УТВЕРЖДАЮ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

_____

Н.В. НОВИКОВА

АРИС
Оценка имущества

Отчёт №21-11-5/2024

об оценке рыночной стоимости имущества

Объект оценки:	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино. Вид права – право собственности.
Цель оценки:	Информирование заказчика о рыночной стоимости для судебного делопроизводства, либо мирного урегулирования спорных вопросов
Вид стоимости:	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании
Заказчик:	ИП глава КФХ Ломакин Сергей Александрович (ИНН 480402619547), в лице конкурсного управляющего Попова Александра Владимировича (ИНН 230100466128), действующего на основании решения от 28.10.2022 г. и определения от 28.12.2022 г. Арбитражного суда Липецкой области по делу № А36-7981/2021
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «АРИС» ОГРН 1204800008324, дата присвоения: 17.07.2020 г.
Дата оценки:	16.12.2024г.
Дата составления отчета:	23.12.2024г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг №21-11/2024 от 11.11.2024 г.

г. Липецк, 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Заказчик!

На основании договора № 21-11/2024 от 11.11.2024г. заключенного между ИП главой КФХ Ломакиным Сергеем Александровичем (ИНН 480402619547), в лице конкурсного управляющего Попова Александра Владимировича (ИНН 230100466128), действующего на основании решения от 28.10.2022 г. и определения от 28.12.2022 г. Арбитражного суда Липецкой области по делу № А36-7981/2021 и Общество с ограниченной ответственностью «АРИС», в лице генерального директора Новиковой Нины Владимировны, действующей на основании Устава, (аккредитация в СРО Саморегулируемой межрегиональной общественной организации "Ассоциация антикризисных управляющих" - Протокол Правления № 41-24 от 08 ноября 2024г.), в лице специалиста – оценщика Новиковой Н.В., произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 16.12.2024г.

Объект оценки:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино.

Вид права – право собственности.

Оценка объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (ФЗ №135 от 29.07.98 г с изменениями), а также Федеральных стандартов оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утв. Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. и Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200), а так же в соответствии со Сводом стандартов и правил оценки Межрегиональной некоммерческой саморегулируемой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (Протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08)[1]:

-№СТ/4-ССПОД.ОПЭО. Общие положения о порядке проведения оценки

-№СТ/1-ССПОД.ОПЭО. Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности

-№СТ/2-ССПОД.ОПЭО.Кодекс профессиональной этики

Цель оценки: информирование заказчика о рыночной стоимости для судебного делопроизводства, либо мирного урегулирования спорных вопросов. Вид стоимости: рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 16.12.2024г.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость[2], руб. по состоянию на 16.12.2024 г.
земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино	3 070 000,00

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.12.2024 г. составляет
3 070 000,00 руб. (три миллиона семьдесят тысяч) рублей без учёта НДС (20%).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ (№135- ФЗ от 29.07.98 г.)

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в настоящем отчете целей. Излагаемые в отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

В заключение необходимо отметить, что оценщик оставляет за собой право пересмотра выводов, содержащихся в отчёте, в случае получения им какой–либо информации, требующей внесения корректировок либо в содержание отчёта, либо в выводы относительно величины итоговой стоимости объекта оценки.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик Н.В. Новикова

Генеральный директор Н.В. Новикова

[1] С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности можно ознакомиться на официальном сайте саморегулируемой организации: http://www.opeo.ru/.

[2] Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки (ФСО I , утв. Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.)

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. 4
1.2. «РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ». 5
1.3. «ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» 5
1.4. «ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ» 5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. 6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ. 8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 10
6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЁТЕ 13
7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. 15
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ 16
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ. 17
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. 29
11. АНАЛИЗ РЫНКА 31
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. 36
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ. 58
12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ
12.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ
12.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 63
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОМИОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 66
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЛЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. 78
ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 78
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ. 79
16. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ. 80
ПРИЛОЖЕНИЯ 81
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. 82
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ 85
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. АНАЛОГИ 89
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА 99
ПРИЛОЖЕНИЕ №5. ФОТОМАТЕРИАЛЫ 110

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1. «Основание для проведения оценщиком оценки и Общая информация, идентифицирующая объект оценки».

На основании договора № 21-11/2024 от 11.11.2024г. заключенного между ИП главой КФХ Ломакиным Сергеем Александровичем (ИНН 480402619547), в лице конкурсного управляющего Попова Александра Владимировича (ИНН 230100466128), действующего на основании решения от 28.10.2022 г. и определения от 28.12.2022 г. Арбитражного суда Липецкой области по делу № А36-7981/2021 и Общества с ограниченной ответственностью «АРИС», в лице генерального директора Новиковой Нины Владимировны, действующей на основании Устава, (аккредитация в СРО Саморегулируемой межрегиональной общественной организации "Ассоциация антикризисных управляющих" - Протокол Правления № 41-24 от 08 ноября 2024г.), в лице специалиста – оценщика Новиковой Н.В., была произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки - 16.12.2024г.

Таблица. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Объект оценки:	земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино
Адрес (местоположение) объекта оценки:	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино
Права на объект оценки	Вид права: право собственности Собственник: Ломакин Сергей Александрович, 06.12.1983 г.р., паспорт серия 42 10 №643029, выдан: 03.09.2010г., Отделением УФМС России по Липецкой области в Добринском районе.
Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки	Не зарегистрировано согласно копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н.[3] На основании изученной информации земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), описание с указанием ссылок на источники информации представлены по тексту настоящего отчёта.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценке подлежит **право собственности.** Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
Балансовая стоимость:	Собственником является физическое лицо, балансовая стоимость отсутствует.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	1. Копия задания на оценку. 2. Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н на объект оценки; 3. Копия выписки из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304472072 на объект оценки. 4. Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212. 5. Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320.
Цель оценки:	Информирование заказчика о рыночной стоимости для судебного делопроизводства, либо мирного урегулирования спорных вопросов.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации прав, предусмотренных ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Результаты настоящей оценки не могут быть использованы для других целей, не связанных с предполагаемым использованием
Основание для проведения оценки:	Договор №21-11/2024 от 11.11.2024г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.[4]
Сведения о потенциальных пользователях отчета:	Потенциальные пользователи отчёта оценщику не известны.
Форма отчёта:	Развернутый, письменный на бумажном носителе на русском языке
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления отчета:	№21-11-5/2024, дата составления: 23.12.2024г.
Дата осмотра объекта:	16.12.2024г.
Период проведения оценочных работ:	С 11.11.2024г. по 23.12.2024г.
Дата оценки:	16.12.2024г.

[3] Источник информации: Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н.
[4] ст.12 Федеральный закон об оценочной деятельности № 135-ФЗ.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Итоговая стоимость объекта оценки определена путем расчета стоимости при использовании сравнительного подхода к оценке и обоснованного отказа от применения затратного и доходного подхода к оценке, а так же согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках подхода. Обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов представлено в соответствующих разделах настоящего отчета.

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

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино	не применялся	3 070 000,00	не применялся	3 070 000

1.3. «Итоговая величина стоимости объекта оценки»

Приведенные расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 16.12.2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость[5], руб. по состоянию на 16.12.2024 г.
земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино	3 070 000,0

3 070 000,00 руб. (три миллиона семьдесят тысяч) рублей без учёта НДС (20%).

1.4. «Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости»

Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%.

Оценщик _____ Н.В. Новикова

[5] Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки (ФСО I , утв. Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.)

Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Согласно Договору на оказание услуг о рыночной оценке № 21-11/2024 от 11.11.2024г. Оценщик производит определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с ФСО №IV «Задание на оценку», ФСО №7 «Оценка недвижимости», содержание задания на оценку включает информацию, представленную в таблице:

Объект оценки:	земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино
Права на объект оценки	Вид права: право собственности Собственник: Ломакин Сергей Александрович, 06.12.1983 г.р., паспорт серия 42 10 №643029, выдан: 03.09.2010г., Отделением УФМС России по Липецкой области в Добринском районе.
Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки	Не зарегистрировано согласно копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н.[6] На основании изученной информации земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), описание с указанием ссылок на источники информации представлены по тексту настоящего отчёта.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценке подлежит **право собственности.** Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Цель оценки:	Информирование заказчика о рыночной стоимости для судебного делопроизводства, либо мирного урегулирования спорных вопросов. В соотв.: со ст. 8 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и с ГК РФ.
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки определяется в предпосылке о текущем использовании. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании Рыночная стоимость в соответствии с ФСО II, утв. Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. «Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации прав, предусмотренных ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Результаты настоящей оценки не могут быть использованы для других целей, не связанных с предполагаемым использованием
Дата оценки	16.12.2024г.
Период проведения оценки	В соответствии с Договором с 11.11.2024г. по 23.12.2024г.
Дата составления отчета	23.12.2024г.
Дата обследования объекта оценки	16.12.2024г.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг №21-11/2024 от 11.11.2024г.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Валюта представления итоговой стоимости – рубли Российской Федерации
Дата осмотра	Оценщиком Новиковой Ниной Владимировной «16» декабря 2024г. по адресу: Рос-

[6] Источник информации: Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н.

