кадастр (государственный) – систематизированный свод документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков.

Оценка состояния земель – процесс в известной степени объективный, опирающийся на естественно-исторические и научно-технические принципы.

Экономическая оценка стоимости земель зависит от внешней среды процесса экономической оценки - действующего гражданского и земельного законодательства. А это законодательство соответствует уровню производственных отношений конкретного общества. Поэтому оценка состояния земель более фундаментальна и менее зависима от политической конъюнктуры, экономическая же оценка более лабильна, имеет более субъективный характер.

Земельный кодекс - свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности.

Земельный налог - одна из форм платы за землю, которая устанавливается на рентной основе исходя из плодородия почв, других природных и экономических условий местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника, владельца или пользователя земли.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Участники земельных отношений:

Собственники земельных участков - лица, являющиеся, собственниками земельных участков;

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного, срочного пользования;

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Территориально-экономическое зонирование - организационная реализация учета стоимости земель в земельном кадастре.

Территориально-экономические оценочные зоны - относительно однородные участки (зоны) территории города, ограниченные естественными или искусственными преградами и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность.

Право собственности - определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Обременение - ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Этика оценщика - совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

2.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (135-ФЗ ст. 11)

Нижеследующие условия, допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов отчета, а также всего отчета для других целей является некорректным.

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права собственности на оцениваемое

имущество и недвижимость, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

2. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика и заказчика, за исключением случаев предоставления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций. Оценщик не несет ответственность, при использовании результатов отчета третьей стороной.

3. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

4. Оценщик не несет ответственности за оценки состояния объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме визуального осмотра и изучения планов и спецификаций.

5. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности конструкций, грунтов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

7. Специальные исследования экологической ситуации не предусмотрены.

8. Предполагается, что информация, полученная от заказчика, является достоверной на дату оценки.

9. Правообладатель использует помещение строго по назначению и в соответствии с разрешенным использованием.

10. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, Оценщик исходит из той предпосылки:

- что оцениваемый объект находится в собственности;
- объект оценивается в предположении, что находится в собственности.

11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

12. Клиент принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий оценщика в процессе выполнения работ по оценке.

13. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных факторов, изменения местного и федерального законодательства, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан на открытом рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчете.

15. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.

16. Копия настоящего отчета, не заверенная подписью и печатью ЧПО Репп О.Н., считается недействительной.

17. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника.

18. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик выступает как эксперт - консультант.

19. Осмотр и фотографирование объектов не производилось. Фотографии объектов оценки представлены Заказчиком оценки.

20. Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями, если иное не зафиксировано в отчете: правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными.

21. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;

заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

заклучение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.

22. Данный отчет действителен шесть месяцев с даты оценки.

23. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц: нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа (чистая страница), нумерации не подлежит.

24. В соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик, который выполнил данную оценку, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес к объекту оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о Заказчике

Общество с ограниченной ответственностью «АПК Возрождение»

ИНН 6717005003, ОГРН 1116722000779, дата присвоения ОГРН 01.07.2011 г., КПП 671701001

3.2. Информация об оценщике

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Частнопрактикующий оценщик Репп Ольга Николаевна ИНН 462302912302, СНИЛС 144-782-917 94
Место нахождения:	Российская федерация, Курская область, г. Курск, проспект Победы, д. 2, кв. 23
Паспорт:	Серия 38 11 №822401 выдан Отделением №1 ОУФМС России по Курской области в ЦАО г. Курска 11.05.2012 г., код подразделения 460-003
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ПП-1 №244303 выдан 17 марта 2012 года Московским государственным университетом технологии и управления им. К.Г. Разумовского, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Действительный член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, свидетельство №3507 от 19.06.2012 года. Адрес исполнительной дирекции: г. Москва, проспект Вернадского, 8А
Страховой полис гражданской ответственности оценщика:	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-525-084776/25 выдан СПАО «Ингосстрах» в г. Курск, дата выдачи 06 июня 2025 г. страховая сумма 5000000,00 (Пять миллионов) рублей. Период страхования с 06 июня 2025 года по 05 июня 2026 года
Наличие квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №040281-1 от 27 июня 2024 года
Стаж в оценочной деятельности	С 2011 года

3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

4. Основные факты и выводы

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления:	№87-12-01 по состоянию на 03 сентября 2025 года, дата составления отчета 11 сентября 2025 года
Основание для проведения оценки:	Основанием для проведения оценки является договор №87-12-01 от 03 сентября 2025 года между Заказчиком Обществом с ограниченной ответственностью «АПК Возрождение» в лице конкурсного управляющего Рязанского Михаила Петровича, действующего на основании Решения арбитражного суда Смоленской области от 08.04.2025 г. по делу А62-10904/2024, и Исполнителем частнопрактикующим оценщиком Репи Ольгой Николаевной.
Краткое описание объектов оценки:	1. Нежилое здание площадью 618,3 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:650, расположенное по адресу: Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки; 2. Нежилое здание площадью 491,4 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:649, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки; 3. Нежилое здание площадью 448,5 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:648, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский р-н, Знаменское с/п, 300 м на северо-запад от д. Мошенки; 4. Нежилое здание площадью 214,2 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:637, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский район, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки; 5. Нежилое здание площадью 683,1 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:651, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский район, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки; 6. Земельный участок площадью 52980 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:499, расположенный по адресу: Смоленская обл, р-н Угранский, с/п Знаменское, 300 м на северо-запад от д. Мошенки.
Краткое описание имущественных прав:	Право собственности (Выписки из ЕГРН)
Собственник объектов оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «АПК Возрождение»
Цель и задачи оценки:	Определение рыночной стоимости для установления, в соответствии с требованиями статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г., начальной цены продажи имущества в процедуре конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Использование результатов оценки при установлении начальной цены продажи имущества в процедуре конкурсного производства.
Дата определения стоимости объектов оценки:	03 сентября 2025 года
Дата оценки:	03 сентября 2025 года
Дата составления отчета:	11 сентября 2025 года
Дата осмотра (инспектиро-	Осмотр не проводился.

вания) объекта оценки:	
Период проведения оценки:	03-11 сентября 2025 года
Ценность в качестве исторического, культурного и архитектурного объекта:	Не выявлена

Данная оценка определяет рыночную стоимость права собственности на недвижимое имущество.

4.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и заключения

Результаты расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества, полученные при помощи затратного подхода:	23 220 000 руб.
Результаты расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества, полученные при помощи доходного подхода:	Не применялся.
Результаты расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества, полученные при помощи сравнительного подхода:	Не применялся.
Итоговая стоимость объекта оценки, определенная оценщиком, является рыночной стоимостью объекта оценки.	

4.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

5. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

6. Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования.

4.3. Указание на непредставление информации существенным образом повлиявшей на достоверность оценки объекта оценки (135-ФЗ ст.14)

По информации заказчика он представил всю существенную и достоверную информацию об объектах оценки.

5. Описание объектов оценки

5.1. Перечень документов полученных от заказчика, устанавливающих количественные и качественные характеристики

- Выписки из ЕГРН.

5.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Для проведения оценки заказчиком были представлены документы, подтверждающие право собственности на объект оценки на дату оценки и период проведения настоящей оценки. Из документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объекта оценки, Заказчиком были предоставлены: Выписки из ЕГРН.

Оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют, требованиям достаточности и достоверности. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, так как сведения, содержащиеся в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется. Анализ достоверности имеющейся информации показал,

что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

5.3. Описание объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 5.3.1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год ввода в эксплуатацию
1	Нежилое здание площадью 618,3 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:650, расположенное по адресу: Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	2017
2	Нежилое здание площадью 491,4 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:649, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	2018
3	Нежилое здание площадью 448,5 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:648, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский р-н, Знаменское с/п, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	2018
4	Нежилое здание площадью 683,1 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:651, расположенное по адресу: Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	2017
5	Нежилое здание площадью 214,2 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:637, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский район, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	2017
6	Земельный участок площадью 52980 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:499, расположенный по адресу: Смоленская обл, р-н Угранский, с/п Знаменское, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	

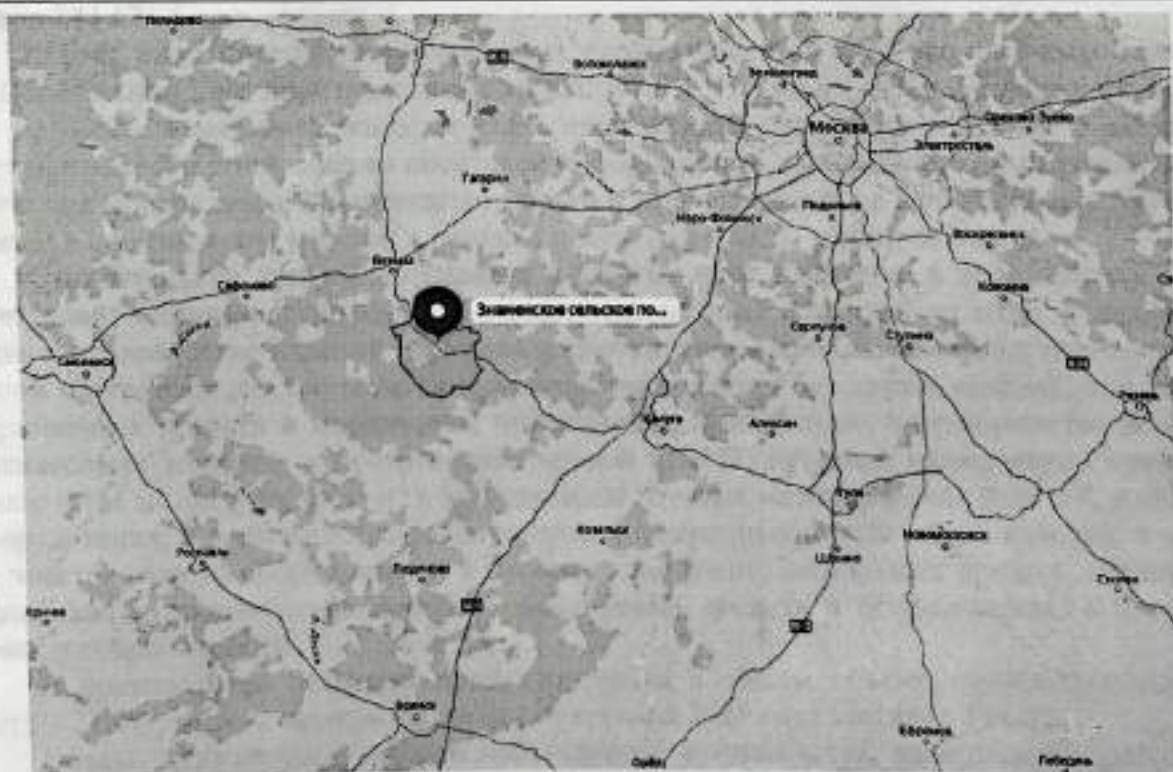


Рис. 5.3.1. Расположение объекта оценки на карте

Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком, информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

Сведения об устаревании – отсутствуют, сведения об износе – отсутствуют.

6. Анализ рынка объектов оценки

6.1. Анализ социально-экономического развития Смоленской области¹

Социально-экономическое развитие региона за январь-июнь 2025 года характеризуется положительной динамикой оборота розничной торговли, объема платных услуг населению, объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», увеличился размер среднемесячной начисленной заработной платы.

Промышленное производство

В I полугодии 2025 года индекс промышленного производства, сложившийся по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с I полугодием 2024 года составил 95,6%.

Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в фактически действовавших ценах в I полугодии 2025 года по четырем видам экономической деятельности составил 290 364,2 млн. рублей.

Добыча полезных ископаемых

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в I полугодии 2025 году вырос в 2,8 р. и составил 2 635,8/1 млн. рублей.

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 118,8%.

В натуральном выражении увеличилась добыча песка природного – на 53,7%, добыча гранул, крошки и порошка; гальки, гравия – на 11,1%.

Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» за I полугодие 2025 года составил 244 622,5 млн. рублей.

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» составил 97,4%. В разделе «Обрабатывающие производства» положительная динамика отмечена в производстве пищевых продуктов; в деятельности полиграфической и копировании носителей информации; в производстве химических веществ и химических продуктов; в производстве машин и оборудования, не включенные в другие группировки; в производстве мебели; в ремонте и монтаже машин и оборудования.

Отрицательная динамика отмечена в производстве напитков; в производстве текстильных изделий; в производстве одежды; в производстве кожи и изделий из кожи; в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производстве изделий из соломки и материалов для плетения; в производстве бумаги и бумажных изделий; в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине; в производстве резиновых и пластмассовых изделий; в производстве прочей неметаллической минеральной продукции; в производстве металлургическом; в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования; в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий; в производстве электрического оборудования; в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов; в производстве прочих транспортных средств и оборудования; в производстве прочих готовых изделий.

В производстве пищевых продуктов (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 22,9%) индекс производства за I полугодие 2025 года составил 114,6%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг вырос на 37,3% и составил 55 975,1 млн. рублей.

¹ <https://econ.admin-smolensk.ru/files/378/socialno-ekonomich-s13.pdf>

В натуральном выражении увеличилось производство: изделий колбасных, включая изделия колбасные для детского питания – на 34,6%; полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных – на 23,2%; консервов мясных (мясосодержащих), включая консервы для детского питания – в 3,0 р.; плодоовощных консервов – на 28,5%; молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания – в 2,7р.; масла сливочного и пасты масляной – на 79,7%; сыров и творога, включая творог и творожные продукты для детей раннего возраста – в 3,1 р., изделий хлебобулочных длительного хранения, изделий хлебобулочных пониженной влажности, полуфабрикатов хлебобулочных – на 11,7%; изделий хлебобулочных недлительного хранения – на 1,5%; кондитерских изделий – 24,7%.

При этом сократилось производство мяса и субпродуктов – на 0,7%; производство: рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков – на 33,0%; пресервов рыбных – на 22,5%; продуктов кисломолочных (кроме творога и продуктов из творога) – на 1,6%; кормов готовых для сельскохозяйственных животных (кроме муки и гранул из люцерны) – на 15,8%.

В производстве напитков (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 0,4%) индекс производства за I полугодие 2025 года составил 92,6%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг вырос на 2,7% и составил 1 090,4 млн. рублей.

В натуральном выражении увеличилось производство напитков безалкогольных – на 1,3%; сократилось воды минеральной природной питьевой и воды питьевой, расфасованной в емкости, не содержащей добавки сахара или других подслащивающих или вкусоароматических веществ – на 1,1%.

В производстве текстильных изделий (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 1,1%) индекс производства за I полугодие 2025 года составил 90,8%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на – 13,0% и составил 2 695,2 млн. рублей.

В натуральных показателях увеличилось производство волокна льна, подготовленные для прядения – на 8,0%.

В производстве одежды (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 2,5%) индекс производства за I полугодие 2025 года составил 98,4%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 11,2% и составил 6 214,4 млн. рублей.

В натуральном выражении сократилось производство трикотажных или вязаных изделий – на 7,6%; производство изделий чулочно-носочных трикотажных или вязаных – на 48,4%.

В производстве кожи и изделий из кожи (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 0,2%) индекс производства за I полугодие 2025 года составил 70,4%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг сократился на 4,5% и составил 574,8 млн. рублей. В натуральном выражении сократилось производство обуви – на 20,8%.

Тенденции показателей связано с объемами производства ООО «ВКП ЛТ».

В обработке древесины и в производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, в производстве изделий из соломки и материалов для плетения (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 7,0%) индекс производства за I полугодие 2025 года составил 98,6%.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за I полугодие 2025 года составил 38 132,9 млн. рублей и вырос на 5,8%.

Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 90,5%.

В натуральном выражении уменьшилось производство электроэнергии – на 10,3%; уменьшилось производство пара и горячей воды – на 4,2%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в I полугодии 2025 года составил 18 495,9 млн. рублей, или 107,3%.

В I полугодии 2025 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию 21 жилое здание.

Населением построено 1577 жилых домов. Всего построено 2880 новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 207,4 тыс. кв. метров, или 74,3% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2025 года.

По оперативным данным Главного Управления Центрального Банка, в I полугодии 2025 года ипотечных жилищных кредитов было выдано на сумму 6 150 млн. рублей.

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в I полугодии 2025 года, по предварительной оценке, составил 12 531,7 млн рублей в действующих ценах, или 100,1% к I полугодию 2024 года (в сопоставимой оценке).

Оценщиком не выявлено влияние политической обстановки в Смоленской области на рынок оцениваемого объекта.

6.2. Определение сегмента рынка недвижимости

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;

6. земли водного фонда;

7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

1. жилая;
2. общественно-деловая;
3. производственная;
4. инженерных и транспортных инфраструктур;
5. рекреационная;
6. сельскохозяйственного использования;
7. специального назначения;
8. военных объектов;
9. иные территориальные зоны.

