



АРБИТРАЖНЫЙ
УПРАВЛЯЮЩИЙ
ТКАЧЁВ АРТЁМ СЕРГЕЕВИЧ

ОТЧЕТ № 05/03/25

Определение рыночной стоимости объекта: земельный участок, категория земель: категория не установлена, разрешенное использование: для садоводства и огородничества, общая площадь 861 Кв. м, адрес объекта: Красноярский край, Манский район, территория снт Содружество, земельный участок 84, кадастровый номер 24:46:5303001:61

Дата составления отчета: 20 марта 2025 год

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 05/03/25, дата составления отчета:

Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
	Красноярский край	Манский район	территория снт Содружество		земельный участок 84	
Описание земельного участка	Категория земель	Площадь, Кв. м	Разрешенное использование	Наличие обременений	Характер обременений	Кадастровый номер
	Категория не установлена	861	для садоводства и огородничества	Да	На момент подготовки отчета обременения отсутствуют	24:46:5303001:61
Цель оценки	определение рыночной стоимости имущества Для принятия управленческих решений					
Заказчик оценки						
Основание оценки	Решение АС Красноярского края от 18.11.2024 г. (резолютивная часть объявлена 18.11.2024) по делу № А33-24321/2024					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Отчет не может применяться для иных целей.					
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	27 марта 2025 г.		27 марта 2025 г.		27 марта 2025 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)
	643 000,00 (Шестьсот сорок три тысячи)			нет		нет
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
	643 000,00 (Шестьсот сорок три тысячи)				нет	

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Порядковый номер отчета	05/03/25
Дата составления отчета	20.03.2025

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения Финансовый управляющий оценки объекта оценки	Решение АС Красноярского края от 18.11.2024 г. (резолютивная часть объявлена 18.11.2024) по делу № А33-24321/2024
---	---

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок, категория земель: Категория не установлена, разрешенное использование: для садоводства и огородничества, общая площадь 861 Кв. м, адрес объекта: Красноярский край, Манский район, территория снт Содружество, земельный участок 84, кадастровый номер 24:46:5303001:61 Имущественные права на Объект оценки: Право собственности Существующие ограничения (обременения) права: На момент подготовки отчета обременения отсутствуют Правообладатель: Степанова Елена Васильевна, паспортные данные: серия 0411, №087630, выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ В СВЕРДЛОВСКОМ РАЙОНЕ Г. КРАСНОЯРСКА, 19.04.2011г. , код подразделения 240-008, зарегистрирован по адресу: г. Красноярск, ул. Сад Крутовского, д. 11, кв. 2.
Цель оценки	Для принятия управленческих решений
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	
Предпосылки стоимости	Типичные для определяемого вида стоимости
Дата оценки	27 марта 2025 г.
Специальные допущения	Отсутствуют (на момент составления задания на оценку неизвестны)
Иные существенные допущения	Финансовому управляющему не известны
Ограничения оценки	Отсутствуют (на момент составления задания на оценку неизвестны)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Финансовый управляющий не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчёта об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Финансового управляющего запрещены.
Форма составления отчета об оценке	
Иная информация, предусмотренная ФСО №7 для отражения в задании на оценку	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет

	составных частей. Кадастровый номер %mtApartmentKadastrNumber% характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Финансового управляющего документы, содержащие такие характеристики: приведены ниже, в строке «Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки» права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Перечень документов, используемых Финансовый управляющий и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки -
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Для принятия управленческих решений
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке	Требования Для принятия управленческих решений
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не предусмотрено

4. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Ткачёв Артём Сергеевич	Номер контактного телефона: ; почтовый адрес: 675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 57 оф. 205; место нахождение Финансового управляющего: 675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 57 оф. 205; адрес электронной почты Финансового управляющего: , , член организации Ассоциация «Дальневосточная межрегиональная, включен в реестр Финансовый управляющий за регистрационным номером № от 26.12.2007.. Стаж работы в оценочной деятельности – полных лет.
------------------------	--

. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Сведения о юридическом лице, с которым Финансовый управляющий заключил трудовой договор

Полное и (или) сокращенное наименование	Арбитражный управляющий Ткачёв Артём Сергеевич, Оценщик PRO
ОГРН или иной регистрационный номер юридического лица	
Местонахождение	675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 57 оф. 205
Контактные данные	тел. e-mail: ,
Дополнительная ответственность	Договор страхования ответственности оценщиков, выдан АО «ЭНЕРГОГАРАНТ» №XXXXXX, дата выдачи: 01.01.2017 г. Срок действия договора с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 рублей.
Наличие в штате юридического лица не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 15.1)	Настоящим Арбитражный управляющий Ткачёв Артём Сергеевич подтверждает наличие в штате юридического лица не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

7.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Арбитражный управляющий Ткачёв Артём Сергеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Арбитражный управляющий Ткачёв Артём Сергеевич подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

7.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО

Настоящим Финансовый управляющий(и), указанные в п. 3.2. «Сведения об Финансовом управляющем» настоящего Отчета об оценке, подтверждает(ют) полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Финансовый управляющий(и) не является(ются) учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика (в случае, если Заказчик – юридическое лицо), не является(ются) аффилированным лицом Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Финансовый управляющий(и) не состоит(ят) с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Финансовый управляющий(и) не имеет(ют) в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является(ются) участником (членом) или кредитором Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Финансового управляющего.

Размер оплаты Финансовому управляющему за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

8. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
---	-----------------

9. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Финансовый управляющий, членом которой является Финансовый управляющий.

4. Прочие стандарты: не используются.

5. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

6. Иные документы методического характера: не используются

10. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В разделе приведено точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики

10.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие данные, характеризующие объект оценки

Наименование	Площадь общая, Кв. м	Разрешенное использование / текущее использование
Земельный участок, категория земель: Категория не установлена, разрешенное использование: для садоводства и огородничества, общая площадь 861 Кв. м, адрес объекта: Красноярский край, Манский район, территория снт Содружество, земельный участок 84, кадастровый номер 24:46:5303001:61	861	для садоводства и огородничества / не используется

10.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание прилегающей территории

Показатель	Описание или характеристика показателя
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	239,25