	сийская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино произведён осмотр оцениваемого имущества.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Проведён осмотр оцениваемого имущества. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов: отсутствовали.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок с 11.11.2024г. – 23.12.2024г. (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки: Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н на объект оценки; Копия выписки из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304472072 на объект оценки.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	1. Копия задания на оценку. 2. Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н на объект оценки; 3. Копия выписки из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304472072 на объект оценки. 4. Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212. 5. Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320. (копии документов представлены в Приложении №4 настоящего отчёта).
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Круг лиц не установлен
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Нет необходимости
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Нет необходимости
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Суждение о возможных границах интервала стоимости	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке был составлен в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, правилами саморегулируемой организаций, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта; Оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждений в отношении вовлечённых сторон. Оценка проводится из предположения об отсутствии экологического загрязнения. Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы оценщиком и заказчиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (п.п. 8 п. 3 ФСО IV).
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. Итоговая стоимость указывается в Отчете в виде единой величины в рублях. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Дополнительно прописаны в п. 5 Настоящего отчета в разделе «Допущения».

Ограничения оценки	Все обусловленные выше допущения соответствуют цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком в задании на оценку и раскрыты в Отчете об оценке. Все обусловленные выше ограничения в отношении источников информации и объема исследования согласованы Заказчиком и Оценщиком в задании на оценку и раскрыты в Отчете об оценке. Стоимость действительна с учетом принятых допущений. Принято условие, что с учетом обусловленных выше ограничений оценки Оценщик может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки, а объем исследований достаточен для получения достоверного результата оценки.
Форма отчёта	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Задачи проведения оценки	Для достижения цели в процессе работы были поставлены и последовательно решены следующие задачи: 1. Проведение сбора данных, систематизации и анализа информации, необходимой для проведения оценочных работ; 2. Обследование объектов оценки; 3. Обоснование методологии расчетов, проведение расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов; 4. Подготовка 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)	земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 48350 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта и его оцениваемых частей представлены в разделе настоящего отчета об оценке объекта недвижимости «Точное описание Объекта оценки».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки **Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**	Оценке подлежит **право собственности.** Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются. Земельный участок имеет обременения (ограничения) права в виде: 1. Охранная зона ВОЛП Липецк-Боринское (ЗОУИТ48:00-6.759) – вся площадь участка[7] 2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046) – вся площадь участка[8] 3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. "Трасса Боринских магистральных трубопроводов (Ду-600 и Ду -700 протяженностью 26 км, Ду- 500 протяженностью 5 км)" с. Боринское, с. Ленино, с. Хрущевка, с. Подгорное Липецкого района липецкой области (ЗОУИТ 48:13-6.734) – 685 кв.м. [9]
Иные дополнительные к указанным в пункте 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не требуется указания

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике оценки

Заказчик (реквизиты):	ИП глава КФХ Ломакин Сергей Александрович (ИНН 480402619547), в лице конкурсного управляющего Попова Александра Владимировича (ИНН 230100466128), действующего на основании решения от 28.10.2022 г. и определения от 28.12.2022 г.

[7] Источник информации: Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212.
[8] Источник информации: Данные публичной кадастровой карты (Источник: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.532743010331814,39.48688549768049/16/@3zqgrsnih?text=52.531254%2039.482121&type=10&inPoint=true&opened=48%3A20-6.2046)
[9] Источник информации: Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320; Данные публичной кадастровой карты инструмент линейка (https://pkk.rosreestr.ru

	Арбитражного суда Липецкой области по делу № А36-7981/2021

Источник информации: Данные Заказчика

Сведения об Оценщике

Оценщик, проводивший оценку, работает на основании трудового договора в ООО «АРИС».

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Новикова Нина Владимировна
ИНН/СНИЛС:	ИНН 482423119299 СНИЛС 153-919-267 89
Местонахождение Оценщика:	398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Паспортные данные:	Документ, удостоверяющий личность: паспорт гражданина РФ серия 4211 №712174, выдан: 25.11.2011г. Отделом УФМС России по Липецкой области в Октябрьском округе гор. Липецка, к/п: 480-003.
Место регистрации:	398046, г. Липецк, пр. Сиреневый, д.2А, кв.81.
Контактный телефон:	8-4742-20-35-10; 8-920-513-94-13
Адрес электронной почты:	ocenka48@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика:	Межрегиональная некоммерческая саморегулируемая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Новикова Нина Владимировна включена в реестр оценщиков № №01570.48 от 13.09.2018г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 01570 от 13.09.2018г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 23.04.2020 г. Адрес: г Москва, Савеловский р-н, ул 8 Марта, д 6А
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке № 642402502018, выдан 31.10.2015 г. ЧУ «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого имущества" № 040956-2 от 10.07.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 040822-1 от 04.07.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис № 922/2643397760 от 08.07.2024г. САО «РЕСО-Гарантия», срок действия: с 26.07.2024 по 25.07.2025г., на сумму 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2011 года
Сведения о независимости Оценщиков:	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Источник информации: Данные Оценщика

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование предприятия, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	ООО «АРИС»
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН 1204800008324, дата присвоения: 17.07.2020 г.
Местонахождение юридического лица (почтовый адрес), с которым Оценщик заключил трудовой договор, номер контактного телефона, адрес электронной почты	398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404; Тел. 203-510; aris-ocenka@mail.ru
Реквизиты:	ИНН/КПП 4826144821/482601001, р/сч 40702810335000015256 ЛИПЕЦКОЕ

	ОТДЕЛЕНИЕ N8593 ПАО СБЕРБАНК г. Липецк, к/сч 30101810800000000604, БИК 044206604
Сведения о страховании юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Гражданская ответственность организации застрахована в САО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис № 922/2643399433 от 08.07.2024 г. срок действия: с 27.07.2024г. по 26.07.2025г., лимит ответственности по данному страховому случаю 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей
Сведения о членстве в СРО арбитражных управляющих:	Оценочная компания ООО «АРИС» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций 28 февраля 2003г. №012. Свидетельство об аккредитации №445 от 28.05.2021г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Оценщик Новикова Нина Владимировна: сбор и анализ информации об объекте оценки, включая осмотр оцениваемого объекта; проведение расчетов; составление отчета об оценке. Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «АРИС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АРИС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Источник информации: Данные оценочной компании

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Информация о стандартах, применяемых в настоящем отчёте

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Межрегиональной некоммерческой саморегулируемой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (Протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности которые введены в действие и являются обязательными к применению членами саморегулируемой организации.

Свод стандартов и правил оценки Межрегиональной некоммерческой саморегулируемой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (Протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08):

-№СТ/4-ССПОД.ОПЭО. Общие положения о порядке проведения оценки

-№СТ/1-ССПОД.ОПЭО. Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности

-№СТ/2-ССПОД.ОПЭО.Кодекс профессиональной этики

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности можно ознакомиться на официальном сайте саморегулируемой организации: http://www.opeo.ru/.

5. ДОПУЩЕНИЯ О ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI, в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.

Согласно п. 10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

ОТЧЕТ ПОДГОТОВЛЕН В СООТВЕТСТВИИ СО СЛЕДУЮЩИМИ ДОПУЩЕНИЯМИ: ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
2. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально;
3. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
4. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
5. В силу специфики используемых при расчетах программных продуктов, в расчетных таблицах приводятся округленные значения, однако расчеты ведутся с использованием точных значений. Поэтому при пересчете по округленным значениям могут быть получены результаты, несколько отличающиеся от указанных в Отчете.
6. Информация об объектах аналогах соответствует принципу достаточности и достоверности. Копия предложения представлена в приложении отчета. Недостающие сведения о характеристиках аналогах собраны в ходе интервьюирования продавца по указанному телефону. Данные продавца считаются достоверными.
8. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает на себя последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
9. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки и составления настоящего Отчета.
10. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
11. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
12. Итоговая стоимость указывается в Отчете в виде единой величины в рублях. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
13. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

ДОПУЩЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ:

15. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

16. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

17.Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

18. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

19. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а так же экологического загрязнения, Оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра/беседы, если в Задании на оценку не указано иное (пункт 7 раздел III ФСО 7)

20. Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому для цели настоящей оценки оценщиком принято допущение, что никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объектов или на объектах имущества. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.