Жилье (жилые здания и помещения):

многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

Коммерческая недвижимость:

1. офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
2. гостиницы, мотели, дома отдыха;
3. магазины, производственно-складские центры;
4. рестораны, кафе и др. пункты общепита;
5. пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

1. заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
2. мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
3. паркинги, гаражи;
4. склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

1. здания правительственных и административных учреждений;
2. культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
3. религиозные объекты.

Оцениваемый объект представляет собой нежилые здание производственно-складского назначения.

6.3. Анализ вторичного рынка коммерческой недвижимости в Смоленской области

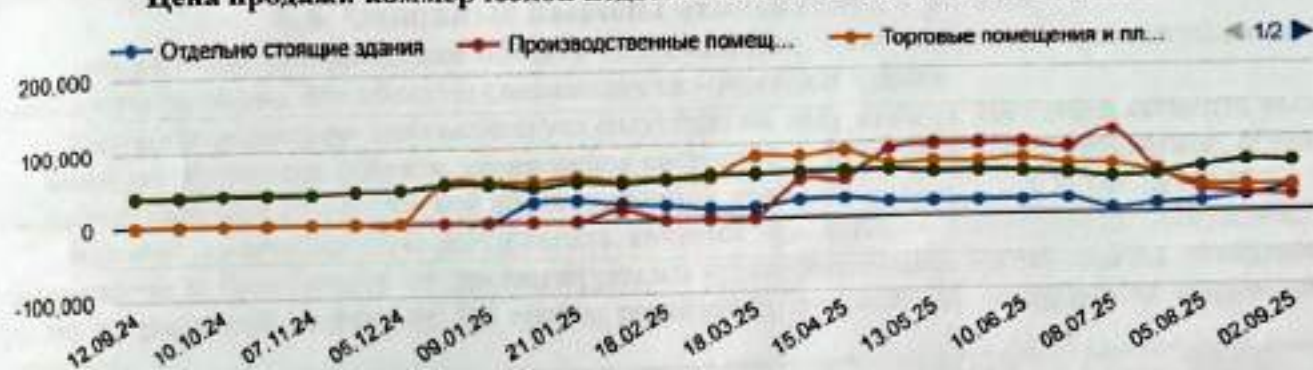
Смоленская область вошла в ТОП-10 по стоимости торговых площадей в России, такой рейтинг составили «Пятёрочка» и «Авито Недвижимость», проанализировав условия для старта бизнеса в сфере офлайн-торговли.

Как smolensk-i.ru уточнили в минпромторге Смоленской области, регион занял шестое место (по стоимости квадратного метра и уровню конкуренции в этой сфере). Соседями Смоленской области по рейтингу стали Брянская и Псковская области.

«В Смоленской, Псковской и Брянской областях, а также в Республике Дагестан отмечена самая низкая цена за квадратный метр арендуемой площади – средняя оценка по этому параметру составила 9,44 из 10 возможных или 500 рублей за квадратный метр в пересчете на реальные деньги. В Смоленской области по данным аналитиков «Авито Недвижимости» – 471 руб. за кв. м», — уточнили в минпромторге Смоленской области.

Как сообщает Росстат, на территории Смоленской области на 1 апреля текущего года действовали 6 206 торговых объектов — это в два раза превышает норматив минимальной обеспеченности населения региона торговыми площадями.¹

Цена продажи коммерческой недвижимости в Смоленской области²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.09.2025)
Отдельно стоящие здания (м ²)	32 992 руб.	+ 32 992 руб. За м ²	1 048 ... 375 002 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	20 767 руб.	+ 20 767 руб. За м ²	13 470 ... 29 500 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	34 946 руб.	+ 34 946 руб. За м ²	2 000 000 ... 104 958 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	67 260 руб.	+ 27 713 руб. За м ²	43 448 ... 46 000 300 руб. за объект

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.

Основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости являются:

1. Условия продажи (возможность торга). Влияние данного фактора составляет 8%.
2. Передаваемые имущественные права. Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости.
3. Условия продажи. В последнее время широкое распространение получил формат альтернативной сделки. Альтернативная сделка – сделка, при которой взамен продаваемого имущества нужно купить другое. По данным специалистов «Метр Квадратный», недвижимость, участвующая в альтернативной сделке, стоит на 5-10% дешевле обычных свободных.
4. Местоположение (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения). Влияние фактора местоположения на стоимость, при прочих равных условиях может достигать 50%.
5. Транспортная доступность и условия парковки. Влияние данного фактора при прочих равных условиях может составлять 5-15%, в центральной части города – до 30%.
6. Состояние здания (износ несущих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки). Стоимость / арендная ставка за здания в отличном состоянии может отличаться от стоимости / арендной ставки за здания в удовлетворительном до 30%.
7. Площадь. Как правило, при увеличении площади объектов, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем менее ликвидным является объект сравнения. Поэтому чем больше площадь объекта, тем ниже удельный показатель стоимости для нее, это превышение удельного показателя стоимости небольших объектов над большими находится в диапазоне 5-15% и более.
8. Этаж расположения. Коммерческие объекты, расположенные на первом этаже, как правило, продаются дороже, чем объекты, расположенные в подвале (цоколе) или на втором этаже. Превышение удельного показателя стоимости находится в диапазоне от 5% до 20 %.
9. Состояние внутренней отделки помещений здания. Коммерческие объекты, находящиеся в хорошем состоянии, продаются дороже, чем объекты, находящиеся в удовлетворительном состоянии.

¹ https://smolensk-l.ru/business/smolenskaya-oblast-stala-liderom-po-stoimosti-kvadratnogo-metra-pomeshhenij-dlya-torgovlya_556065

² <https://smolenskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Вес данного фактора – до 15%.

10. Наличие коммуникаций. Коммерческие объекты, имеющие все необходимые инженерные коммуникации, продаются дороже, чем объекты, не обеспеченные какой-либо инженерной коммуникацией. Вес данного фактора может достигать 40%.

6.4. Основные выводы относительно рынка

Анализ места расположения объекта недвижимости и коммерческой привлекательности привел к заключению, что объекты недвижимости – нежилые здания.

Учитывая социально-экономическую ситуацию на дату оценки, состояние сегмента рынка, место расположения объекта, техническое состояние и функциональное назначение, объекты оценки обладают крайне низкой инвестиционной привлекательностью и ликвидностью.

Важной характеристикой для объекта является его степень ликвидности. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18
Источник информации: сайт библиотеки Библиотека НОУ ВПО Академии ВЭГУ - http://www.vdix.vogu.ru/repos/8694/Html/8.htm			

Для определения степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования нежилых зданий

В соответствии с п. 13 ФСО №7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует его продуктивность (соответствует его максимальной стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Согласно п. 15 ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объектов недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки».

При этом анализируются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

1. Физическая осуществимость – физическая возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.

2. Юридическая правомочность – возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, не противоречащая нормам и правилам зонирования и частным юридическим ограничениям.

3. Финансовая оправданность – проект застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдачами по альтернативным инвестициям.

4. Максимально экономически эффективное использование – это использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

В соответствии с этими критериями анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости включает 2 этапа:

- 1) анализ наиболее эффективного использования земельного участка, свободного от застройки;
- 2) анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями.

В п. 15 ФСО №7 сказано: «Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выборки подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода».

В п. 16 ФСО №7 сказано: «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства. Наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

П. 20 ФСО №7 гласит: «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Основываясь на анализе и принимая во внимание место расположения объекта, физические условия и экономическую ситуацию, а также предполагаемое использование результатов оценки. Оценщик полагает, что наиболее эффективное использование объекта недвижимости возможно для использования его по прямому функциональному назначению в качестве торговых помещений.

В соответствии с требованиями п. 20 ФСО №7 в качестве НЭИ объекта недвижимости целесообразно применять вид его фактическому использованию. Учитывая изложенные выше доводы, оценщик не рассматривал иные виды НЭИ нежилых зданий.

Факторы	Производственное назначение	Складское назначение	Офисные помещения	Торговые помещения
Максимальная продуктивность	+	+	-	-
Юридическая разрешенность	+	+	+	+
Физическая возможность	+	+	-	-
Финансовая оправданность	+	+	-	-
ИТОГО	4	4	1	1

8. Обзор подходов к оценке

8.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости по следующим причинам:

- специфика данного объекта;
- неразработанность нормативно-правовой базы;
- неразвитость земельного рынка в стране.