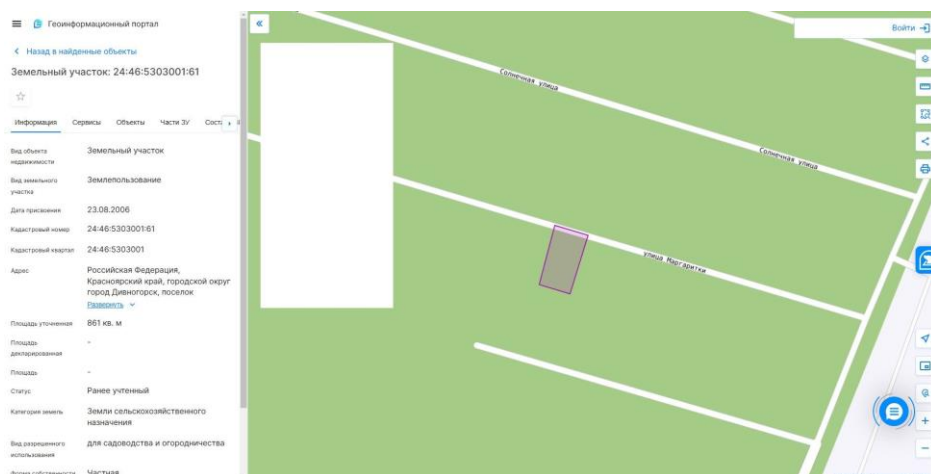
Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	территория снт Содружество
Население	
Тип района	сельская местность
Преобладающая застройка микрорайона	Отсутствуют
Близость к скоростным магистралям	
Транспортная доступность	Хорошая
Расстояние от ж/д станции	
Экологическая обстановка	Благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Аптека, Детский сад, Магазины, Школа, Отделения банков, Парк, Почта
Состояние прилегающей территории	хорошее

Описание земельного участка

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Красноярский край, Манский район, территория снт Содружество, земельный участок 84
Кадастровый номер	24:46:5303001:61
Кадастровая стоимость, руб.	205 994,25
Площадь общая, Кв. м	861
Вид права на участок	Право собственности
Правоподтверждающий документ	
Категория земли	Категория не установлена
Разрешенное использование	для садоводства и огородничества
Форма участка	Четырехугольная форма
Топография местности	без оврагов и склонов
Текущее использование	не используется
Обеспечение объектами коммунального хозяйства	водоснабжение - Отсутствует, газ - Отсутствует, электричество - Отсутствует, канализация - Отсутствует
Сервитуты	предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведение коммуникаций, при допущении, что ни один из них не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным способом
Обременения	На момент подготовки отчета обременения отсутствуют
Улучшения	Отсутствуют
Данные о наличии деревьев, газона	многолетние кустарники и травы
Данные о наличии освещения	не имеется
Данные о наличии построек на земельном участке	Отсутствуют
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	грунтовая дорога
Дополнительная информация	

Схема объекта

Местоположение объекта оценки:



Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

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

Информация о текущем использовании объекта оценки:

Текущее использование – не используется.

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

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

10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых Финансовый управляющий и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников.

Перечень документов, используемых Финансовый управляющий и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки согласно п.10 ФСО IV; п.15 ФСО IV (документы, предоставленные Заказчиком):

–

Копии перечисленных выше документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
			количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	https://www.avito.ru/ , https://cian.ru/ , https://domclick.ru/ , http://www.miel.ru/ , www.irn.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://www.avito.ru/ , https://cian.ru/ , https://domclick.ru/ , https://realty.yandex.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной и аналитической статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 22, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича; Справочник Финансового управляющего недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022. 3Справочник Финансового управляющего недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. под ред. Л. А. Лейфера. с. Нижний Новгород, 2022 Данные Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиэлт» Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

Профессиональное суждение Финансового управляющего относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

10.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Отсутствуют рыночные или другие факторы, которые бы указывали, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием

11. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

11.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у Финансового управляющего информации.

Специальные допущения отсутствуют (на момент составления Отчета об оценке Финансовому управляющему неизвестны).

11.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

Допущения, оказывающие существенное влияние на результат оценки:
Финансовому управляющему не известны

11.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Финансовый управляющий в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность, Финансовый управляющий не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации
2. Финансовый управляющий не занимался измерениями (подсчетами) физических параметров имущества из состава объекта оценки (значения всех количественных характеристик, содержащихся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались Финансовый управляющий как достоверные).
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость Имущества из состава объекта оценки. На Финансовом управляющем не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Финансовый управляющий не несет ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых
4. В процессе проведения оценки использовалась общедоступная информация, размещенная открыто - например, в средствах массовой информации, в специализированных рекламных изданиях - печатных и/или размещенных в телекоммуникационной сети Интернет и т. д. За достоверность публикуемых сведений Исполнитель и Финансовый управляющий ответственности не несут. Пользователь отчета при желании может самостоятельно ознакомиться с информацией по адресам и ссылкам, указанным в настоящем отчете. Финансовый управляющий подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания источников.
5. Вся приведенная информация по объектам-аналогам действительна на дату оценки. Если представитель лица, либо само лицо, сделавшее предложение по объекту-аналогу, будет сообщать иную информацию на более позднюю дату (например, на дату телефонного интервьюирования, либо личной встречи), то такая информация будет считаться недействительной, т.к. она появилась после даты оценки, в нарушении п. 12 ФСО "Процесс оценки (ФСО III)". Также Финансовый управляющий не несёт никакой ответственности за недостоверную информацию об объекте-аналоге, полученную от представителя лица, либо самого лица, сделавшего предложение по объекту-аналогу.
6. Согласно ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, в отчете об оценке должен быть указан «... перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения ...». В качестве такого «перечня» в настоящем отчете выступают рыночные данные, полученные при исследовании и анализе рынков, к которым принадлежит как объект оценки, так и его аналоги. Эти данные приводятся как в обзоре рынка, так и в других разделах исследовательской части Отчета. В качестве «источников» таких данных служат соответствующие ссылки на публичные источники (периодические источники, Интернет и др.) их получения, а также данные, предоставленные Заказчиком.

11.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Мнение Финансового управляющего относительно величины полученной стоимости действительно только на дату оценки. Финансовый управляющий не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
2. Мнение Финансового управляющего относительно величины полученной стоимости действительно только для указанных в Задании на оценку целей оценки. Ни Заказчик, ни Финансовый управляющий не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.
3. Полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Финансового управляющего относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, полученной в рамках настоящей оценки.
4. Заключение об итоговой стоимости объекта оценки, содержащееся в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости объекта оценки с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.
5. От Финансового управляющего не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Финансового управляющего объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.
7. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты, являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
8. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости региона.

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

Источник информации:
http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125 ->
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности:

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-июле 2022 г. - 99,7%.

Промышленное производство: Индекс промышленного производства в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 101,0%.

Сельское и лесное хозяйство: Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 685,3 млрд рублей, в январе-июле 2022 г. - 2932,1 млрд рублей. **Реализация продукции.** В январе-июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов (кроме зерна). За этот период реализовано по всем каналам 23,0 млн тонн зерна, 7,4 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 10,8 млн тонн молока, 19,2 млрд штук яиц.

Строительство: Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2022 г. составил 1136,3 млрд рублей, или 106,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 5892,1 млрд рублей, или 104,5%.

Рынки товаров и услуг по видам экономической деятельности:

Розничная торговля. Оборót розничной торговли в июле 2022 г. составил 3541,0 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 24010,5 млрд рублей, или 95,7%. В июле 2022 г. оборót розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в июле 2021 г. - 95,5% и 4,5% соответственно).

Рынок платных услуг населению. В июле 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1036,0 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к июлю предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - на 7104,7 млрд рублей.