21. Оценке подлежит **право собственности.** Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Земельный участок имеет обременения (ограничения) права в виде:

1. Охранная зона ВОЛП Липецк-Боринское (ЗОУИТ48:00-6.759) – вся площадь участка[10]

2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046) – вся площадь участка[11]

3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. "Трасса Боринских магистральных трубопроводов (Ду-600 и Ду -700 протяженностью 26 км, Ду- 500 протяженностью 5 км)" с. Боринское, с. Ленино, с. Хрущевка, с. Подгорное Липецкого района липецкой области (ЗОУИТ 48:13-6.734) – 685 кв.м. [12]

ДОПУЩЕНИЯ К ИСТОЧНИКАМ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫМ В ОТЧЕТЕ:

22. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности

23. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

24. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности

25. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

26. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

27. В процессе подготовки настоящего Отчета не проводилась аудиторская, юридическая или иная проверка документов, предоставленных Заказчиком. Оценщик исходит из допущения, что документы, предоставленные Заказчиком, являются достоверными

28. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

29. Оценщик делает допущение, что информация в использованных сборниках является актуальной и достоверной на дату оценки. Используемые для расчётов сборники указаны по тексту отчета.

30. Оценщик делает допущение, что информация о корректирующих коэффициентах с сайта https://statrielt.ru/ является актуальной и достоверной на дату оценки.

31. Информация, отсутствующая в общем доступе, используемая в настоящем отчёте приведена в виде скриншотов и в Приложении №3 к настоящему отчёту, а так же в виде отдельного составленного Приложения к отчётам №1-15 «**Первичная выборка объектов предлагаемых к продаже»,** подготовленного отдельным документом.

32. Оценщик делает допущение, что информация об учете влияния охранных зон на стоимость земельных участков из «Журнал «Имущественные отношения в РФ № 12 (195) 2017»» является актуальной и достоверной на дату оценки.

ДОПУЩЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МЕТОДОВ РАСЧЕТА

33. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта

34. При расчетах общей стоимости Объекта сравнительным подходом учитывались технико-экономические характеристики оцениваемого объекта, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.

[10] Источник информации: Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212.

[11] Источник информации: Данные публичной кадастровой карты (Источник: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.532743010331814,39.48688549768049/16/@3zqgrsnih?text=52.531254%2039.482121&type=10&inPoint=true&opened=48%3A20-6.2046)

[12] Источник информации: Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320; Данные публичной кадастровой карты инструмент линейка (https://pkk.rosreestr.ru

35. Все расчеты в рамках данной оценки будут выполнены на персональном компьютере с применением программы Microsoft Excel, в связи с чем, результаты вычислений, проводимые для проверки с помощью иных средств вычисления могут отличаться в последнем (или нескольких последних) разрядах, от приведенных в данном Отчете, в силу округления.

36. Рыночная стоимость определяется без НДС в соответствии с действующим законодательством.

37. В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»: «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

ОТЧЕТ ПОДГОТОВЛЕН В СООТВЕТСТВИИ СО СЛЕДУЮЩИМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ:

38. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

39. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

40. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

41. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

42. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

43. иные, указанные в задании на оценке.

Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЁТЕ

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

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных

результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

ОСНОВНАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

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

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

Согласно Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» процесс оценки включает следующие действия:

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

Таблица. План процесса оценки.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено, оценщиком для проведения оценки получена следующая документация: Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н на объект оценки; Копия выписки из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304472072 на объект оценки.
3. Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено (см. таблицу ниже)
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в право удостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности).	Отражено
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено

Установление данных об обременениях на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	на основании предоставленных документов не выявлено

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения сведен в таблицу и представлен ниже:

№ п/п	Наименование этапа	Используемая информация
1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н на объект оценки; 2. Копия выписки из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304472072 на объект оценки. 3. Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212. 4. Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320. Приведены в приложении № 4 настоящего отчета об оценке
2.	Анализ отраслевых и локальных рынков	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки https://statrielt.ru/index.php/analiz-rynka, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf,https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/, https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l Социально-экономическое развитие Липецкой области-https://investinlipetsk.ru/region/ Липецкий муниципальный район- https://investinlipetsk.ru/region/municipal-districts/lipetskiy-district.html Земельные участки (рынок России)- https://businesstat.ru/news/land_plot/; https://realty.rbc.ru/news/66a8d3d59a79478d50169f1a?from=copy;Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2023году - chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf Краткий анализ рынка земельных участков Липецкой области - Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2023году – chromeextension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf ; https://lipetskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/
3.	**Подходы к оценке:**	
3.1	Затратный подход	не применялся
3.2	Доходный подход	не применялся
3.3	Сравнительный подход	Объекты-аналоги, используемые для расчётов (скриншоты нижеуказанных объявлений находятся в Приложении №3 настоящему отчёту, а так же): **https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot._izhs_3797250089** **https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_3848103414** **https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_4369940375**
4.	Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки:	Не требуется, так для получения итоговой величины рыночной стоимости используется только сравнительный подход к оценке.

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

При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации: получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

Исходные данные о ценах и корректировках, использованные при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными:

1. Перечень законодательных документов (раздел 4 настоящего отчета).
2. Информация о публичных офертах.
3. Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам.
4. Результаты поиска ценовой информации в Интернете: ссылки по тексту.

Копии документов, оценщиком получены от Заказчика и заверены соответствующим образом. Предоставленные документы включены в Приложение к настоящему отчету и являются неотъемлемой его частью. Проверка подлинности документов не проводилась.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.

9.1. Описание объекта оценки

К оценке представлен объект оценки: земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино.

Краткая характеристика ближайшего окружения объекта оценки

В результате визуального осмотра[13], проведённого оценщиком Новиковой Н.В. 16.12.2024г. в присутствии Заказчика оценки, а также по итогам изучения документов, предоставленных Заказчиком, были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения Объекта оценки. Описание местоположения Объекта оценки представлено в таблице ниже:

Таблица. Описание местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино
Область, характеристика:	Липецкая область — субъект Российской Федерации. Областной центр — город Липецк. Является относительно новым, ранее не существовавшим административно-территориальным образованием. Выделена и создана 6 января 1954 года из смежных районов Рязанской, Воронежской, Курской и Орловской областей. Площадь — 24 047 км². По этому показателю область занимает 72 место в России и последнее среди пяти регионов Центрально-Чернозёмного экономического района. Липецкая область граничит с Курской, Орловской, Тульской, Рязанской, Тамбовской и Воронежской областями. Население — 1 126 263 чел. — 3-е место в Центрально-Чернозёмном экономическом районе и 44-е в России. Плотность населения — 46,84 чел./км². Крупнейшие города — Липецк и Елец. В ноябре 2017 года на шестом Санкт-Петербургском культурном форуме Липецкая область была отмечена министерством культуры РФ как регион, динамично развивающийся в области культуры.
Район, характеристика:	Липецкий район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в центре Липецкой области России. Административный центр — в городе Липецк (в состав района не входит, является городом областного подчинения). Площадь 1510 км². Район граничит с Лебедянским, Добровским, Хлевенским, Усманским, Задонским и Грязинским районами Липецкой области. Основная река — Воронеж.
Населённый пункт, характеристика:	**Ленино** — село Ленинского сельсовета Липецкого района Липецкой области. Расположено на правом берегу реки Воронеж. На 1 декабря 2024 **численность населения села Ленино составляет 1 908 человек**[14] Всего села Ленино количество официально занятого населения составляет 1 137 человек (59.6%), пенсионеров 553 человека (29%), а официально оформленных и состоящий на учете безработных 111 человек (5.8%).
Социально-экономическая инфраструктура района	Удовлетворительная. В радиусе 1 км есть Ледовый комплекс, Липецкая районная больница, дом культуры, школа, супермаркет "Пятерочка", жилой комплекс «Романово сити», который обеспечен современными объектами досуговой сферы, такими как бассейн,сыроварня, ресторан, спа и пр.
Климатические условия	Климат – умеренно-континентальный
Гидрогеологические условия	Объект расположен в зоне, для которой характерны черноземные почвы. Никаких геологоизыскательских работ не проводилось, в своей оценке оценщик исходил из того, что в данном районе нет никаких вредоносных почв и подпочв, неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.
Экологическая обстановка	По данным химлаборатории гидрометцентра радиационный фон в районе оцениваемых объектов составляет 10-12 мкР/час, загрязнение воздуха не превышает предельно допустимые концентрации.
Дополнительная существенная информация	Территория не огорожена. Существенных отрицательных факторов местоположения (таких как воздушное загрязнение, Шумовое загрязнение, загрязнение почвы и пр.) для оцениваемого объекта не выявлено.
Удалённость объекта от областного центра, км	10 км.
Градостроительная зона и соответствие градострои-	Объект расположен в районе индивидуальной жилой застройки

[13] Материалы фотофиксации представлены ниже

[14] Источник информации: https://bdex.ru/naselenie/lipeckaya-oblast/n/lipeckiy/lenino/

Наименование	Характеристика
тельному зонированию	
Плотность окружающей застройки	Средняя
Подъездные пути	Состояние подъездных путей неудовлетворительное, грунтовая дорога
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Подъезд к участку осуществляется по одной из основных транспортных магистралей города Липецка ш. Воронежское переходящее далее в ул. Титова. Подъездная дорога и прилегающая территория имеет асфальтовое непосредственно к самому участку дорога представляет собой грунтовое покрытие, возможен круглогодичный подъезд и заезд легкового автомобиля на участок.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Мясокомбинат» и «Больница» в пешей доступности (5-10 минут пешего хода). Доступный транспорт: в село Ленино от центрального рынка Липецка ходит пригородный автобусный маршрут № 102,103, 115, 122, 128, а так же маршрутное такси 2938. К объекту оценки можно добраться на автомобиле по ул. Титова от Автовокзала Липецка (проспект Победы) можно добраться за 15-25 минут в зависимости от загруженности дорожной системы (расстояние 10км). Так же до объекта оценки можно добраться с другой части города мкр. Елецкий, Университетский, с ул. Московской по трассе Южный обход Липецка переходящей из ЛКАД (Липецкой кольцевой автодороги).