Большое значение при оценке имеет категория использования земли, так как она обуславливает правовое положение, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку.

Оценка земельного участка проводится в соответствии с требованиями Федерального Стандарта Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Виды стоимости

(ФСО № II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

При проведении оценки земельного участка используются следующие подходы:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

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

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

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельных участков используются в методе остатка и методе выделения.

Оценщик вправе самостоятельно определять, какой из подходов применим в конкретной ситуации, какой из подходов даст наиболее точный результат при оценке земельного участка, в рамках каждого из подходов к оценке Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования той или иного метода рыночной информации.

Подход 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). В данном случае рассмотрим метод сравнения продаж. 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.

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

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся: условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств); условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.); обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.); изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Для расчетов были взяты следующие объекты недвижимости, выставленные на продажу.

На дату оценки были выявлены 3 предложения с объектами-аналогами земельными участками (данные были получены из Всемирной сети Internet). Информация об этих объектах представлена в таблицах 8.1.1.

Таблица 8.1.1.

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/vyazma/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1480810263?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJONldDbEIlblhsWUFZQ2ZBIjt9yw6Qnj8AAAA	https://www.avito.ru/gagarin/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_promnaznacheniya_7560345358?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJONldDbEIlblhsWUFZQ2ZBIjt9yw6Qnj8AAAA	https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promnaznacheniya_3804125894?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJONldDbEIlblhsWUFZQ2ZBIjt9yw6Qnj8AAAA
Местоположение земельного участка	Смоленская обл., М-1 Беларусь, 231-й километр	Смоленская обл., Гагаринский муниципальный округ, М-1 Беларусь, 177-й километр	Смоленская обл., Ярцевский муниципальный округ, Ярцево
Цена продажи, руб.	10000000	2,4E+07	1,8E+07
Площадь земельного участка, кв. м	100000	240000	101000
Транспортная доступность / инфраструктура/	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Форма участка	неправильная	неправильная	неправильная
Форма участка	неправильная	неправильная	неправильная
Назначение	Земли населенных пунктов - для размещения коммерческой недвижимости	Земли сельскохозяйственного назначения - для производства сельскохозяйственной продукции	Земли сельскохозяйственного назначения - для производства сельскохозяйственной продукции

Таблица 8.1.2

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение земельного участка	Смоленская обл, р-н Угранский, с/п Знаменское, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	Смоленская обл., М-1 Беларусь, 231-й километр	Смоленская обл., Гагаринский муниципальный округ, М-1 Беларусь, 177-й километр	Смоленская обл., Ярцевский муниципальный округ, Ярцево
Цена продажи, руб.		10 000 000	24 000 000	18 000 000
Источник информации		https://www.avito.ru/vyazma/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1480810263?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJONldDbEIlblhsWUFZQ2ZBIjt9yw6Qnj8AAAA	https://www.avito.ru/gagarin/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_promnaznacheniya_7560345358?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJONldDbEIlblhsWUFZQ2ZBIjt9yw6Qnj8AAAA	https://www.avito.ru/yartsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promnaznacheniya_3804125894?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJONldDbEIlblhsWUFZQ2ZBIjt9yw6Qnj8AAAA

Площадь земельного участка, кв. м	52 980	100 000	240 000	101 000
Цена продажи, руб./кв. м		100,00	100,00	178,22
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.		100,00	100,00	178,22
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.		100,00	100,00	178,22
Поправка на торг		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13,2%	-13,2%	-13,2%
Скорректированная цена продажи, руб.		86,80	86,80	154,69
Время продажи	сентябрь 2025 года	сентябрь 2025 года	сентябрь 2025 года	сентябрь 2025 года
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.		86,80	86,80	154,69
Привлекательность месторасположения	Смоленская обл, р-н Угранский, с/п Знаменское, 300 м на северо-запад от д. Мошеники	Смоленская обл., М-1 Беларусь, 231-й километр	Смоленская обл., Гагаринский муниципальный округ, М-1 Беларусь, 177-й километр	Смоленская обл., Ярцевский муниципальный округ, Ярцево
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.		86,80	86,80	154,69
Транспортная доступность/инфраструктура	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.		86,80	86,80	154,69
Форма участка	неправильная	неправильная	неправильная	неправильная
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб.		86,80	86,80	154,69
Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения - для	Земли населенных пунктов - для размещения коммерческой не-	Земли сельскохозяйственного назначения - для производства сель-	Земли сельскохозяйственного назначения - для производства сель-

	сельскохозяй- ственного произ- водства	движимости	скохозяйственной про- дукции	скохозяйственной про- дукции
Корректиров- ка, %		-21%	-21%	-21%
Скорректиро- ванная цена продажи, руб.		68,57	68,57	122,21
Площадь зе- мельного участка, кв. м	52 980	100 000	240 000	101 000
Корректиров- ка, %		15%	15%	15%
Скорректиро- ванная цена продажи, руб.		78,86	78,86	140,54
Наличие про- чего имуще- ства	нет	нет	нет	нет
Корректиров- ка, %		0%	0%	0%
Скорректиро- ванная цена продажи, руб.		78,86	78,86	140,54
Количество корректиро- вок		3	3	3
Присвоенный вес		1/3	1/3	1/3
Скорректи- рованная це- на продаж 1 кв.м., руб.		99,42		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		5 267 272		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		5 267 000		

Рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка площадью 1000 кв. м равна
 $78,86 * 1/3 + 78,86 * 1/3 + 140,54 * 1/3 = 99,42$ руб.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 52980 кв. м равна
 $99,42 * 52980 = 5267272$ руб. или округленно 5 267 000 рублей.

Обоснование корректировок

Таблица 8.1.2.

Корректиров- ка по элементу сравнения	Обоснование корректировки
1. Право соб- ственности	Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. В данном отчете значение корректировки равно 0, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.
2. Условия про- дажи	Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объ- екты (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэто- му их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объекты оценки и

	объекты-аналоги продаются на открытом рынке при рыночных условиях.																				
3. Поправка на торг	Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести корректировку на «торг». Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка была взята согласно пособию Лейфер Л. А. и др. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2025. Таблица 359. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, в границах расширенных интервалов. <table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="2">Активный рынок</th></tr><tr><th>Среднее значение</th><th>Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Земельные участки под индивидуальную застройку</td><td>6,6%</td><td>5,4% - 13,2%</td></tr><tr><td>2. Земельные участки под коммерческую застройку</td><td>6,7%</td><td>4,8% - 12,7%</td></tr><tr><td>3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости</td><td>11,2%</td><td>7,3% - 16,5%</td></tr><tr><td>4. Земельные участки под жилую застройку</td><td>8,6%</td><td>7,4% - 12,8%</td></tr><tr><td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td><td>12,4%</td><td>7,2% - 17,5%</td></tr></table>	Класс объектов	Активный рынок		Среднее значение	Расширенный интервал	1. Земельные участки под индивидуальную застройку	6,6%	5,4% - 13,2%	2. Земельные участки под коммерческую застройку	6,7%	4,8% - 12,7%	3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	11,2%	7,3% - 16,5%	4. Земельные участки под жилую застройку	8,6%	7,4% - 12,8%	5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,2% - 17,5%
Класс объектов	Активный рынок																				
	Среднее значение	Расширенный интервал																			
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	6,6%	5,4% - 13,2%																			
2. Земельные участки под коммерческую застройку	6,7%	4,8% - 12,7%																			
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	11,2%	7,3% - 16,5%																			
4. Земельные участки под жилую застройку	8,6%	7,4% - 12,8%																			
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,2% - 17,5%																			
4. Время продажи	Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости коммерческой недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. В данном случае корректировка на время продажи не применяется, так как объекты-аналоги представлены на продажу на момент оценки.																				
5. Привлекательность месторасположения	Местоположение объектов в существенной степени влияет на его стоимость. Если сравниваемые объекты расположены в равноценных районах, то корректировка не принимается. В противном случае размер корректировки определяется исходя из различий в «престижности» района для данного вида недвижимости. В данном случае корректировка не применялась, так как существенных отличий в местоположении рассматриваемых земельных участков нет.																				
6. Транспортная доступность	Корректировка, отражает время, необходимое на проезд к общественным центрам, расстояние до ближайшей остановки транспорта и степень обеспеченности инфраструктурой объектов (наличие подъездных дорог, наличие парковки). В данном случае корректировка не применяется.																				
7. Назначение	Корректировка учитывает, к какой категории относится земельный участок. Корректировка имеет большое значение для земельных участков, поскольку вид использования земельного участка существенно сказывается на его стоимости. Функциональный вид использования улучшений в промзонах, исторических зонах, водоохранных зонах является ценообразующим фактором, требующим приведения корректировок. Корректировка была взята согласно данным пособия «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2025.																				