Оптовая торговля. Оборót оптовой торговли в июле 2022 г. составил 8958,2 млрд рублей, или 74,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 70108,9 млрд рублей, или 90,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июле 2022 г. приходилось 30,9% оборóta оптовой торговли. В июле 2022 г. оборót оптовой торговли на 79,2% формировался организациями оптовой торговли (в июле 2021 г. - на 77,3%), оборót которых составил 7094,0 млрд рублей, или 76,3% (в сопоставимых ценах) к июлю 2021 года.

Потребительские цены. В июле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары - 98,5%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 101,4%. **Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2022 г. составил 99,8%, с начала года - 113,8% (в июле 2021 г. - 100,5%, с начала года - 104,6%). В июле 2022 г. **цены на продовольственные товары** снизились на 1,5% (в июле 2021 г. - на 0,5%). **Цены на непродовольственные товары** в июле 2022 г. снизились на 0,4% (в июле 2021 г. - выросли на 0,8%). **Цены и тарифы на услуги** в июле 2022 г. выросли на 1,4% (в июле 2021 г. - на 0,9%). **Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2022 г. составила 19968,9 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,5% (с начала года - выросла на 8,0%).

Индексы и уровни цен производителей промышленных товаров. **Индекс цен производителей промышленных товаров** в июле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,1%, в обрабатывающих производствах - 97,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 103,6%.

Индексы и уровни цен производителей сельскохозяйственной продукции. В июле 2022 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в растениеводстве - 97,6%, в животноводстве - 99,8%.

Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения. В июле 2022 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 100,4% в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,2%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,3%.

Финансовые результаты деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства). В I полугодии 2022 г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций** (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 16588,0 млрд рублей (39,8 тыс. организаций получили прибыль в размере 20640,8 млрд рублей, 16,8 тыс. организаций - убыток на сумму 4052,8 млрд рублей).

Уровень жизни населения:

Заработная плата и пенсии. Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2022 г. составила 66572 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,2%. **Пенсии.** В июле 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18398 рублей и по сравнению с июлем 2021 г. увеличился на 16,4%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составила 75,0 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). В июле 2022 г. 2,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). **Уровень занятости населения** (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составил 59,9%. Среди занятых доля женщин в июле составила 48,4%. Уровень занятости

сельских жителей (53,6%) ниже уровня занятости городских жителей (62,0%). **Уровень безработицы** населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).

Обзор рынка земельных участков региона

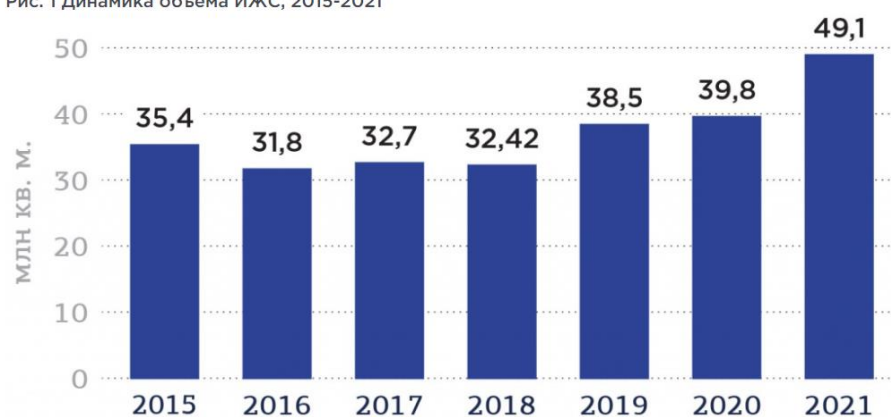
<https://delprof.ru/press-center/open-analytics/rynok-zagorodnogo-zhilya-transformatsiya-predpochteniy-krizis-i-sanktsii/>

Каждый год в России возводится около 260 тысяч частных домов, что составляет более 40% от общей доли вводимого в стране жилья, утверждает Минстрой. В стране реализуется национальный проект «Жилье и городская среда», согласно которому с 2020 по 2024 год нужно создать индивидуальные дома общей площадью 180 млн квадратных метров.

Динамика рынка индивидуального строительства

По данным того же Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, с 2015 по 2020 год объем вводимой площади индивидуального жилья увеличился с 35,4 млн квадратных метров до 39,8 млн квадратных метров. Динамика составила 12,4%.

Рис. 1 Динамика объема ИЖС, 2015-2021

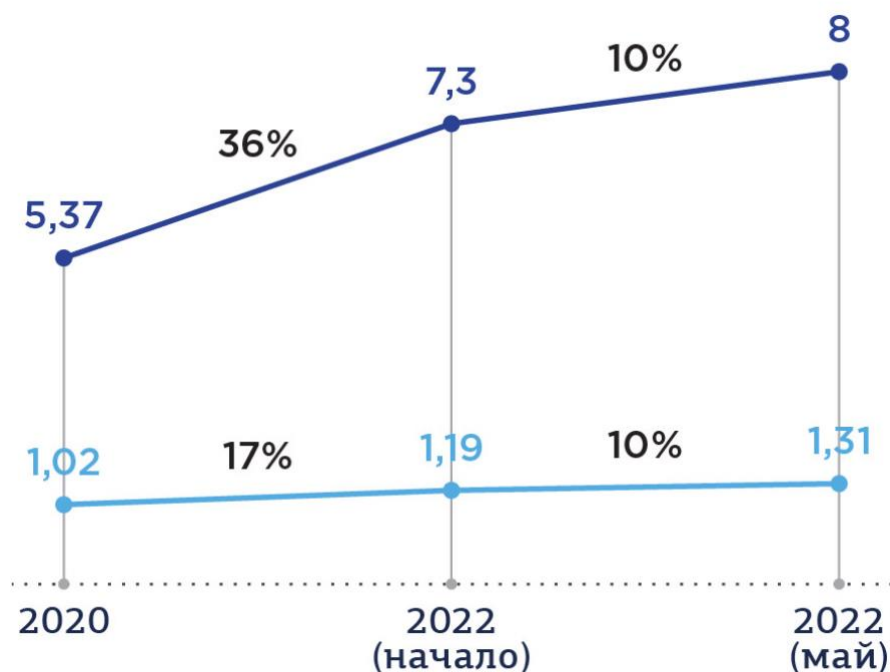


Источник: Минстрой

В последующие два года (2021 и 2022) ввод ИЖ также рос. С 1 января по 1 мая 2022 в России было введено в эксплуатацию 23,7 млн квадратных метров частных домов. Динамика по сравнению с аналогичным периодом 2021 года составил 77,1% (13,4 млн кв. м. против 23,7). Это с учетом того, что по информации «ДОМ.РФ», за январь-июнь 2021 года в эксплуатацию ввели 20,2 млн квадратных метров ИЖ, и это был рекорд последних десяти лет.