Вывод: на участке отсутсвуют капитальные строения, оценщик предполагает, что какие-либо почвенные условия, способные усложнить застройку участку отсутствуют, либо уже устранены. Период маркетинга для объекта оценки составляет 2-8 месяцев согласно уровню ликвидности.

Анализ ликвидности объекта оценки.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.10.2024г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому, находится в интервале от 2 до 8 месяцев, среднее значение равно 5 месяцам.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года 1

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 1		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	11	7	5	1	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в числе участки земель населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов и обеспечивающей и социальной инфраструктуры	8	23	13	9	12	19
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций, исключая земли для дачного строительства и для садоводства)	8	25	15	11	14	24

Методическими рекомендациями Совета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Решением Совета АРБ от 18.08.2018 г. внесены уточнения в Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25.11.2011 г. в части уточнения уровней ликвидности в связи с примерными сроками реализации).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Сроки примерной реализации и ликвидность имущества [15]:

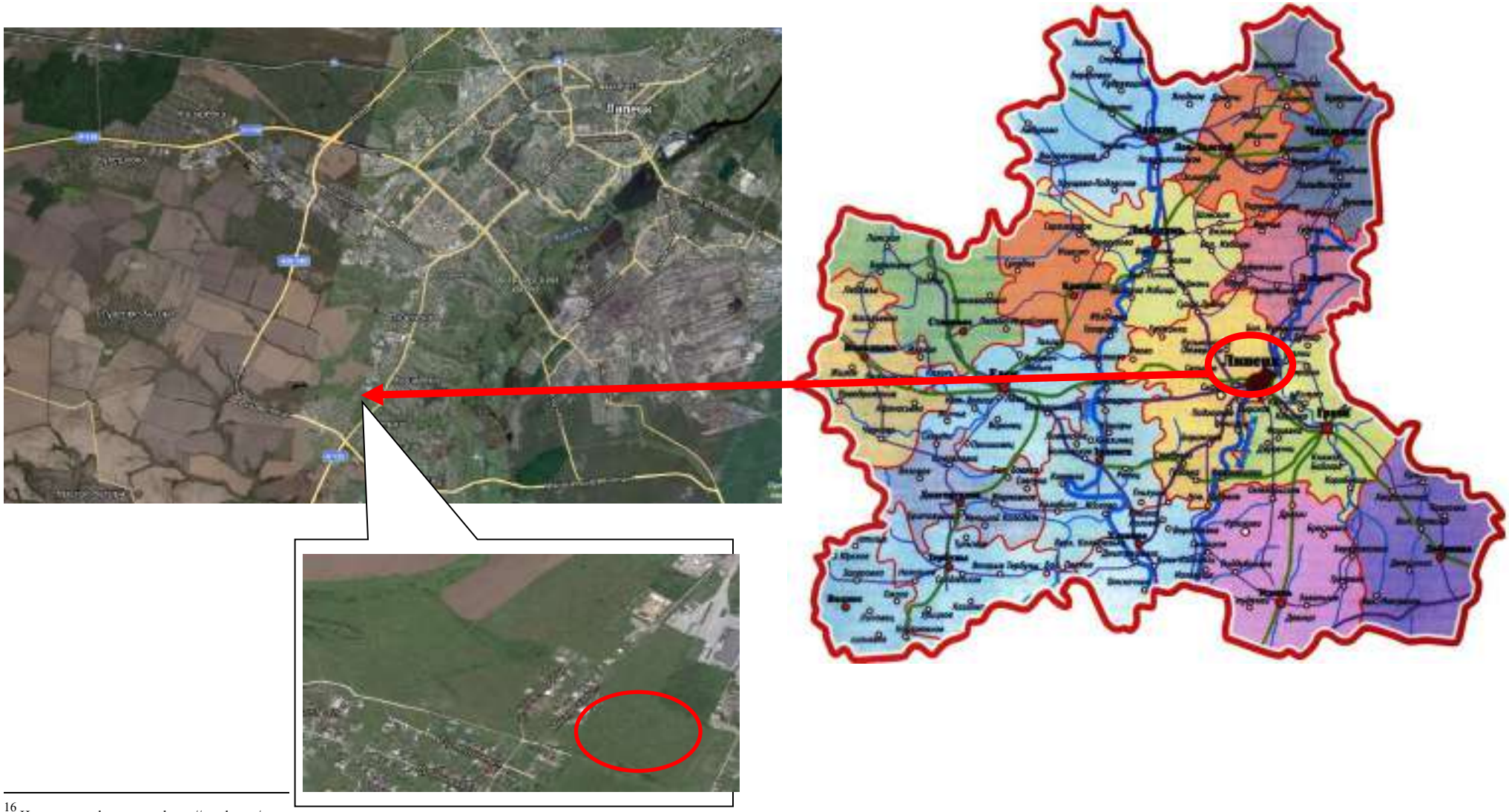
Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-3	4-9	10-18

Объект оценки представляет собой земельный участок из земель населённых пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства. Принимая срок экспозиции оцениваемого земельного участка на уровне 4-9 месяцев (среднее 6,5 мес.), в соответствии с предложенной градацией, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как среднюю.

Ниже представлено расположение Объекта оценки на карте Липецкой области:

[15] «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации». Авторы: М.А. Федотова, В.Ю, Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М: Финансы и статистика, 2008. – 384с. (стр.47-48)

Расположение объекта оценки на карте Липецкой области[16]



[16] Источник информации: https://yandex.ru/maps

9.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание оцениваемых прав

Наименование	Сведения о зарегистрированных и оцениваемых правах и правообладателе объекта оценки	Существующие ограничения (обременения) права	Право подтверждающий документ
земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино	Право собственности: Ломакин Сергей Александрович, 06.12.1983 г.р., паспорт серия 42 10 №643029, выдан: 03.09.2010г., Отделением УФМС России по Липецкой области в Добринском районе.	Не зарегистрировано	Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н.

Точное описание земельного участка, кадастровый номер: 48:13:1550501:3495

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

Для установления количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта были использованы копии следующих документов	
Сведения, предоставленные Заказчиком	Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н на объект оценки Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212
Сведения, полученные оценщиком из доступных источников информации	Копия выписки из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304472072 на объект оценки Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320.
	результаты осмотра
	Интернет-ресурсы, иные источники, указанные по тексту отчета

Таблица. Описание земельного участка с кадастровым номером 48:13:1550501:3495

Наименование/параметр	Земельный участок	Источник информации
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино	Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н
Имущественные права Объекта оценки:	Право собственности	
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано	
Общая площадь участка, кв.м.:	4835	
Кадастровый номер:	48:13:1550501:3495	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование:	для ведения личного подсобного хозяйства	
Информация о текущем использовании:	Исходя из документов земельный участок образован из земельного массива с кадастровым номером 48:13:1550501:212	копия выписки из ЕГРН от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542.
	В ходе визуального осмотра было выявлено, что территория участка не огорожена, не асфальтирована. На момент осмотра участок свободен от застройки.	Осмотр оценщика и данные Заказчика оценки
	На дату оценки не используется по назначению.	
Кадастровая стоимость, руб.:	1721260	Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м^2):	356	Расчет оценщика
Балансовая и остаточная стоимость:	Собственником является физическое лицо, балансовая и остаточная стоимость отсутствует	-
Сведения об износе и устаревании	Не подвержен износу и устаревании	
	Газоснабжение: присутствует техническая возможность подключения	Описание коммуникаций представлено ниже.
	Электричество: присутствует техническая возможность подключения	
	Водоснабжение: присутствует техническая возможность подключения	
Рельеф участка:	Ровный	Осмотр оценщика
Форма участка:	Четырехугольник правильной формы	
Дополнительная существенная информация:	В границах оцениваемого участка есть сооружение, принадлежащее третьим лицам с кадастровым номером: 48:13:1370413:320 – водовод питьевой воды.(информация о правообладателе отсутствует).	Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н и Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с ка-

Наименование/параметр	Земельный участок	Источник информации
		дастровым номером 48:13:1370413:320

Описание коммуникаций:

Согласно копии Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок объект оценки образован из земельного участка с кадастровым номером 48:13:1550501:212.