Таблица 316. Значения корректирующих коэффициентов для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,46
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,73	0,55
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,56	0,41
Отношение удельной цены земельных участков под размещение сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,34	0,21

8. Форма земельного участка

Вводится корректировка, учитывающая форму земельного участка. В данном случае корректировка не применяется.

9. Площадь

Введение данной корректировки не требуется, так как аналоги и объект оценки имеют одинаковые размеры площади.

Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб. Большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

В данном случае корректировка применялась. Размер корректировки определен согласно данным пособия «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2025.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, кв.м.	миллиард											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	>1000
<50	1,00	1,31	1,55	1,77	1,92	2,06	2,19	2,31	2,43	2,55	2,67	2,79
50-100	0,78	1,00	1,19	1,35	1,47	1,59	1,71	1,83	1,95	2,07	2,19	2,31
100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,25	1,37	1,49	1,61	1,73	1,85	1,97	2,09
200-300	0,58	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,24	1,32	1,40	1,48	1,56	1,64
300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48
400-500		0,64	0,76	0,85	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23
500-600		0,61	0,73	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,18
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13
700-800		0,58	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06
>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03

8.2. Определение рыночной стоимости по затратному подходу

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости (Соб) определяется как суммы стоимости участка земли (Суз) и восстановительной стоимости

(стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости ($C_{вс}$) за минусом накопленного износа ($C_{из}$):

$$C_{об} = C_{зу} + C_{вс} - C_{из}$$

Процедура оценки при применении затратного подхода к оценке объекта включает следующие последовательные шаги:

- Определение рыночной стоимости приобретения свободной земли в целях ее оптимального использования.
- Определение затрат на возведение нового (стоимость замещения) или аналогичного (стоимость воспроизводства) объекта на дату оценки.
- Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта.
- Уменьшение стоимости замещения (или воспроизводства) на сумму износа оцениваемого объекта для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта, а также увеличение ее величины на сумму налога на добавленную стоимость и величину предпринимательской прибыли.
- Добавление к рассчитанной остаточной стоимости здания стоимости земли.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

В данном отчете стоимость строительства объекта оценивается по стоимости воспроизводства.

В рамках затратного подхода оценки недвижимого имущества обычно используются два основных метода вычисления стоимости воспроизводства:

- метод индексации прошлых затрат (ИПЗ);
- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Выбор того или иного метода обусловлен наличием идентичного объекта, который может быть сопоставим с оцениваемым объектом. При отсутствии надежных данных о параметрах объекта недвижимости, необходимых для применения метода сравнительной единицы, а также для уникальных объектов может использоваться метод индексации прошлых затрат, который основан на приведении понесенных балансодержателем затрат на приобретение объекта в прошлом. Понесенные затраты умножаются на индекс удорожания. Индексы удорожания, применяемые к балансовой стоимости, зависят от даты введения объекта в эксплуатацию и от типа объекта. Индекс удорожания для строительных объектов вычисляется на основании ежеквартальных бюллетеней компании ООО «Ко-Инвест». Метод индексации прошлых затрат может быть с успехом использован при оценке встроено-пристроенных объектов недвижимости или части отдельно стоящих зданий.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного объекта.

Стоимость воспроизводства определяется с помощью укрупненных показателей стоимости строительства по сборникам «КО-ИНВЕСТ».

Представленная в справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости воспроизводства оцениваемых объектов в рамках затратного подхода.

За базу расчётов принимаются удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен соответствующего года на единицу площади или объёма. Основная формула для расчёта:

$$BC = BC_{20xx} \times O \times K_t \times K_{o/n} \times I_{20xx-тек} \times K_{пр},$$

где:

ВС - стоимость воспроизводства оцениваемого здания, руб.;
 ВС_{20xx} - стоимость 1 куб. м (кв.м) объема (площади) здания на 20xx год, руб.;
 О - площадь (или объем) оцениваемого здания, кв. м (куб. м);
 К_г - регионально-экономический коэффициент для Смоленской области (раздел справочника «Регионально-климатические коэффициенты»);
 К_{оп} - корректировка, учитывающая различие в площади (объеме), конструктивных решениях, качестве отделки и т. п.;
 И_{20xx-дата оценки} - индекс переход от цен с 20xx г. на дату оценки (Индексы цен в строительстве КО_ИНВЕСТ. Выпуск 129);
 К_{сп} - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя, %;
 К_{ндс} - коэффициент, налог на добавленную стоимость.

В справочных показателях стоимости учтён следующий круг затрат:

- Прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- Накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- Прибыль строительства в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- Усреднённая величина доначислений к стоимости сводного расчёта на основе сборника (в разделе Рекомендации по использованию «КО-ИНВЕСТ»).

При расчёте стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта. Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта, и определяется в процентах от стоимости завершённого строительства. Для определения ПП были использованы коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок)¹.

При проведении оценки, Оценщик вправе сам лично и самостоятельно выбирать ту или иную методику.

В открытом доступе интернет, на официальных оценочных сайтах и публикациях, есть выложенные методики и расчёты по ПП.

Предпринимательская прибыль (ПП) — расчетная величина предпринимательского стимула (дохода, вознаграждения) или прибыли (убытков) девелопера.

В профессиональной литературе содержатся близкие определения прибыли предпринимателя:

«Прибыль предпринимателя — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации».

«Прибыль инвестора — предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта».

Как видно из этих определений, в основном величину прибыли предпринимателя связывают только с доходом девелопера.

Доходы и расходы, возникающие в процессе осуществления девелоперского проекта.

Все расходы девелопера условно можно разделить на следующие группы:

- приобретение и подготовка земельного участка;

¹ Лейфер Л. А., Гришина М.Д. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок), Нижний Новгород, 2011

- консалтинговые услуги и услуги экспертных организаций;
- проектирование;
- подключение к сетям поставщиков коммунальных услуг;
- строительство основного объекта;
- строительство элементов благоустройства, внешних сетей и сопутствующих объектов;
- услуги риэлторов;
- обслуживание заемных средств;
- текущие затраты девелопера (содержание аппарата, аренда офиса и т. п.).

Прибыль предпринимателя для коммерческой недвижимости определена на основании учебника Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

Расчет стоимости объекта как нового произведен с использованием данных Сборника УПСС (Укрупненных показателей стоимости строительства) «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 8.2.1.

Класс конструктивных систем зданий и сооружений¹

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4
Железобетон	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

В тех случаях, когда техническая характеристика переоцениваемого торгового здания по классу конструктивной системы не совпадает с аналогом, необходимо пользоваться переходными коэффициентами.

Подбор объекта-аналога рекомендуется проводить следующим образом:

- Производится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- В случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или объектах межотраслевого применения.

Коэффициент на разницу в объеме здания и аналога в УПСС был определен по сборнику «КО-ИНВЕСТ», исходя из отношения общих объемов здания и аналога.

¹ Компания Ко-Инвест, сайт <http://www.coinvest.ru/doc/doc.php?ID=110&>

Таблица 8.2.2.

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

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{сп}$	K_o	$S_o/S_{сп}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Корректирующий коэффициент с 20xx года на дату оценки (оценка проведена по состоянию на 03.09.2025 г.).

Расчет накопленного износа здания

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его устаревания (морального или внешнего). Он определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату проведения оценки и текущей стоимостью улучшений. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний, которые в сумме образуют **накопленный износ**.

- **Физический износ** – это потеря стоимости в результате изменения физических свойств оцениваемых улучшений со временем (например, дефекты конструктивных элементов).
- **Функциональный (моральный) износ** – это потеря стоимости вследствие функционального несоответствия здания, помещений современным требованиям (например, плохая планировка, отсутствие или несоответствие технических систем новым требованиям и т.д.).
- **Внешний (экономический) износ** – это потеря стоимости в результате изменения внешних по отношению к объекту недвижимости факторов (например, изменение законодательства, экономической ситуации, изменение ландшафта и т.д.).

Учитывая конкретные особенности местоположения объекта оценки, его окружение, функциональное назначение и т.п. – **внешний и функциональный износ** с точки зрения перечисленных выше определений нами не выявлен.