Согласно данным ЦИАН.Аналитики, на протяжении 2020 и 2021 годов стоимость земельных участков росла в два раза медленнее, чем стоимость готовых загородных домов. Таким образом, к 2022 году произошло смещение спроса покупателей с готовых построек на пустые участки и, в последующем, самостоятельное или с помощью застройщиков возведение дома. Если в предыдущие два года 70% звонков потенциальных покупателей загородного жилья приходилось на готовые строения, то в апреле-мае 2022 года этот показатель снизился до 59,5%, а спрос на участки достиг рекордного показателя в 39,4%. То есть 4 человека из 10 готовы самостоятельно заняться застройкой собственной территории.

Такое изменение спроса связано с тем, что стоимость готовых домов в несколько раз выше стоимости участков, и эта разница в последние годы лишь увеличивается. Если в начале 2020 года готовое загородное жилье стоило в среднем 5,37 млн рублей, то к весне текущего года цена выросла до 8 млн рублей (на 49%). В то время как стоимость земельного участка повысилась лишь на 28% - с 1,02 млн рублей до 1,31 млн рублей.



Можно выделить три основные причины смещения спроса:

- снижение денежных затрат за счет возможности распределить затраты на несколько лет строительства дома;
- желание граждан сохранить свои сбережения;
- в 2020-2021 годах наблюдался рекордный спрос на готовые дома, в связи с чем на рынке произошло снижение объема предложения. Тем самым потенциальным покупателям стало труднее найти загородное жилье, удовлетворяющее все их запросы.

Основными причинами, по которым потенциальные покупатели предпочитают самостоятельно возводить жилье на пустом участке, является возможность сделать дом под свои потребности и желания, а также сэкономить – готовые дома или городская квартира, как и ремонт старого дома обойдется дороже, чем строительство с нуля.

Согласно опросам, 50% россиян не готовы тратить на дом более 3 млн рублей, то есть закладываемый ими бюджет сопоставим с аналогичными показателями за апрель 2021 года. Еще 25% не собираются тратить на строительство загородного жилья больше 5 млн рублей. С учетом того, что весной этого года средняя цена на готовый дом поднялась до 8 млн рублей, если есть возможность самостоятельно (исходя из своих предпочтений и нужд) построить удовлетворяющий всем аспектам загородный дом за меньшую стоимость, то россияне в целях экономии будут прибегать к такому способу создания загородного жилья. Тенденция к экономии все больше проявляется в потребительских привычках вследствие кризиса сначала из-за пандемии коронавируса, а в текущем году вследствие санкций.

Исходя из соображений целесообразности, большинство россиян (70%) при выборе земельного участка предпочитают покупать участки на 6-12 соток, а участки на 20 соток и более популярностью не пользуются. На 6-12 сотках возможно строительство загородного дома, который может быть использован и для постоянного проживания.

Тренд на загородное жилье, предположительно, будет развиваться и в 2022-2023 годах. В первую очередь из-за желания и возможностей (во многом за счет удаленных форматов работы) для многих семей перебраться за город. Также сохранится тренд на компактное жилье, и, в связи с этим, больше застройщиков займутся реализацией меньших по площади домов, в том числе одноэтажных.

Главной проблемой и трудностью остается неразвитая инфраструктура в пригородных территориях. Только при условии, что застройщик занимается развитием инфраструктуры в созданном поселке и обеспечивает уровень жизни, сопоставимый с городским, возможно динамичное развитие рынка загородной недвижимости.

Итоги

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/8f2be7bb785a9360df49a4bd3d904c05/06082021.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей

оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности.

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июле 2021 г. замедлилась: 0,31% м/м (июнь: 0,69% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,41% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее).

В продовольственном сегменте в июле наблюдалась дефляция на уровне -0,5% м/м (после +0,6% м/м в июне). Непродовольственная инфляция в июле составила 0,8% м/м после 0,7% м/м в июне (с исключением сезонного фактора: 1,0% м/м SA после 0,9% м/м SA). В секторе услуг инфляция в июле составила 0,9% м/м (0,8% м/м месяцем ранее).

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

При покупке жилой недвижимости жители, больше ориентируются на бюджет, который существенно увеличивается по мере роста числа комнат (метража). Наиболее востребованными и быстрее реализуемыми являются одно- и двухкомнатные квартиры. Общая стоимость квартиры в городе закономерно возрастает при увеличении количества комнат и общей площади, но в ситуации со стоимостью 1 кв.м. ситуация несколько иная. Цена 1 кв.м. снижается по мере прибавления комнат. Одно- и двухкомнатные квартиры предполагают, небольшой бюджет покупки и пользуются стабильно высоким спросом, что позволяет несколько поднять стоимость 1 кв.м. для них.

В ценообразовании на рынке первичного жилья немалую роль играет стадия проекта. Чем ближе срок сдачи дома, тем выше стоимость квадратного метра. Однако следует помнить, что льготное кредитование от застройщиков приводит к тому, что на завершающих этапах строительства дома (70-80% готовности) большая часть квартир (до 95%) уже выкуплены.

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

Обоснование применения корректировок и выбор значений корректировок приведены в комментариях к расчетным таблицам.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности.

Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов.

Методы затратного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать экономическое устаревание (износ) объектов оценки как уменьшение их стоимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения.

Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка.

Методы доходного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать возникающие изменения компонентов денежных потоков (выручки, расходов), стоимости финансирования,

рисков и др.

В условиях кризисной ситуации возрастает погрешность определения рыночной стоимости, в том числе увеличиваются диапазоны стоимости, где с определенной вероятностью может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.

Вывод: .

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности.

Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов.

Методы затратного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать экономическое устаревание (износ) объектов оценки как уменьшение их стоимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения.

Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка.

Методы доходного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать возникающие изменения компонентов денежных потоков (выручки, расходов), стоимости финансирования, рисков и др.

В условиях кризисной ситуации возрастает погрешность определения рыночной стоимости, в том числе увеличиваются диапазоны стоимости, где с определенной вероятностью может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

13.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Он состоит из нескольких этапов.

На первом этапе осуществляется постановка задачи путем согласования задания на оценку Заказчиком оценки и Финансовый управляющий путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки. Здесь идентифицируется объект оценки, подробно описывается, определяются связанные с ним юридические права, устанавливается цель оценки и дата проведения оценки.

На втором этапе проводится сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Здесь осуществляется сбор как внутренней (непосредственно об объекте), так и внешней (окружающей среде, политических, экономических социальных факторах, влияющих на стоимость объекта) информации об объекте. Данные проверяются на полноту и достоверность.

На третьем этапе осуществляется оценка стоимости объекта на основе трех общепринятых подходов: сравнительного, доходного и затратного, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

На четвертом этапе проводится согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки, которое заключается в следующем:

- проверке правильности всех математических расчетов;
- проверке данных, на которых основывается оценка;
- проверке обоснованности допущений, принятых во время определения стоимости;
- обобщении всей информации, проверке логических допущений и суждений, синтезе оценочных стоимостей, полученных с использованием трех подходов, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта – итоговую величину стоимости объекта.

На пятом этапе составляется отчет об оценке – готовый документ, предоставляемый Финансовый управляющий заказчику и содержащий заключение об оценочной стоимости объекта.