Так же из данного участка образованы участки с кадастровыми номерами: 48:13:1550501:3484, 48:13:1550501:3491, 48:13:1550501:3492, 48:13:1550501:3493, 48:13:1550501:3494,48:13:1550501:3495, 48:13:1550501:3496, 48:13:1550501:3497, 48:13:1550501:3498, 48:13:1550501:3485, 48:13:1550501:3486, 48:13:1550501:3487, 48:13:1550501:3488, 48:13:1550501:3489, 48:13:1550501:3490

Согласно данным выписки и данным Публичной кадастровой карты Росреестра (источник: https://pkk.rosreestr.ru/) оценщиком выявлена следующая информация:

Газоснабжение:

Участки с кадастровым номером 48:13:1550501:3486, 48:13:1550501:3487 находятся в зоне с особыми условиями использования территорий, а именно:

ЗОУИТ48:13-6.3668

Охранная зона объекта: "Газпровод выс, сред.низ. давл. коттеджной застройки (I очереди), (Литер. А) общей протяженностью 2302,4 п.м., назнач.: передаточное, расположенный по адресу: Липецкая область, Липецкий район, Ленинский сельсовет, с.Ленино"
Зона охраны искусственных объектов
Тип: Зона с особыми условиями использования территории
Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
Реестровый номер: 48:13-6.3668
Учетный номер: 48.13.2.313
Кадастровый район: 48:13
Наименование: Охранная зона объекта: "Газпровод выс, сред.низ. давл. коттеджной застройки (I очереди), (Литер. А) общей протяженностью 2302,4 п.м., назнач.: передаточное, расположенный по адресу: Липецкая область, Липецкий район, Ленинский сельсовет, с. Ленино"
Источник: данные Отчёта и Публичной кадастровой карты (источник: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.53097042722401,39.48295575628728/17/@3zqgrsnih?text=48%3A13-6.3668&type=10&opened=48%3A13-6.3668).

Рисунок. Расположение земельных участков и охранной зоны на публичной кадастровой карте.

Таким образом, ввиду представленной Заказчиком информации и проведённого оценщиком анализа, можно сделать вывод, что **присутствует техническая возможность подключения объекта оценки к газоснабжению**, однако отсутсвуют договора о наличии такого технического подключения непосредственно объекта оценки.

Водоснабжение:

Объект оценки 48:13:1550501:3495 и участки с кадастровым номером 48:13:1550501:3484, 48:13:1550501:3491, 48:13:1550501:3493, 48:13:1550501:3495, 48:13:1550501:3497, 48:13:1550501:3498, 48:13:1550501:3487, 48:13:1550501:3486 находятся в зоне с особыми условиями использования территорий, а именно:

ЗОУИТ48:13-6.734

"Трасса Боринских магистральных трубопроводов (Ду-600 и Ду -700 протяженностью 26 км, Ду- 500 протяженностью 5 км)" с. Боринское, с. Ленино, с. Хрущевка, с. Подгорное Липецкого района липецкой области
Зона охраны природных объектов
Тип: Зона с особыми условиями использования территории
Вид: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Зона охраны природных объектов
Реестровый номер: 48:13-6.734
Учетный номер: 48.13.2.2744
Кадастровый район: 48:13

Наименование: "Трасса Боринских магистральных трубопроводов (Ду-600 и Ду -700 протяженностью 26 км, Ду- 500 протяженностью 5 км)" с. Боринское, с. Ленино, с. Хрущевка, с. Подгорное Липецкого района липецкой области
Источник: данные Отчёта и Публичной кадастровой карты (источник: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.53063575198216,39.485925518103365/17/@3zqgrsnih?text=48%3A13-6.734&type=10&opened=48%3A13-6.734).

Рисунок. Расположение земельных участков и охранной зоны на публичной кадастровой карте.

Таким образом, ввиду представленной Заказчиком информации и проведённого оценщиком анализа, можно сделать вывод, что присутствует **техническая возможность подключения объекта оценки к водоснабжению**, однако отсутсвуют договора о наличии такого технического подключения непосредственно объекта оценки.

Электроснабжение:

По границе участков с кадастровым номером 48:13:1550501:3486, 48:13:1550501:3487 проходит охранная зона, а именно:
ЗОУИТ48:13-6.6605
Охранная зона объекта: Участок ВЛ-10 кВ от опоры 24 ВЛ-10 кВ Полигон ПС 35/10 Мясокомбинат
Зона охраны искусственных объектов
Тип: Зона с особыми условиями использования территории
Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
Реестровый номер: 48:13-6.6605
Кадастровый район: 48:13
Наименование: Охранная зона объекта: Участок ВЛ-10 кВ от опоры 24 ВЛ-10 кВ Полигон ПС 35/10 Мясокомбинат
Источник: данные Отчёта и Публичной кадастровой карты (источник: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.53057970276093,39.48250474116745/18/@3zqgrsnih?text=48%3A13-6.6605&type=10&opened=48%3A13-6.6605), а так же фотоматериалы с места осмотра.

Рисунок. Расположение земельных участков и охранной зоны на публичной кадастровой карте.

Фотоматериалы с места осмотра.

Таким образом, ввиду представленной Заказчиком информации и проведённого оценщиком анализа, а так же проведённого осмотра можно сделать вывод, что присутствует **техническая возможность подключения объекта оценки к электроснабжению**, однако отсутсвуют договора о наличии такого технического подключения непосредственно объекта оценки.

Таким образом, оценщик делает вывод, что все необходимые коммуникации проходят по границе участка и есть возможность технического подключения, при этом значительные затраты на подведение данных коммуникаций в случае их подключения будет необходимым будут сведены к минимуму.

Расположение участка на публичной кадастровой карте[17].

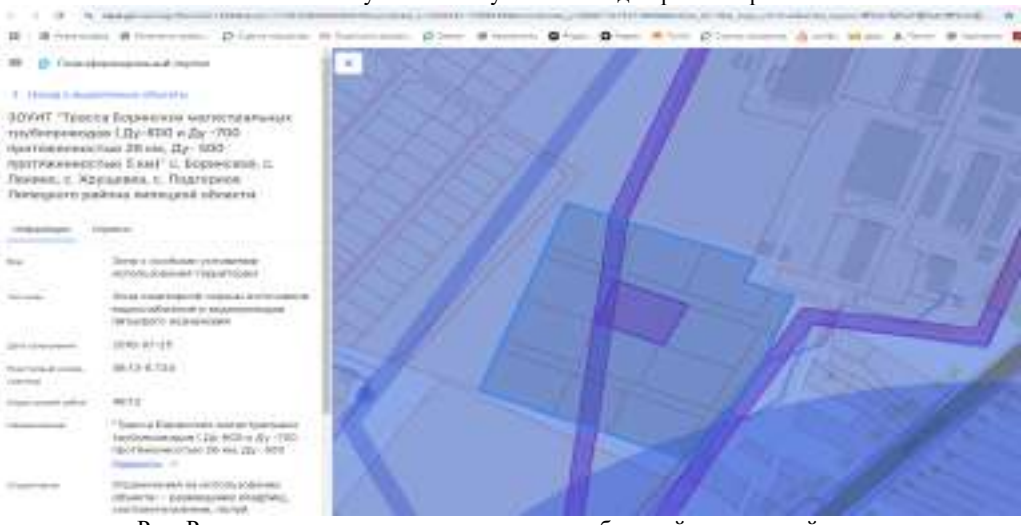


Рис. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

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

Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Объектом оценки является земельный участок без расположенных на нем улучшений.

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

Земельный участок находит в границах зон с особыми условиями использования территорий.

1. Охранная зона ВОЛП Липецк-Боринское (ЗОУИТ48:00-6.759) – вся площадь участка[18]

2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046) – вся площадь участка[19]

3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. "Трасса Боринских магистральных трубопроводов (Ду-600 и Ду -700 протяженностью 26 км, Ду-500 протяженностью 5 км)" с. Боринское, с. Ленино, с. Хрущевка, с. Подгорное Липецкого района липецкой области (ЗОУИТ 48:13-6.734) – 685 кв.м. [20]

[17]Источник информации: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.584589085841266&coordinate_x=4395323.065363813&coordinate_y=6896603.550673504&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=%E9%8B%89%2C%E9%8B%8A%2C%E9%8B%8B%2C%E9%8B%8D%2C%E9%8B%8C%2C%E8%B3%90

[18] Источник информации: Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212.

[19]Источник информации: Данные публичной кадастровой карты (Источник: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.532743010331814,39.48688549768049/16/@3zqgrsnih?text=52.531254%2039.482121&type=10&inPoint=true&opened=48%3A20-6.2046)

Что такое охранная зона и перечень охранных зон: [21]

Охранная зона – это зоны с особыми условиями использования территорий (далее ЗОУИТ) - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромные территории, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Установление охранных зон регулируется статьей 105 Земельного кодекса, в которой указаны все зоны, которые подлежат установлению. И у каждой свои особенности. Другие виды установлению не подлежат.