Таким образом, **накопленный износ** объекта равен величине **физического износа**.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ – это эксплуатационное или естественное снашивание, постепенная утрата потребительской стоимости средств труда в процессе производства. Интенсивность физического износа зависит от производственной нагрузки и условий содержания средств труда, от воздействия на них сил природы (влажность и т. д.).

Определение накопленного износа объекта оценки

Накопленный износ определяется по формуле:

Накопленный износ = $1 - (1 - \text{Физ. износ}) \times (1 - \text{Функц. износ}) \times (1 - \text{Внешн. износ})$.

Таблица 8.2.3.

Расчет стоимости здания по затратному подходу

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Складское помещение №1	Здание-аналог
1	Название сборника	-	КО-ИНВЕСТ «Складские здания (2020)», таблица глС3.08.000.0022
2	Назначение здания	Складское помещение №1	Склад
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		

	Площадь, кв. м	618,30	-
	Строительный объем, куб. м	2164,05	-
	Количество этажей в основной части здания	1	1
	Наличие всех стен (пристроенное и т.п.)	4	4
4	Конструктивные особенности	-	-
	- фундамент	железобетонные / кирпичные	железобетонные / кирпичные
	- стены	железобетонные / кирпичные	железобетонные / кирпичные
	- перекрытия	сборные железобетонные	сборные железобетонные
	- окна, двери		
5	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
6	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования здания		
	- электроосвещение	есть	есть
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	вентиляция	вентиляция
	- слаботочные устройства	отсутствует	отсутствует
	- водоснабжение и канализация	отсутствует	отсутствует
	- прочие системы и специальное оборудование	отсутствует	отсутствует
	Наименование показателей и поправок	Здание-аналог	
		0	
7	Справочный показатель по объектам-аналогам, руб. за 1 куб. м	$C_{el} =$	30531
8	Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв. м здания		
	- на различие в количестве перегородок	$D C_{пер.1} =$	-
	- на наличие фонарей	$D C_{фон.1} =$	-
	- на учет общестроительных работ	$D C_{ос.1} =$	-
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$D C_{фунд.1} =$	-
	- на различия в конструктивных решениях:		-
	-фундамента	$D C_{ф.1} =$	-
	-различия в коммуникациях	$D C_{ком.1} =$	-
	-кровли	$D C_{кров.1} =$	-
	-отделочные работы	$D C_{отд.1} =$	-
	- наружные стены	$D C_{нар.1} =$	-
9	Итого по первой группе поправок:	$\sum DC_{1-}$	0,0
10	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различия в объеме здания	$K_{o1} =$	1
	- на различия в климате	$K_{клим.1} =$	1
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.1} =$	1
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег-зк.1} =$	0,807
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон-зк.1} =$	1
11	Корректирующий коэффициент с 01.01.2020 г. на дату оценки, (Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест)		1,648
12	Общий корректирующий коэффициент	$K_1 =$	1,157

	по второй группе поправок		
13	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, без НДС	$C_{KI} = (C_{e1} + \Delta DC_1) K_1 =$	35 316,51
14	Стоимость строительства, руб. без НДС	$C = S \times CK_1 =$	7 642 669,72
	Налог на добавленную стоимость, %		20,00%
15	Прибыль инвестора, %		8,80%
16	Восстановительная стоимость с учетом ПП и НДС		9 843 758,60
17	Износ конструктива, %		45,00%
18	Стоимость объекта (конструктива) с учётом износа, руб. с НДС		5 414 067
19	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС округленно		5 414 000
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Складское помещение №4	Здание-аналог
1	Название сборника	-	КО-ИНВЕСТ «Складские здания (2020)», таблица ruC3.08.000.0022
2	Назначение здания	Складское помещение №4	Склад
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Площадь, кв. м	491,40	-
	Строительный объем, куб. м	589,68	2000
	Количество этажей в основной части здания	1	1
	Наличие всех стен (пристроенное и т.п.)	0	4
4	Конструктивные особенности	-	-
	- фундамент	железобетонные / кирпичные	железобетонные / кирпичные
	- стены	железобетонные / кирпичные	железобетонные / кирпичные
	- перекрытия	сборные железобетонные	сборные железобетонные
	- окна, двери		
5	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
6	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования здания		
	- электроосвещение	есть	есть
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	вентиляция	вентиляция
	- слаботочные устройства	отсутствует	отсутствует
	- водоснабжение и канализация	отсутствует	отсутствует
	- прочие системы и специальное оборудование	отсутствует	отсутствует
	Наименование показателей и поправок	Здание-аналог 0	
7	Справочный показатель по объектам-аналогам, руб. за 1 куб. м	$C_{e1} =$	30531
8	Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв. м здания		
	- на различие в количестве перегородок	$DC_{пер.1} =$	-
	- на наличие фонарей	$DC_{фон.1} =$	-
	- на учет особенностей строительных работ	$DC_{ос.1} =$	-
	- на различие в прочности грунтов, глу-	$DC_{грунт.1} =$	-

	бине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов		
	- на различия в конструктивных решениях:		-
	- фундамента	$D C_{ф.1} =$	-
	- различие в коммуникациях	$D C_{ком.1} =$	- 3 354,60
	- кровли	$D C_{кр.1} =$	- 3 053,00
	- отделочные работы	$D C_{отд.1} =$	- 150,70
	- наружные стены	$D C_{нар.1} =$	- 10 365,90
9	Итого по первой группе поправок:	$\sum DC_1 =$	-16924,2
10	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различия в объеме здания	$K_{об.1} =$	0,295
	- на различия в климате	$K_{клим.1} =$	1
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.1} =$	1
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег-эк.1} =$	0,807
	- на зональное различие в уровне в цен	$K_{зон-эк.1} =$	1
11	Корректирующий коэффициент с 01.01.2020 г. на дату оценки, (Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест)		1,648
12	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	$K_1 =$	0,392
13	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, без НДС	$C_{к1} = (C_{с1} + \sum DC_1) K_1 =$	18 603,20
14	Стоимость строительства, руб. без НДС	$C = S_x C_{к1} =$	1 096 993,69
	Налог на добавленную стоимость, %		20,00%
15	Прибыль инвестора, %		8,80%
16	Восстановительная стоимость с учетом ГП и НДС		1 412 927,87
17	Износ конструктива, %		65,00%
18	Стоимость объекта (конструктива) с учётом износа, руб. с НДС		494 525
19	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС округленно		495 000
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Складское помещение №3	Здание-аналог
1	Название сборника	-	КО-ИНВЕСТ «Складские здания (2020)», таблица ruC3.08.000.0022
2	Назначение здания	Складское помещение №3	Склад
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Площадь, кв. м	448,50	-
	Строительный объем, куб. м	1569,75	-
	Количество этажей в основной части здания	1	1
	Наличие всех стен (пристроенное и т.п.)	4	4
4	Конструктивные особенности	-	-

	- фундамент	железобетонные / кирпичные	железобетонные / кирпичные
	- стены	железобетонные / кирпичные	железобетонные / кирпичные
	- перекрытия	сборные железобетонные	сборные железобетонные
	- окна, двери		
5	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
6	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования здания		
	- электроосвещение	есть	есть
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	вентиляция	вентиляция
	- слаботочные устройства	отсутствует	отсутствует
	- водоснабжение и канализация	отсутствует	отсутствует
	- прочие системы и специальное оборудование	отсутствует	отсутствует
	Наименование показателей и поправок	Здание-аналог	
		0	
7	Справочный показатель по объектам-аналогам, руб. за 1 куб. м	$C_{el} =$	30531
8	Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв. м здания		
	- на различие в количестве перегородок	$D C_{перг.1} =$	-
	- на наличие фонарей	$D C_{фон.1} =$	-
	- на учет особостроительных работ	$D C_{ос.1} =$	-
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$D C_{фунд.1} =$	-
	- на различия в конструктивных решениях:		-
	-фундамента	$D C_{ф.1} =$	-
	-различия в коммуникациях	$D C_{ком.1} =$	-
	-кровли	$D C_{кр.1} =$	-
	-отделочные работы	$D C_{отд.1} =$	-
	- наружные стены	$D C_{нар.1} =$	-
9	Итого по первой группе поправок:	$\sum DC_1 =$	0,0
10	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различия в объеме здания	$K_{ol} =$	1
	- на различия в климате	$K_{клим.1} =$	1
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.1} =$	1
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег-эк.1} =$	0,807
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон-эк.1} =$	1
11	Корректирующий коэффициент с 01.01.2020 г. на дату оценки, (Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест)		1,648
12	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	$K_1 =$	1,157
13	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, без НДС	$C_{к1} = (C_{el} + \sum DC_1) K_1 =$	35 316,51
14	Стоимость строительства, руб. без НДС	$C = S \times C_{к1} =$	5 543 809,43
	Налог на добавленную стоимость, %		20,00%