Необходимо отметить, что процесс оценки не включает финансовую, юридическую,

13.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Финансового управляющего, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Финансовый управляющий исследованием и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся. В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.
3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в том числе в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Финансовый управляющий гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Финансового управляющего.

13.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичного имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект оценки большую сумму, чем та, в которую обойдется воспроизведение имущества, аналогичного по назначению и качеству объекту оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках доходного подхода наиболее часто используется метод капитализации. Определение рыночной стоимости объекта методом капитализации дохода основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный покупатель объекта, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от его использования. То есть, рыночная стоимость объекта может быть определена как сумма предполагаемых доходов от

использования объекта с учетом в перспективе его перепродажи

Согласно Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России №568-р от 07.03.2002 г., Финансовый управляющий при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

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

На основании анализа имеющихся у Финансового управляющего данных сделаны следующие выводы:

1. Сравнительный подход.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка и, наоборот, отсутствие такого рынка либо его недостаточная развитость не обуславливает невозможность практического применения сравнительного подхода к оценке.

На дату оценки Финансовый управляющий обладает информацией, необходимой для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, а именно: развитость рынка объекта оценки и его тенденции позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

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

Метод выделения

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

а) наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию;

б) определение рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов-аналогов;

в) расчет рыночной стоимости участков земли, находящихся в составе подобранных объектов-аналогов;

г) расчет стоимости оцениваемого земельного участка как средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков.

Для оценки земельного участка данный метод не применялся по следующим причинам: отсутствует возможность определить рыночную стоимость улучшений для объектов-аналогов, поскольку отсутствует информация о физических характеристиках этих улучшений (год постройки, площадь застройки, строительный объем и др.). В связи с невозможностью определить стоимость улучшений подобранных единых объектов-аналогов, определение стоимости оцениваемого земельного участка методом выделения является некорректным.

Вследствие вышесказанного Финансовый управляющий отказался от применения метода выделения для расчета земельного участка.

Метод распределения

Для оценки земельного участка данный метод не применялся по следующей причине: условия применения метода подразумевают наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Информации о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости не содержится ни в одном объявлении о продаже. Кроме того, не имеется информации о возможной доле земельного участка в стоимости объекта недвижимости. Поэтому Финансовый управляющий посчитал некорректным применение данного метода для оценки земельных участков под объектом недвижимости.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых

зданиями, строениями и сооружениями, так и земельных участков не занятых возведенными на них объектами недвижимости. 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 (спрос).

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода стоимость объекта определена только методом сравнения продаж.

Руководствуясь изложенными выше доводами, основанными на действующем законодательстве РФ и стандартах оценки, исходя из определения и методики сравнительного подхода к оценке, Финансовый управляющий считает возможным применение сравнительного подхода для расчета стоимости объектов оценки.

2. Затратный подход.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

Затратный подход в чистом виде для определения стоимости земельного участка не применим. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

То есть, исходя из определения и методики затратного подхода, Финансовый управляющий сделал вывод о невозможности применения затратного подхода к определению стоимости земельного участка.

Руководствуясь изложенными выше доводами, основанными на действующем законодательстве РФ и стандартах оценки, исходя из определения и методики затратного подхода к оценке, Финансовый управляющий считает возможным применение затратного подхода для расчета стоимости жилого помещения.

3. Доходный подход.

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

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

Метод капитализации земельной ренты

Расчет стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты не производился по следующим причинам:

Величина земельной ренты не может быть рассчитана как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли, поскольку в настоящее время рынок аренды земельных участков в территории снт Содружество и области не развит. Имеется информация о ценах предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения в области. Однако, спрос и предложения по аренде на земельные участки в настоящий момент отсутствует, или носит единичный характер.

Поэтому Финансовый управляющий посчитал некорректным применение данного метода для оценки земельного участка.

Метод остатка

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

Техника остатка для земли используется в тех случаях, когда здания и сооружения коммерческого назначения сравнительно новые или еще не построены. Их стоимость или предполагаемые затраты на строительство могут быть определены с высокой степенью точности, так же, как и продолжительность их экономической жизни. Данный метод применяется для определения варианта лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

(Оценка недвижимости. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, Финансы и статистика. 2005г.).

Для оценки земельного участка данный метод не применялся по следующей причине: условия применения метода подразумевают наличие информации о чистом операционном доходе от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Расчет рыночной стоимости земельного участка производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, определенного на основе расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. По аналогам объекта оценки не имеется информации ни о чистом операционном доходе от единого объекта недвижимости за определенный период времени, поскольку данная информация не находится в открытом доступе, ни по стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка, поскольку технический паспорт как основной источник по улучшениям земельного участка не находится в открытом доступе, данную информацию предоставляют после начала оформления сделки купли – продажи.

Поэтому Финансовый управляющий посчитал некорректным применение данного метода для оценки земельного участка.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

В данном случае метод предполагаемого использования становится идентичным методу капитализации земельной ренты, рассмотренному выше.

Руководствуясь изложенными выше доводами, основанными на действующем законодательстве РФ и стандартах оценки, исходя из определения и методики доходного подхода к оценке, Финансовый управляющий считает невозможным применение доходного подхода для расчета стоимости жилого помещения.

13.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка был реализован применением метода сравнения продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

На этапе сбора информации Финансовому управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Финансовый управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

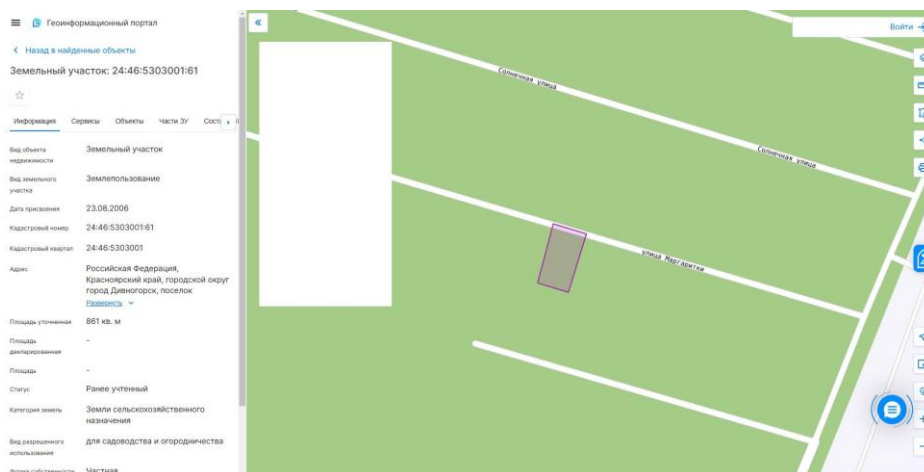
В целях оценки Финансовый управляющий анализировалась большая совокупность

аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми объектами.

Финансовый управляющий подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Финансовый управляющий не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения объекта оценки и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади.