Перечень охранных зон и нормативный документ, регламентирующий ограничения:

1. зоны охраны объектов культурного наследия;
2. защитная зона объекта культурного наследия;
3. охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
4. охранная зона железных дорог;
5. придорожные полосы автомобильных дорог;
6. охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
7. охранная зона линий и сооружений связи (Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации");
8. приаэродромная территория;
9. зона охраняемого объекта (Постановление Правительства РФ от 31.08.2019 N 1132 "Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта");
10. зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов (Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 N 405);
11. охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
12. охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
13. водоохранная (рыбоохранная) зона (Статья 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы Водного кодекса РФ);
14. прибрежная защитная полоса;
15. округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
16. зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
17. зоны затопления и подтопления;
18. санитарно-защитная зона;
19. зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
20. охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети (Постановление Правительства РФ от 21.08.2019 N 1080);
21. зона наблюдения;
22. зона безопасности с особым правовым режимом;
23. рыбоохранная зона озера Байкал (Федеральный закон "Об охране озера Байкал" от 01.05.1999 N 94-ФЗ);
24. рыбохозяйственная заповедная зона;
25. зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
26. охранная зона гидроэнергетического объекта;
27. охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;
28. охранная зона тепловых сетей (Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей").

Охранные зоны устанавливаются на землях, непосредственно прилегающих к объектам, в отношении которых они установлены (сам объект, в отношение которого установлена данная зона, в состав зоны не входит). Границы данной территории определяются исходя из категории охраняемого объекта и в строгой соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, в которых устанавливаются особые требования к использованию данного участка, в целях охраны условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов вокруг промышленных зон и объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду

Цели образования:

1. обеспечения безопасности собственников смежных землепользований и создания необходимых условий для эксплуатации объектов недвижимости.

2. обеспечения условий охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и разрушения в результате хозяйственной и иной деятельности.

[20] Источник информации: Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320; Данные публичной кадастровой карты инструмент линейка (https://pkk.rosreestr.ru

[21] Источник информации: Региональный кадастровый центр: https://rkc56.ru/articles/4415

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников не изымаются, но в их границах должен быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с описанными выше целями установления таких охранных зон.

Охранные зоны (согласно Градостроительному Кодексу РФ от 29.12.2004 г. № 190 ФЗ) – это зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромные территории, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом № 57-ФЗ от 27.05.1996 "О государственной охране" зона охраняемого объекта - территория (акватория), в границах которой в соответствии с федеральным законодательством устанавливаются особые условия ее использования.

Правовой режим таких зон регламентируется не только градостроительным и земельным законодательством, но и:

- законодательством в области электроэнергетики (охранные зоны объектов электросетевого хозяйства и охранные зоны объектов по производству электрической энергии);
- законодательством в области промышленной безопасности (охранные зоны магистральных трубопроводов и охранные зоны газораспределительных сетей);
- законодательством о железнодорожном транспорте (охранные зоны железных дорог);
- законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения (санитарно-защитные зоны);
- природоресурсным законодательством (водоохранные зоны, зоны затопления и подтопления, рыбоохранные зоны и рыбохозяйственные заповедные зоны, лесопарковые зоны и зеленые зоны и т.д.)
- и другими отраслями российского законодательства.

Описание охранных зон для объекта оценки

Оценщиком проанализированы документы указанные по тексту отчёта и данные из открытых источников информации, таких как Публичная кадастровая карта (сайт: https://pkk.rosreestr.ru/ или https://nspd.gov.ru/) с помощью инструментов данного сайта, была составлена сводная таблица по наличию охранных зон и зон санитарной охраны, которые описаны ниже с указанием источников информации для проведения Балльной оценки вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов.

Наименование объекта оценки	**Охранная зона ВОЛП Липецк-Боринское (ЗОУИТ 48:00-6.759), площадь, кв.м.**	Источник информации:	**Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046), площадь, кв.м.**	Источник информации:	**Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. "Трасса Боринских магистральных трубопроводов (Ду-600 и Ду -700 протяженностью 26 км, Ду- 500 протяженностью 5 км)" с. Боринское, с. Ленино, с. Хрущевка, с. Подгорное Липецкого района липецкой области (ЗОУИТ 48:13-6.734), площадь кв.м**	**Источник информации: Данные публичной кадастровой карты инструмент линейка (https://pkk.rosreestr.ru)**
Земельный участок. Категория: Земли населенных пунктов. Разрешённое использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Площадь: 4835 кв.м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино	вся	Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212	вся	Данные публичной кадастровой карты (Источник: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.532743010331814,39.48688549768049/16/@3zqgrsnih?text=52.531254%2039.482121&type=10&inPoint=true&opened=48%3A20-6.2046)	685	Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320

Описание ЗОУТ приведено ниже.

Описание охранных зон для объекта оценки.

1. Охранная зона ВОЛП Липецк-Боринское (ЗОУИТ48:00-6.759) – вся площадь участка[22]

Согласно Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212 весь земельный участок попадает в Охранную зону линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации.

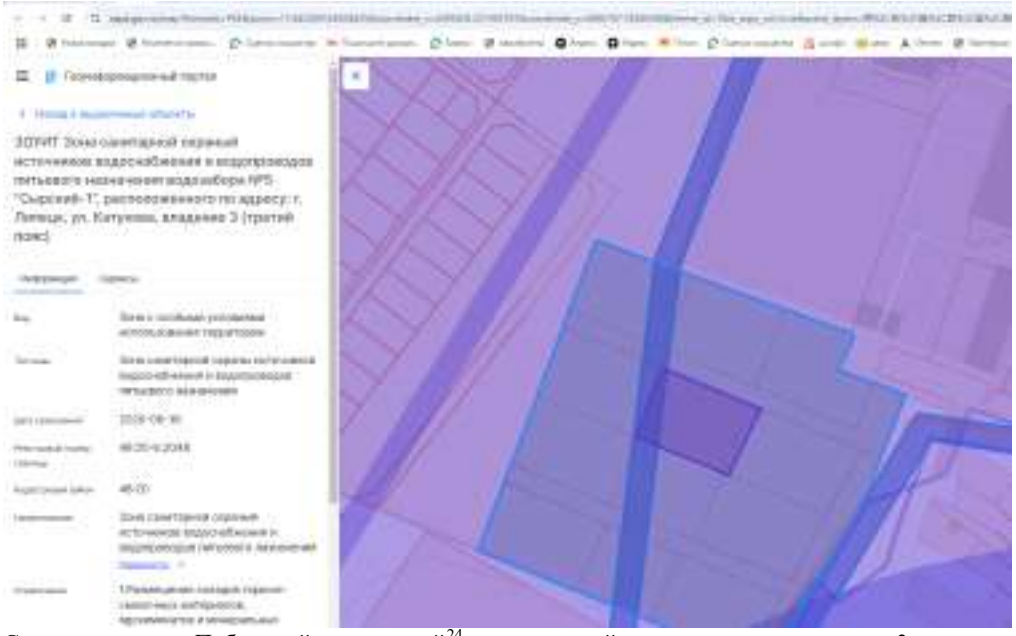
Ограничение на использование участка:

Параметр	Описание
Реквизиты документа-основания:	Постановление "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство РФ
Содержание ограничения (обременения):	Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" 48. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:
	а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);
	б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ
	в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;
	г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия
	д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами
	е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации
	ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.
	Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:
	а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, тунелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;
	б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;
	в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);
	г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала
	д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи
	е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046) – вся площадь участка[23]

[22] Источник информации: Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212.

[23] Источник информации: Данные публичной кадастровой карты (Источник: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.532743010331814,39.48688549768049/16/@3zqgrsnih?text=52.531254%2039.482121&type=10&inPoint=true&opened=48%3A20-6.2046)



Согласно данным Публичной кадастровой[24] карты данный участок находится в зоне 3его пояса санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3.

Реквизиты решения об установлении (изменении) ЗОУИТ: Приказ ЖКХ Липецкой области от 26.05.2020г №01-03/190 "Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее поясов эксплуатируемого АО "ЛГЭК" водозабора N 5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, и об установлении границ и режима зоны санитарной охраны для водозабора N 5 "Сырский-1" АО "ЛГЭК", Г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, на период с 2020 года по 2031 год".

Ограничение на использование участка:

1.Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод в пределах третьего пояса ЗСО, допускается при:

-использовании защищенных подземных вод;

-условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения;

-наличии согласования в установленном законодательством РФ порядке с учетом геологического заключения.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова осуществлять при соблюдении требований градостроительного, санитарного и природного законодательства.

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. "Трасса Боринских магистральных трубопроводов (Ду-600 и Ду -700 протяженностью 26 км, Ду- 500 протяженностью 5 км)" с. Боринское, с. Ленино, с. Хрущевка, с. Подгорное Липецкого района липецкой области (ЗОУИТ 48:13-6.734) –685 кв.м. [25]

Непосредственно через участок проложено сооружение Водовод питьевой воды с кадастровым номером 48:13:1370413:320.