15	Прибыль инвестора, %		8,80%
16	Восстановительная стоимость с учетом ПП и НДС		7 140 426,55
17	Износ конструктива, %		45,00%
18	Стоимость объекта (конструктива) с учетом износа, руб. с НДС		3 927 235
19	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС округленно		3 927 000
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Складское помещение №2	Здание-аналог
1	Название сборника	-	КО-ИНВЕСТ «Складские здания (2020)», таблица ruC3.08.000.0022
2	Назначение здания	Складское помещение №2	Склад
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Площадь, кв. м	683,10	-
	Строительный объем, куб. м	2390,85	-
	Количество этажей в основной части здания	1	1
	Наличие всех стен (пристроенное и т.п.)	4	4
4	Конструктивные особенности	-	-
	- фундамент	железобетонные / кирпичные	железобетонные / кирпичные
	- стены	железобетонные / кирпичные	железобетонные / кирпичные
	- перекрытия	сборные железобетонные	сборные железобетонные
	- окна, двери		
5	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
6	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования здания		
	- электроосвещение	есть	есть
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	вентиляция	вентиляция
	- слаботочные устройства	отсутствует	отсутствует
	- водоснабжение и канализация	отсутствует	отсутствует
	- прочие системы и специальное оборудование	отсутствует	отсутствует
	Наименование показателей и поправок	Здание-аналог 0	
7	Справочный показатель по объектам-аналогам, руб. за 1 куб. м	$C_{cl} =$	30531
8	Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв. м здания		
	- на различие в количестве перегородок	$D C_{перг.1} =$	-
	- на наличие фонарей	$D C_{фон.1} =$	-
	- на учет особостроительных работ	$D C_{ос.1} =$	-
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$D C_{фун.1} =$	-
	- на различия в конструктивных решениях:		-
	- фундамента	$D C_{ф.1} =$	-
	- различия в коммуникациях	$D C_{ком.1} =$	-

	-кровли	$D_{\text{кров.1}} =$	-
	-отделочные работы	$D_{\text{отп.1}} =$	-
	- наружные стены	$D_{\text{нар.1}} =$	-
9	Итого по первой группе поправок:	$\Delta DC_1 =$	0,0
10	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различия в объеме здания	$K_{\text{об.1}} =$	1
	- на различия в климате	$K_{\text{клим.1}} =$	1
	- на сейсмичность	$K_{\text{сейсм.1}} =$	1
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{\text{рег-ж.1}} =$	0,807
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{\text{зон-ж.1}} =$	1
11	Корректирующий коэффициент с 01.01.2020 г. на дату оценки, (Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест)		1,648
12	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	$K_1 =$	1,157
13	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, без НДС	$C_{K1} = (C_{c1} + \Delta DC_1) K_1 =$	35 316,51
14	Стоимость строительства, руб. без НДС	$C = S \times C_{K1} =$	8 443 648,21
	Налог на добавленную стоимость, %		20,00%
15	Прибыль инвестора, %		8,80%
16	Восстановительная стоимость с учетом ПП и НДС		10 875 418,89
17	Износ конструктива, %		45,00%
18	Стоимость объекта (конструктива) с учётом износа, руб. с НДС		5 981 480
19	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС округленно		5 981 000
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Дом бригадира	Здание-аналог
1	Название сборника	-	1КО-ИНВЕСТ «Жилые дома (2016)», таблица гл.ЖЗ.02.002.0531
2	Назначение здания	Дом бригадира	Жилой дом без подвала
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Площадь, кв. м	214,20	-
	Строительный объем, куб.м	749,70	-
	Количество этажей в основной части здания	1	1
	Наличие всех стен (пристроенное и т.п.)	4	4
4	Конструктивные особенности	-	-
	- фундамент	железобетонные	железобетонные
	- стены	кирпичные	кирпичные
	- перекрытия	сборные железобетонные	сборные железобетонные
	- окна, двери		
5	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
6	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования здания		
	- электроосвещение	есть	есть
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	вентиляция	вентиляция

	рование		
	- слаботочные устройства	отсутствует	отсутствует
	- водоснабжение и канализация	отсутствует	отсутствует
	- прочие системы и специальное оборудование	отсутствует	отсутствует
	Наименование показателей и поправок	Здание-аналог	
		0	
7	Справочный показатель по объектам-аналогам, руб. за 1 куб. м	$C_{cl} =$	37742
8	Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв. м здания		
	- на различие в количестве перегородок	$D C_{перг.1} =$	-
	- на наличие фонарей	$D C_{фон.1} =$	-
	- на учет особостроительных работ	$D C_{ос.1} =$	-
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$D C_{фунд.1} =$	-
	- на различия в конструктивных решениях:		-
	- фундамента	$D C_{ф.1} =$	-
	- различие в коммуникациях	$D C_{ком.1} =$	-
	- кровли	$D C_{кров.1} =$	-
	- отделочные работы	$D C_{отд.1} =$	-
	- наружные стены	$D C_{нар.1} =$	-
9	Итого по первой группе поправок:	$\sum DC_1 =$	0,0
10	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различия в объеме здания	$K_{об.1} =$	1
	- на различия в климате	$K_{клим.1} =$	1
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.1} =$	1
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег-ок.1} =$	0,807
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон-ок.1} =$	1
11	Корректирующий коэффициент с 01.01.2016 г. на дату оценки, (Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест)		1,855
12	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	$K_1 =$	1,302
13	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, без НДС	$C_{K1} = (C_{cl} + \sum DC_1) K_1 =$	49 149,17
14	Стоимость строительства, руб. без НДС	$C = S_x C_{K1} =$	3 684 713,51
	Налог на добавленную стоимость, %		20,00%
15	Прибыль инвестора, %		8,80%
16	Восстановительная стоимость с учетом ПП и НДС		4 745 911,00
17	Износ конструктива, %		55,00%
18	Стоимость объекта (конструктива) с учётом износа, руб. с НДС		2 135 660
19	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС округленно		2 136 000

8.3. Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Основу сравнительного подхода составляет предположение, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, условия финансирования, дата сделки, местоположение, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учетом особенностей территориального рынка недвижимости.

Основным условием применения методов сравнительного подхода при оценке недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами.

Сфера применения сравнительного подхода достаточно широка, т.е. он может применяться для оценки всех видов недвижимости при условии, что аналогичные объекты активно обращаются на рынке в период, близкий к дате оценки. Как правило, сравнительный подход активно используется для оценки жилой и коммерческой недвижимости, сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса промышленных предприятий.

К факторам, ограничивающим применимость сравнительного подхода, можно отнести:

- уникальность оцениваемого объекта;
- закрытость экономической информации, которая для приобретателя доходной недвижимости обычно является приоритетной;
- недостаточность информации об инвестиционных возможностях покупателя;
- кризисная ситуация на рынке делает невозможным использование даже качественной информации в связи с тем, что она перестает отражать истинную рыночную мотивацию.

Основу сравнительного подхода составляют базовые принципы оценки, которые обобщают состав элементов сравнения, приведение ценообразующих характеристик, расчет и внесение корректировок.

Рыночная цена объектов недвижимости формируется в процессе взаимодействия продавцов и покупателей, а также кредиторов, увеличивающих размер инвестиционных ресурсов и влияющих на рыночные цены при помощи устанавливаемых условий финансирования. Соотношение спроса и предложения или покупателей и продавцов на территориальном рынке определяет динамику рыночных цен на конкретные объекты недвижимости. опережение спроса приводит к росту цен, рост предложения сопровождается снижением цены. Специфические черты недвижимости — прикрепленность к земельному участку, длительный срок создания и высокая стоимость единичного товара — осложняют гибкую реакцию предложения на изменение спроса.

Анализ спроса и предложения для оценки рыночной стоимости учитывает, с одной стороны, количество потенциальных пользователей недвижимости конкретного назначения с учетом их покупательной способности, с другой — все имеющиеся непроданные объекты, а также объекты, находящиеся в стадии реконструкции, проектирования и строительства. Выявленные тенденции должны быть учтены при формировании стоимости оцениваемого объекта.

В соответствии с принципом замещения стоимость объекта оценки лимитируется ценой, которую готов заплатить разумный независимый инвестор за аналогичный по полезности и востребованности объект собственности. В соответствии с принципом замещения объективность расчетов сравнительного подхода существенно зависит от активности рынка и качества информации.