Схема расположения объекта оценки и объектов аналогов:



Объект оценки



Объект-аналог

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		сведения, предоставленные Заказчиком, данные, полученные в результате осмотра	https://www.avito.ru/divnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4969865168?context=H4sIAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6In	https://www.avito.ru/divnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1694655868?context=H4sIAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6In	https://www.avito.ru/divnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2400610994?context=H4sIAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6In	https://www.avito.ru/divnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._snt_dnp_2046387758?context=H4sIAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6In	
Дата публикации источника информации			10.03.2025	18.03.2025	05.03.2025	07.03.2025	
Контактная информация		-	8-987-355-16-35	8-927-917-98-61	8-937-630-55-34	8-927-050-11-63	
Объект		Земельный участок, категория земель данные отсутствуют, кадастровый (условный) номер 24:46:530300 1:61	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
Адрес		Россия, край Красноярский, г Дивногорск, п Манский, территория снт Содружество, земельный участок 84	Красноярский край, г.о. Дивногорск, пос. Манский, Целинная ул., 1	Красноярский край, муниципальное образование Дивногорск, пос. Манский	Красноярский край, г.о. Дивногорск, пос. Манский	Красноярский край, г.о. Дивногорск, пос. Манский	

Назначение		для садоводства и огородничес тва	для садоводства и огородничес тва	для садоводства и огородничества	для садоводства и огородничества	для садоводства и огородничества	
Местоположение		населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	
Транспортная доступность		на незначительн ом удалении от основного транспортног о потока	хорошая, на незначительн ом удалении от основного транспортног о потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	
Коммуникации		коммуникаци и на участке	коммуникаци и на участке	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации на участке	
Передаваемые права		право собственност и	право собственност и	право собственности	право собственности	право собственности	
Прочие характеристики объекта		нет	нет	нет	нет	нет	
Цена предложения, руб.		определяется	850000	500000	850000	990000	
Площадь общая, кв.м.		861,0	1000	1000	1000	920	
Цена предложения 1 кв.м., руб.			850	500	850	1076	
Условия рынка		Без возможности торга	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)	Цена предложения (возможность торга присутствует)	
Корректировка на условия рынка, %			-12	-12	-12	-12	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			748	440	748	947	
Дата публикации источника информации			10.03.2025	18.03.2025	05.03.2025	07.03.2025	
Коэффициент корректировки на дату			1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			748	440	748	947	

Местоположение		населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	населенный пункт, являющийся районным центром	
Коэффициент корректировки на местоположение объекта			1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			748	440	748	947	
Транспортная доступность		на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	хорошая, на незначительном удалении от основного транспортного потока	
Коэффициент корректировки на транспортную доступность			1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			748	440	748	947	
Назначение		для садоводства и огородничества	для садоводства и огородничества	для садоводства и огородничества	для садоводства и огородничества	для садоводства и огородничества	
Коэффициент корректировки на назначение			1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			748	440	748	947	
Площадь общая, кв.м.		861,00	1 000	1 000	1 000	920	
Коэффициент торможения (в зависимости от численности населения)		-0,23					
Коэффициент корректировки на площадь объекта			1,04	1,04	1,04	1,02	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			778	458	778	966	
Наличие коммуникаций		коммуникации на участке	коммуникации на участке	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации на участке	
Коэффициент корректировки на оснащенность коммуникациями			1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			778	458	778	966	

Передаваемые права		право собственност и	право собственност и	право собственности	право собственности	право собственности	
Коэффициент корректировки на права			1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			778	458	778	966	
Прочие характеристики объекта		нет	нет	нет	нет	нет	
Коэффициент корректировки на прочие характеристики			1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.			778	458	778	966	
Разница между максимальной и минимальной скорректированной стоимостью, %		111%					
Общий коэффициент корректировки (без учета скидки на торг)			1,0401	1,0409	1,0401	1,0201	
Расчет общего коэффициента корректировки			$1,0401 = 778 / 748$	$1,0409 = 458 / 440$	$1,0401 = 778 / 748$	$1,0201 = 966 / 947$	
Параметр для расчета удельного веса аналога		3,86	0,96	0,96	0,96	0,98	
Расчет		$3,86 = 0,96 + 0,96 + 0,98$	$0,96 = 1 / (1 + 1 - 1,0401)$	$0,96 = 1 / (1 + 1 - 1,0409)$	$0,96 = 1 / (1 + 1 - 1,0401)$	$0,98 = 1 / (1 + 1 - 1,0201)$	
Удельный вес аналога, %		100,1	24,9	24,9	24,9	25,4	
Расчет удельного веса		$100,1 = 24,9 + 24,9 + 25,4$	$24,9 = (0,96 / 3,86) * 100$	$24,9 = (0,96 / 3,86) * 100$	$24,9 = (0,96 / 3,86) * 100$	$25,4 = (0,98 / 3,86) * 100$	
Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		747	194	114	194	245	
Принятая для расчета стоимость 1 кв.м., руб.		747					
Рыночная стоимость земельного участка округленно, руб.		643 000					

Примечания к таблице.

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке Финансовый управляющий должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная Финансовый управляющий при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного Финансовый управляющий исследование, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Финансового управляющего, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет. Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного Финансовый управляющий исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Согласно ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Передаваемые имущественные права

Принятые к расчету передаваемые имущественные права для объекта оценки и для объектов-аналогов – права собственности, ограничения (обременения) этих прав отсутствуют. Корректировка не требуется.

Условия финансирования:

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Корректировка не требуется, так как данные сравниваемые параметры у всех объектов аналогичны.

Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

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

В объявлениях о продаже аналогов не выявлены особые условия финансирования, Заданием на оценку такие условия для объекта оценки также не заданы, что позволяет Финансовому управляющему сделать вывод о сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов по параметру сравнения, следовательно- корректировка единиц сравнения не требуется.

Условия продажи

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. В объявлениях о продаже аналогов не выявлены особые условия продажи, Заданием на оценку такие условия для объекта оценки также не заданы, что позволяет Финансовому управляющему сделать вывод о сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов по параметру сравнения, следовательно-корректировка единиц сравнения не требуется.

Условия рынка

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условия рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Корректировка на изменение цен за период между датами предложений и оценки: анализ рынка объекта оценки показал, что цены предложений на рынке динамичны, и цены предложений, сделанных на дату, отличную от даты оценки, нуждаются в корректировке. Причины изменения цен предложений на рынке различны: фактор сезонности, внешние макроэкономические факторы и т.д. Коэффициенты корректировки на дату предложения о продаже/аренде объектов-аналогов могут быть рассчитаны на основании статистических данных профильных рекламных интернет-ресурсов (ретроспективные данные могут быть получены с использованием The Wayback Machine – веб-сервис Архива <http://archive.org/>) или данных, полученных из рекламных печатных изданий.

Корректировка (поправка) на дату предложения по аналогам не требуется, поскольку дата использованных предложений по аналогам не выходит из временного интервала исследования рынка объекта оценки, определенного в соответствии с ликвидностью объекта оценки.

Иные условия рынка не отражены ни в Задании на оценку, ни в предложениях объектов-аналогов. Корректировка на иные условия не требуется.

Корректировка на возможность торга рассмотрена ниже.