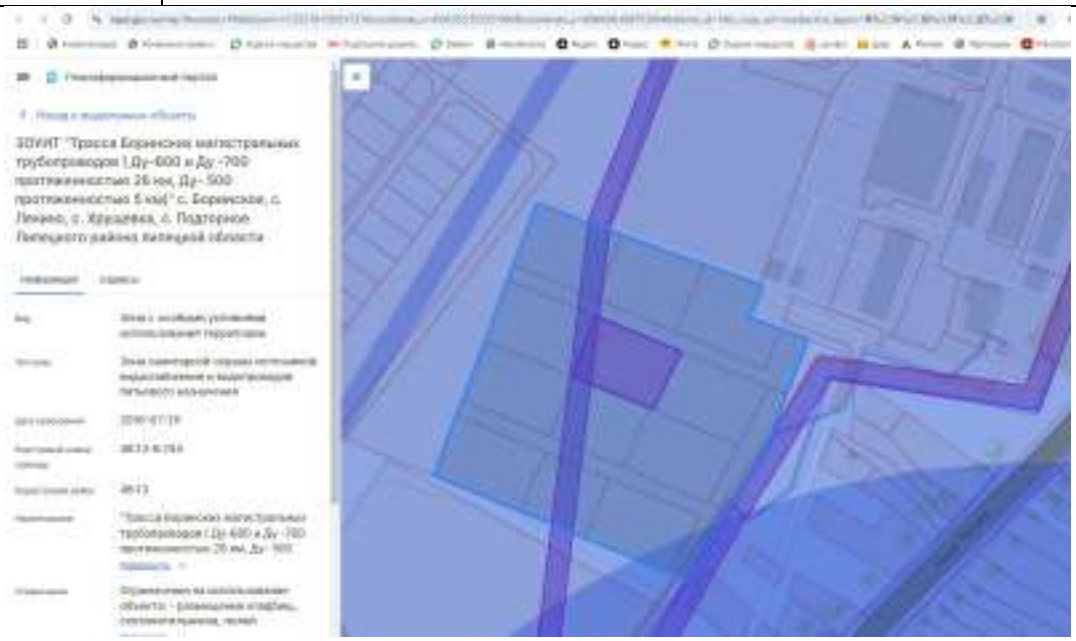
Согласно данным публичной кадастровой карты (https://pkk.rosreestr.ru/) данный водовод относится к зоне с особыми условиями использования территории, что накладывает определённые ограничения использования земельного участка, по функциональному назначению предусмотренные статьей 56 ЗК РФ. Согласно копии Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 накладывает на участок следующие ограничения:

Параметр	**Описание**
Реквизиты документа-основания:	протокол по вопросу обеспечения надежного и безопасного водоснабжения потребителей г. Липецка и Липецкого района с использованием магистральных водоводов ОАО "НЛМК" от 30.11.2015 № б/н выдан: Администрации Липецкой области и Липецкого района, ОАО "НЛМК", ОГУП "Липецкоблводоканал"
Содержание ограничения	Ограничения на использование объекта:

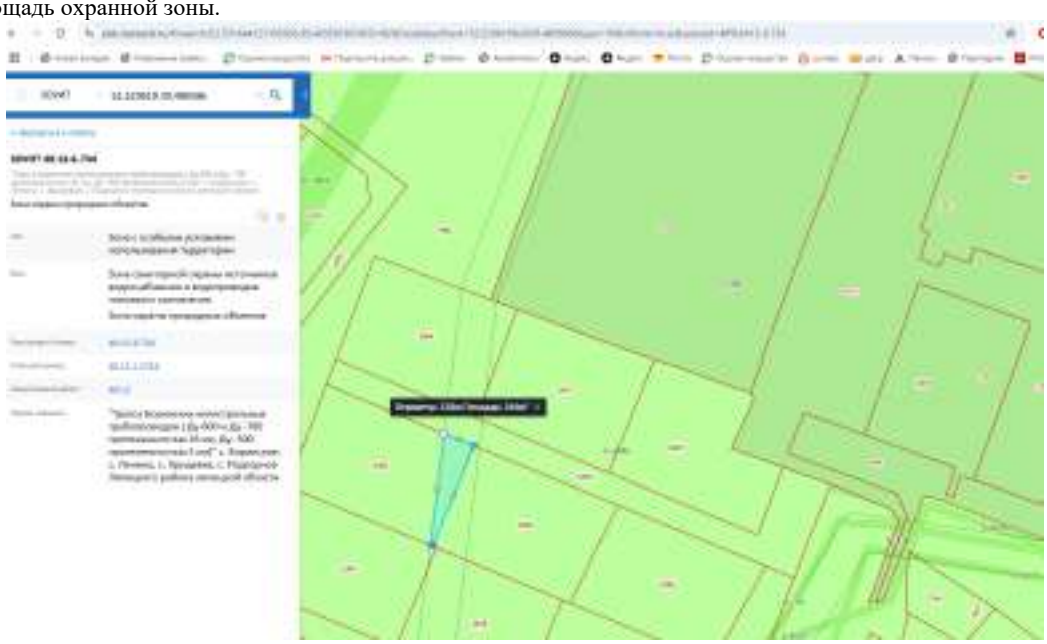
[24] Источник информации: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=12.757277203322268&coordinate_x=4400684.233526414&coordinate_y=6897559.168524318&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=%E9%8B%8D%2C%E9%8B%8B%2C%E9%8B%8C%2C%E9%8B%8A%2C%E9%8B%89%2C%E8%B3%90

[25] Источник информации: Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320; Данные публичной кадастровой карты инструмент линейка (https://pkk.rosreestr.ru

Параметр	**Описание**
(обременения):	1) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод
	2) применение удобрений и ядохимикатов
	3) рубка леса главного пользования и реконструкции



С помощью встроенных инструментов (измерение) публичной кадастровой карты оценщик имеет возможность измерить периметр и площадь охранной зоны.



Площадь ограничения составляет 685 кв.м.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком. Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

• использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Анализ участка как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

• при необходимости отдельной оценки участка земли;

• при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем непременными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что земельный участок имеет разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства. Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно - геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования здания и сооружений (или комплекса зданий и сооружений), построенного на условно вакантном рассматриваемом участке:

• торговое;

• жилое;

Данный объект имеет разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

Для остальных функций последние два критерия (финансовая целесообразность и максимальная продуктивность) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен – для ведения личного подсобного хозяйства, финансово целесообразно и максимально продуктивно для застройщика будет использование земли по целевому назначению.

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке земельных участков, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта. Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование его по целевому назначению.

Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

11. АНАЛИЗ РЫНКА.

В соотв. с п.5 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (источник: https://statrielt.ru/index.php/analiz-rynka)

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно- политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Со знаком «+» – положительные показатели или динамика, со знаком «-»- отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,2
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+8,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+5,4	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		2023г. +/- % г/г	Янв-октябрь 24/23 +/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,4
6.	Продукция сельского хозяйства – 7,76 трлн руб.	0,3	-3,9
7.	Строительство (объём СМР) – 12,54 трлн. руб.	+6,7	+2,2
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 449,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,7
10.	Грузооборот транспорта – 4 602,4 млрд. т-км	-0,6	-0,1
11.	Оборот розничной торговли – 45,07 трлн. руб.	+6,4	+7,5
12.	Объем платных услуг населению – 14,14 трлн. руб.	+4,4	+3,4
13.	Оборот общественного питания – 2,79 трлн. руб.	+10,2	+9,5
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+13,5
	- потребительская	+5,9	+8,5

(изменение в рублях)

		2023г., %	Янв-октябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,0
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,0

(изменение в рублях в текущих ценах)

		24/23г., %	окт 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.10.24	+21,4	+14,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 52%)	+30,4	+13,0
17.	Предоставлено ипотечных жилищных кредитов январь-август 24/23		-21,1
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.10.24	+23,0	+ 17,3
19.	Международные резервы (ЗВР), на 29.11.24г.: 614,1 млрд. долл. США	-1,7	+3,6
20.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-8,0
21.	Государственный внешний долг на 01.09.24г. 52,92 млрд. долл. США	0,0	0,01

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	09.09.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 06.12.2024	61,91	85,75	103,38
24.	Нефть Brent на 06.12.2024 (Urals – Brent *0,89)	68,36	87,0	71,97

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 9 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

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

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,

— складских помещений и зданий – на 10,0%,
— производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-**сентябрь** 2024 года заключено **611 587** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **9 %** меньше, чем за тот же период 2023 года (**675 375**). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%** на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования (**-21,1%**). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.
2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.
3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет- торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,
4. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.12.2024 года.

Социально – экономическое положение Липецкой области.[26]

Липецкая область — одна из наиболее успешных и динамично развивающихся областей современной России, занимающая лидирующие позиции в Российской Федерации по многим социально-экономическим показателям.

Экономика и инвестиционный климат Липецкой области

Липецкая область расположена в центральной части европейской территории России, является равноправным субъектом Российской Федерации и входит в состав Центрального федерального округа.