Соотношение спроса и предложения на территориальном рынке недвижимости постоянно меняется, несмотря на то, что предложение стремится удовлетворить спрос. Основная причина дисбаланса — демографическая нестабильность, колебание покупательной способности

инвесторов, изменение предпочтений и требований к потребительским качествам недвижимости. Оценщик обязан проанализировать тенденции рыночной конъюнктуры и их влияние на динамику цен конкурирующих объектов недвижимости.

Привязанность недвижимости к местности приводит к тому, что ее стоимость зависит от внешнего окружения. Цена аналогов формируется с учетом таких факторов, как объекты окружения, транспортная доступность, наличие инженерных коммуникаций, развитость инфраструктуры, состояние экологии и др. Кроме факторов внешнего окружения, оценщик обязан проанализировать динамику общеэкономического развития. Рост экономической активности или ее спад оказывает влияние на рыночную цену объектов недвижимости.

Состав информации для оценки рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом достаточно разносторонний, однако его можно разбить на три основных блока:

- данные о физических и экономических характеристиках объекта оценки и его окружения;
- данные о физических и экономических характеристиках объектов-аналогов и их окружения;
- рыночная или ценовая информация об объектах-аналогах.

Ценовая информация — это данные о цене заключенных сделок, а также ценах спроса и предложения на сопоставимые объекты недвижимости. Наиболее надежной является фактическая цена сделки, тем не менее цена, устанавливаемая продавцом и покупателем на начальном этапе, т.е. до совершения сделки, может использоваться оценщиками при условии ее корректировки на коэффициент, учитывающий изменение цены в процессе торга между продавцом и покупателем. Дальнейшее использование ценовой информации требует учета таких факторов, как условия финансирования сделки, объем передаваемых прав и ограничений на объект, типичность мотивации сделки и дата ее совершения.

Данные о физических и экономических характеристиках оцениваемой недвижимости, объектов-аналогов и их окружения представлены информацией о местоположении недвижимости, физическом состоянии, соответствии функциональных параметров рыночным требованиям, а также экономическими параметрами.

Рыночная цена формируется под воздействием факторов, в разной степени влияющих на ее величину. Для оценки вклада каждого фактора используются методы количественного и качественного анализа.

Методы количественного анализа для расчета поправок опираются на математические модели.

Методы качественного анализа используются при недостаточности данных для математического расчета поправок, в этом случае оценщик анализирует влияние на цену какого-либо параметра методом прямого анализа рыночных данных и тенденций для принятия необходимого решения.

Сравнительный подход к оценке недвижимости представлен двумя методами: методом сравнительного анализа продаж; методом соотношения цены и дохода.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену.

Метод соотношения цены и дохода, представленный двумя модификациями — методом валового рентного мультипликатора и методом общего коэффициента капитализации, основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространении и на оцениваемом объекте.

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

- сопоставление исследуемого объектов с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- приведение ряда показателей стоимости объектов сравнения к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объектов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объектов сравнения к объекту оценки. После анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, проданных в последнее время в соответствующем секторе рынка недвижимости, делаются поправки в цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами недвижимости.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

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

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 м², 1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Расчет и внесение поправок.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под *парной продажей* подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Обозначим стоимость объекта оценки X , а цену продажи сопоставимого аналога примем равной 1,0, тогда:
если объект лучше аналога на 15%, тогда цена аналога должна увеличиться на те же 15%:

$$X = 1,0 \cdot (15\% + 1,0) = 1,0(1 + 0,15) = 1,15;$$

если оцениваемый объект хуже аналога на 15%, цена аналога уменьшится:

$$X = 1,0 - 15\% \cdot 1,0 = 1,0 \cdot (1 - 0,15) = 0,85.$$

Аналог лучше оцениваемого объекта на 15%, тогда цена аналога должна уменьшиться:

$$1,0 = X + 15\% \cdot X = X(1 + 0,15), X = 0,87.$$

Аналог хуже оцениваемого объекта на 15%, тогда цена аналога должна вырасти:

$$1,0 = X - 15\% \cdot X = X(1 - 0,15), X = 1 : 0,85 = 1,18.$$

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Процентные поправки всегда вносятся первыми - к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения. В ряде случаев денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

Основные показатели сравнения сопоставимых объектов (аналогов):

- 1) права собственности на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия и время продажи;
- 4) местоположение;
- 5) физические характеристики.

Оцениваемые объекты представляют собой нежилые здания, расположенные в малом населенном пункте. В связи с отсутствием информации по продаже аналогичных объектов, оценщик пришел к выводу о неприменимости сравнительного подхода при оценке данных объектов.

8.4. Определение рыночной стоимости по доходному подходу

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

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

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации основывается на анализе рыночных данных о стоимости недвижимости и чистых доходах, полученных от их эксплуатации.

Метод дисконтирования основан на оценке текущей стоимости известной (или прогнозируемой) суммы будущего поступления денежных средств.

Оценка стоимости недвижимости настоящим подходом основана на следующем принципе: стоимость непосредственно связана с текущей собственностью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе 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 продаж.

Метод прямой капитализации применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами доходов и расходов.

в общем виде алгоритм применения метода прямой капитализации состоит из следующих этапов:

1. Составляется реконструированный отчет о доходах и расходах и определяется чистый операционный доход.
2. Определяется ставка капитализации.
3. Рассчитывается текущая стоимость объектов оценки.

Понятие доход имеет несколько различных значений. Для определения рыночной стоимости методом прямой капитализации выделяют три основных уровня дохода:

- **Потенциальный валовой доход (ПВД)** – это максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект исходя из условий, сложившихся на соответствующем рынке;
- **Действительный валовой доход (ДВД)** – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;
- **Чистый операционный доход (ЧОД)** – эта та часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относятся:

- **Условно-постоянные**, размер которых не зависит от степени интенсивности использования объектов;
- **Условно-переменные**, размер которых зависит от степени интенсивности использования объектов;
- **Резерв на замещение**, средства, необходимые для осуществления в будущем дополнительных инвестиций в объекты с целью сохранения стабильного уровня доходов.

Расчет стоимости объектов (С) производится по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / K$$

где **ЧОД** – чистый операционный доход,

– коэффициент капитализации.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Подход применим, когда имеется достоверная информация о потенциальном доходе, приносимом объектом недвижимости, величине операционных расходов, коэффициенте капитализации и иных характеристиках.

Оцениваемые объекты представляют собой нежилые здания, расположенные в малом населенном пункте, данных о величине арендных ставок, величине операционных расходов и доходности подобных объектов на рынке на момент оценки нет. Оценщик пришел к выводу о неприменимости доходного подхода при оценке данных объектов.

9. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемыми объектами является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату оценки объекта). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Я, нижеподписавшаяся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и согласно моим профессиональным знаниям:

- ☐ изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- ☐ произведенный анализ, высказанное мнение и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моим личным непредвзятым профессиональным мнением и выводами;
- ☐ Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- ☐ Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- ☐ вознаграждение Оценщика ни в какой степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, а также с достижением заранее оговоренного результата;
- ☐ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

☐ этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Стандарта Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.);

☐ стоимость признается действительной на дату оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АПК Возрождение», по состоянию на 03 сентября 2025 года, составляет

23 220 000 (Двадцать три миллиона двести двадцать тысяч) рублей с учетом НДС,
в том числе

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание площадью 618,3 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:650, расположенное по адресу: Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	5 414 000
2	Нежилое здание площадью 491,4 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:649, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	495 000

3	Нежилое здание площадью 448,5 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:648, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский р-н, Знаменское с/п, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	3 927 000
4	Нежилое здание площадью 683,1 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:651, расположенное по адресу: Смоленская область, р-н Угранский, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	5 981 000
5	Нежилое здание площадью 214,2 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:637, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский район, Знаменское сельское поселение, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	2 136 000
6	Земельный участок площадью 52980 кв. м, кадастровый номер 67:21:0050101:499, расположенный по адресу: Смоленская обл, р-н Угранский, с/п Знаменское, 300 м на северо-запад от д. Мошенки	5 267 000
ИТОГО		23 502 000

Оцениваемое маркетинговое время: 6 месяцев.

С уважением,
Оценщик

 **Реш О. Н.**

Исполнитель

Оценщик, составляющий отчет имеет базовое профессиональное образование в области оценки недвижимости.

Приложение:

- Выписки из ЕГРН;
- Выдержки из Всемирной сети Интернет.

Оценщик



Заключение без печати недействительно.