Вид использования и (или) зонирование

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Местоположение объекта

Местоположение объекта оценки характеризуется статусом населенного пункта, в котором находится объект, и локальными характеристиками местоположения объекта (в зависимости от назначения земельного участка: местоположение в пределах города/населенного пункта, расположением относительно транспортных магистралей, расположением относительно красных линий, интенсивностью транспортного потока, наличием свободного подъезда к участку, наличием железнодорожной ветки, асфальтированием участка).

Корректировка на местоположение рассмотрена ниже.

Физические характеристики объекта

Любая недвижимость описывается конкретными физическими параметрами. В данном случае Финансовый управляющий должен выбрать аналоги недвижимости, наиболее соответствующие по своим физическим параметрам тому сегменту рынка, которому соответствует объект оценки и соответственно эти физические параметры должны по своему содержанию соответствовать объекту оценки.

В качестве аналогов используются незастроенные (или условно свободные) земельные участки, состояние объектов капитального строительства и соотношение площади земельного участка и площади его застройки, не рассматриваются при оценке.

В качестве свойств земельного участка и иных характеристик используются:

- местоположение земельного участка (характеристика населенного пункта и локальные характеристики местоположения);
- передаваемые имущественные права;
- общая площадь (фактор масштаба);
- инженерно-геологические условия;
- наличие коммуникация.

Указанные корректировки рассмотрены ниже.

Экономические характеристики

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

В качестве объекта оценки рассматривается квартира без учета элементов улучшения.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом.

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Корректировки, необходимые для используемых аналогов, рассмотрены ниже.

Таким образом, корректировка производится по следующим элементам:

Поправка на условия рынка

Заданием на оценку возможность торга для объекта оценки не предусмотрена, в то время, как объекты-аналоги, представленные на рынке, как правила, такую возможность, как правило, предполагают.

Согласно данным <https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/517-http-statirelt-ru-index-php-statistika-rynka-itogi-iiikvartala-2014-goda-96-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-povidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-07-2014-goda>, скидка на цены земельных участков составляет:

Земельных участков:				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельных участков (земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные)) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,96	0,91
3	Земельных участков (населенных пунктов, под многоквартирную застройку) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,92
4	Земельных участков (земли населенных пунктов, под ИЖС, ЛПХ; а также под Дачное строительство и СНТ на освоенных землях сельскохозяйственного назначения) - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,93	0,89

Земельных участков:				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2	Земельных участков (земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,83	0,93	0,88
5	Земельных участков сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,77	0,89	0,83
6	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,90	0,86

Для расчетов используется среднее значение.

Условия рынка (изменения цен между датами сделки и оценки)

Цены предложений на рынке динамичны, и цены предложений, сделанных на дату, отличную от даты оценки, нуждаются в корректировке. Причины изменения цен предложений на рынке различны: фактор сезонности, внешние макроэкономические факторы и т.д. Коэффициенты корректировки на дату предложения о продаже/аренде объектов-аналогов могут быть рассчитаны на основании статистических данных профильных рекламных интернет-ресурсов (ретроспективные данные могут быть получены с использованием The Wayback Machine — веб-сервис Архива <http://archive.org/>) или данных, полученных из рекламных печатных изданий.

В данном случае все объекты – аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не производилась

Местоположение

Как правило, местонахождение земельного участка характеризуется статусом населенного пункта, в котором находится объект, и локальными характеристиками местоположения объекта (в зависимости от назначения земельного участка: местоположение в пределах города/населенного пункта, расположением относительно транспортных магистралей, расположением относительно красных линий, интенсивностью транспортного потока, наличием свободного подъезда к участку, наличием железнодорожной ветки, асфальтированием участка).

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Транспортная доступность

Согласно http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/PbMYqCoEyh.pdf, корректировка на доступность земельных участков (5 и 7 ВРИ), расположенных во второй линии, составляет -12,5%.

Согласно данным <http://www.inform-exp.ru/index.php?page=2&news=38>, в зависимости от

транспортной доступности к земельному участку его стоимость увеличивается / уменьшается на сумму до 10-15%, т.е. в среднем на 12,5%.

Таким образом, для расчетов используется величина корректировки на транспортную доступность в 12,5%.

Назначение

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Площадь (фактор масштаба)

Согласно данным СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-stoimosti-zemli/742-na>), рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади:

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
• более 1 млн. человек	0,829	-0,21	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,21}$
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,726	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,848	-0,24	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,24}$
• до 50 тыс. человек	0,914	-0,25	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,25}$

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель поселений (исключая вновь образованные территории новой черты поселений) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Согласно данным СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/korrektirovki-stoimosti-zemli/740-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2016-goda>), величина корректировки может составлять:

№	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные коммуникациями			1,00
2	Обеспеченные электроэнергией 380 - 400 В	1,05	1,09	1,07
3	Обеспеченные электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,09	1,06
4	Обеспеченные центральным водопроводом	1,03	1,11	1,07
5	Обеспеченные центральной канализацией	1,04	1,12	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,06	1,20	1,13
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,03	1,17	1,10
8	Обеспеченные проездом автодорогой с асфальтовым покрытием (в зависимости от качества)	1,08	1,14	1,11

Передаваемые права

Одним из факторов, влияющих на стоимость земельных участков, является оформленные права и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков принадлежащих на праве собственности.

Согласно <http://www.inform-exp.ru/index.php?page=2&news=38>, стоимость участков, находящихся в аренде, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности, корректировка составляет от 10 до 30%.

Согласно http://vizavi-uzl.ru/novosti/news_post/korrektirovka-na-pravo-arendy, процент отличия права аренды и права собственности составляет порядка 20-30%.

Согласно

<http://www.noroo.ru/files/razrabotki/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%20%EA%E2%202016.pdf>, величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков (для ИЖС) составляет от 4 до 18%.

Для расчетов принята величина корректировки 20%.

Прочие характеристики объекта

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Поскольку полученные скорректированные цены аналогов различаются между собой применение средней величины для определения цены объекта оценки не корректно. Специалист-Финансовый управляющий принял решение определить цену объекта оценки как средневзвешенную скорректированных цен аналогов, т.е. чем меньше величину поправки имеет аналог, тем больший вес ему придавался.

Заключение о величине рыночной стоимости, полученной сравнительным подходом:

Величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составит с учетом округлений:

643 000,00 (Шестьсот сорок три тысячи) рублей

13.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе проведенной оценки были получены следующие результаты:

Результаты в рамках подходов		
Рыночная стоимость, полученная в затратном подходе, руб.	Рыночная стоимость, полученная в сравнительном подходе, руб.	Рыночная стоимость, полученная в доходном подходе, руб.
не определялась (мотивированный отказ)	643 000,00 (Шестьсот сорок три тысячи)	не определялась (мотивированный отказ)

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

14. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

643 000,00 (Шестьсот сорок три тысячи) рублей

Финансовый управляющий

_____Ткачёв А.С.

15. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ

15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования Финансовый управляющий, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Очевидно, что, чем сложнее объект оценки с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, которая складывается из совокупности отдельных ценообразующих элементов. Разброс стоимостей будет выше для объектов, имеющих большее количество ценообразующих факторов, имеющих более сложную зависимость стоимости от значений фактора и представленных в меньшем количестве.

Таким образом, разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки, может быть охарактеризован интегральным показателем из:

- количества ценообразующих факторов;
- сложности влияния ценообразующих факторов на стоимость;
- распространенности подобных объектов на рынке.

Разброса цен также обусловлен и рыночными факторами такими как: соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т. д.

Следовательно, итоговый результат определения стоимости объекта оценки подвержен влиянию погрешности в силу объективных причин разброса цен на рынке объекта оценки, поэтому и

возникает необходимость определения интервала стоимости объекта оценки, как результата погрешности оценки.



Природа рыночной волатильности с позиции продавца

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчёта;
- субъективная погрешность, вносимая Финансовый управляющий.

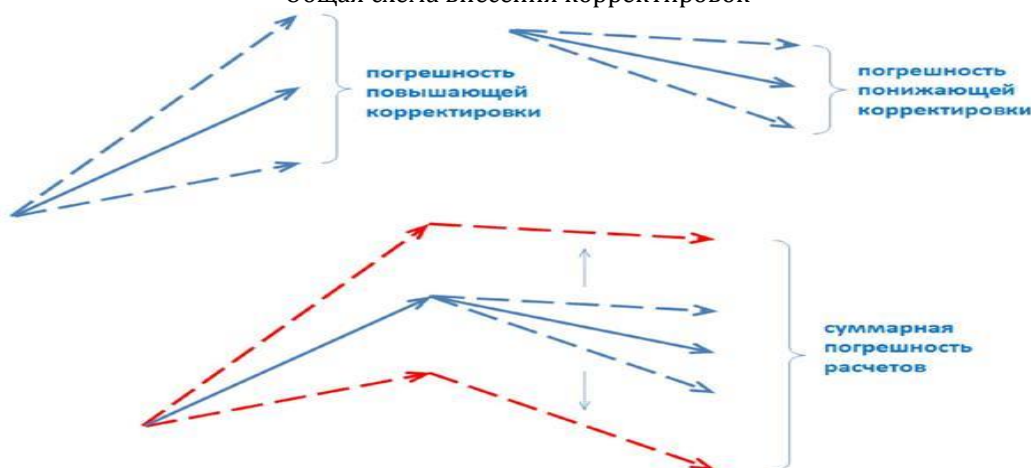
Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчётах, имеют рассеивание параметров, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчёта – каждая методика расчёта привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

Графически процесс формирования погрешности на примере метода сравнения продаж в сравнительном подходе к оценке показан на рисунках



Общая схема внесения корректировок



Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчёта при двух корректировках

С некоторым упрощением суммарная погрешность расчётов может быть определена по следующей формуле:

$$p = \sum_{i=1}^n K_i \times D_{Ki}$$

где: p – суммарная погрешность расчета, %;

K_i – размер i – ой корректировки, %;
 D_{ki} – погрешность внесения i – ой корректировки.

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы

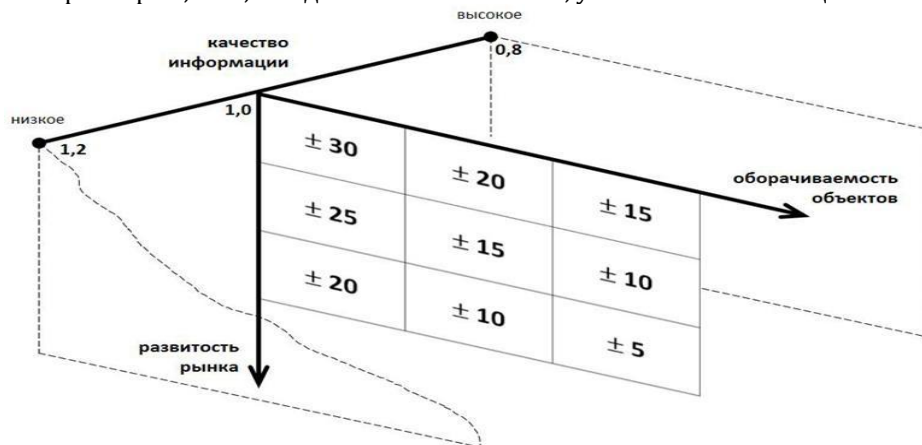
Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учёт двух из трёх критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет», <http://srosovovet.ru/activities/Metod/>

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки. В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности Финансовый управляющий обязан проводить анализ используемой информации на соответствие требованиям достаточности (существенности) и достоверности.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.



3D - матрица интервалов стоимости

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3$$

где:

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2)

Объект оценки расположен в территория снт Содружество, развитость рынка была принята в соответствии с вышеуказанной таблицей. Объект оценки является объектом, для которых характерна высокая оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

Согласно рисунку для таких объектов границы интервала, в которых может находиться

стоимость, определяются диапазоном $\pm \%mtApartmentIntervalValue\%$.

Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «среднее».

В соответствии с данными таблицы «Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %» и рисунка «3D - матрица интервалов стоимости» приняты: ширина интервала = $\pm \%mtApartmentIntervalValue\% * 1 = \pm \%mtApartmentIntervalValue\%$; нижняя и верхняя границы интервала, составят:

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Нижняя граница величины рыночной стоимости, руб.	Верхняя граница величины рыночной стоимости, руб.
Объект оценки	643000	610850	675150

15.2. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. ВСН 53-86(р). Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий».
2. Справочник Финансового управляющего недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия. 362 с. Нижний Новгород, 2022.
3. Справочник Финансового управляющего недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия. 365 с. Нижний Новгород, 2022
4. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 22, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича;
5. Данные Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиэлт»
6. Методики определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404
7. Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X.
8. Оценка для целей залога / Федотова, Рослов, Щербакова, Мышанов, М, Фин и стат, 2008 -384с.
9. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496с.
10. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 – 704с.
11. Оценка стоимости недвижимости, Иванова Е.Н.: учебное пособие / Е.Н. Иванова, под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 344с.
12. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
13. Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете, утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ИВ
14. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости, Санкт-Петербург, 1995г.
15. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.
16. Тэпман Л. Н. «Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов» — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. — 303 с. — ISBN 5-901-810-04-X.
17. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
18. Интернет-ресурсы: Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru, официальный сайт Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>, Электронный справочник Финансового управляющего (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/groups/894>, Сайт ЦБ РФ: <http://www.cbr.ru>, РА "Эксперт": <http://www.raexpert.ru>, Яндекс. Народные карты <http://n.maps.yandex.ru/>, Википедия: <http://ru.wikipedia.org/wiki>, бизнес- порталы и рекламные ресурсы <http://www.avito.ru/>, <http://www.cian.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, и другие.
19. Архив Финансового управляющего.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Фотографии объекта оценки;

Приложение №2. Информация, используемая в расчете;
Приложение №3. Документы, предоставленные Заказчиком;
Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность Финансового управляющего

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФОТО 1.