Численность населения **1125,9 тыс. человек**

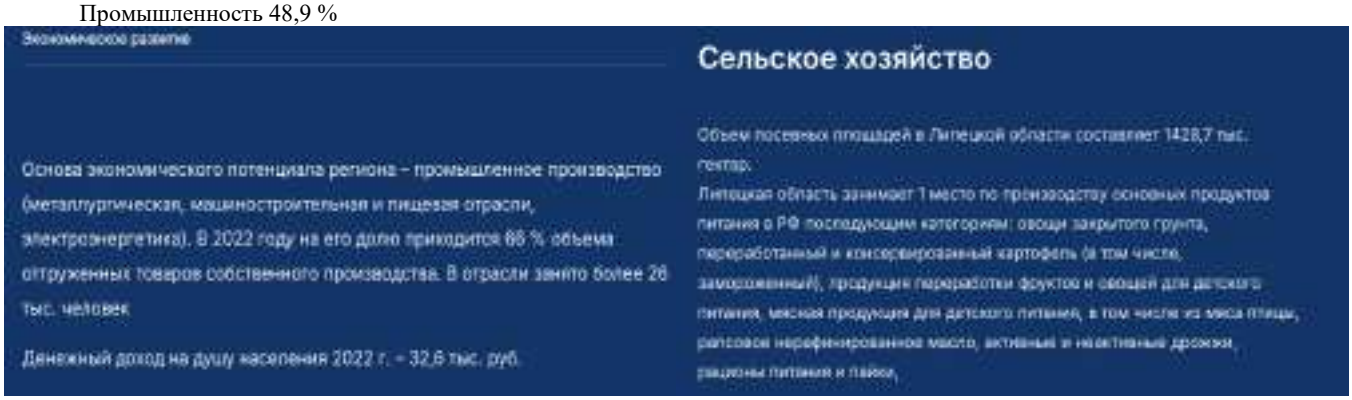
Плотность населения **46,3 человека на 1 км2**

Липецкая область — регион с динамично развивающимся производственным потенциалом и благоприятным инвестиционным климатом, развитым сельским хозяйством, строительным комплексом, социальной и инженерной инфраструктурой, способный обеспечить необходимые условия для повышения уровня и качества жизни населения.

Экономика области на протяжении ряда лет сохраняет положительную динамику.

Валовый региональный продукт

Прочие виды деятельности 5,5 %
Информация и связь 1,5 %
Образование 2,2 %
Здравоохранение и соцуслуги 2,8 %
Госуправление 3,6 %
Транспортировка и хранение 3,7 %
Строительство 5,7 %
Сельское хозяйство 8,6 %
Недвижимость 8,7 %
Торговля 8,8 %
Промышленность 48,9 %



[26] Источник информации: https://investinlipetsk.ru/region/

Липецкая область - регион с высокой инвестиционной привлекательностью

Липецкая область входит в ТОП-15 Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ. Рейтинг составляется Агентством стратегических инициатив по продвижению новых проектов при участии ведущих деловых объединений страны. С 2014 года традиционной площадкой представления результатов Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации является Петербургский международный экономический форум

Структура инвестиций в основной капитал, %

3%Транспортировка и хранение
4%Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха
12%Сельское хозяйство
24%Жилищное строительство
25%Другие
32%Промышленность

Липецкий муниципальный район[27]

Социально-экономические показатели

Липецкий район относится к промышленно развитой территории, где созданы все необходимые условия для развития промышленного сектора экономики

Дорог с твердым покрытием, 2022г. - **76,9%**
Дорог с твердым покрытием, 2023г. - **76%**
Инвестиции в основной капитал, 2022г. - **9,7 млрд. руб.**
Инвестиции в основной капитал, 2023г. - **10,6 млрд. руб.**
Общий фонд оплаты труда, 2022г. - **7,7 млрд. руб.**
Общий фонд оплаты труда, 2023г. - **9,9 млрд. руб.**
Средняя ЗП, 2022г. - **48 779 руб.**
Средняя ЗП, 2023г. - **56 904 руб.**
Объем розничного товарооборота, 2022г. - **18,5 млрд. руб.**
Объем розничного товарооборота, 2023г. - **20,4 млрд. руб.**

Преимущества и возможности муниципального района

Удобство расположение в центральной части Липецкой области
Развитая транспортная, энергетическая, коммунальная инфраструктура
Высокий уровень развития социальной инфраструктуры
Высокие объемы жилищного строительства

Доступная инфраструктура в районе

Электроснабжение

На территории района расположены 19 питающих центров филиала ПАО "Россети-Центр"-"Липецкэнерго" с общим объёмом мощности, свободной для технологического присоединения- 54,29 мВт

Водоснабжение

Для реализации проекта предпочтителен вариант с организацией собственного водозабора

Водоотведение

Организация собственных очистных сооружений или септиков, тех присоединение к сетям г. Липецка

Газоснабжение

На территории района расположены 4 газораспределительные станции(ГРС) с суммарной свободной для технологического присоединения мощностью-94,132 тыс.м³/час

Теплоснабжение

[27] Источник информации: https://investinlipetsk.ru/region/municipal-districts/lipetskiy-district.html

Возможно технологическое присоединение к централизованным сетям теплоснабжения

Вывод: Отсутствие значительного роста по секторам экономики, незначительный рост заработных плат и т.д. прямым образом влияет на снижения уровня покупательской способности, что в свою очередь может сказаться на ценовой политике при реализации различных товаров, в том числе и недвижимости.

Причина тому кроется в слабой эффективности модели экономики, которая прочно закрепила за Россией сырьевую специализацию, зависимость от импорта и западных финансовых структур. Для преодоления данных явлений необходимо изменение экономической модели, которая будет опираться на самодостаточность и суверенность страны.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок, учитывая характеристики и целевое назначение объекта оценки, дальнейший анализ целесообразно ограничить рынком земельных ресурсов.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории земель и имеет установленный вид использования Согласно ЗК РФ (ст.7) в действующей редакции, все земли делятся на 7 категорий, определяющих вид назначения земли, а именно:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания с/х продукции; животноводства и т.п.);
- населённых пунктов (городов, деревень, сёл и т.п.);
- промышленности, энергетики, транспорта, связи т.п.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Все земли помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешённого использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешённым видом использования и на с/х землях, и на землях населённого пункта.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Под ред. Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», г. Нижний Новгород, 2024г. классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешённого использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна, поэтому, основывая на опыте оценки земельных участков, в справочнике принята за основу несколько иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями, а так же видами разрешённого использования, применяемого при кадастровой оценке земель.

Поэтому, исходя из анализа фактического и предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешённого использования, указанного в таблице.

Используется классификатор видов разрешённого использования земельных участков, утверждённый приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 (ред. От 23.06.2022г.).

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешённого использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населённых пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная связь, склады, складские площадки).	6.0-7.0 (за искл. 7.2.), 3.1
			Научно-производственная деятельность – размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.	
			Обеспечение космической деятельности – размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полётами и космических объектов, пунктов приёма, хранения и переработки информации, без хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для обработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых для осуществления космической деятельности.	
			Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание ВРИ включает в себя содержания ВРИ в т.ч. с кодом 7.1-7.5 (за искл. 7.2.).	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Коммунальное обслуживание – размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного ВРИ включает в себя содержание ВРИ с кодами 3.1.1-.3.1.2.	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населённых пунктов Земли промышленности	Предпринимательство – размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного ВРИ включает в себя содержание ВРИ, предусмотренных кодами – 4.1.-.4.10.	4.0,3.0 (за искл. 3.1.), 7.2
			Общественное использование объектов кап.строительства, размещение объектов капстроительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного ВРИ включает в себя содержание ВРИ с кодами 3.1-3.10.2 (3.1. в данном случае не включен)	
			Автомобильный транспорт – размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного ВРИ включает в себя содержание ВРИ с кодами 7.2.	
3	Земельные под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населённых пунктов	Содержание данного ВРИ включает в себя содержание ВРИ с кодами 1.1.-1.20, в т.ч. размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки с/х продукции.	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населённых пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения средне этажных жилой застройки, размещения многоквартирных домов этажностью не выше 8 этажей, благоустройство и озеленение: размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения , предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – размещение многоквартирных домов этажностью 9 этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.	
			Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено ВРИ с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а так же связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует санитарной зоны.	
			Хранение автотранспорта – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в т.ч. с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием ВРИ с кодами 2.7.2., 4.9	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населённых пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов ИЖС – размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хоз.построек.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки – размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.	
			Зем. участки для размещения объектов для ведения ЛПХ (приусадебный земельный участок) – размещение жилого дома, указанного в описании ВРИ с кодом 2.1; производство с/х продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание с/х животных.	
			Зем. участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проёмов и имеющего отдельный выход на зем.участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площа-	

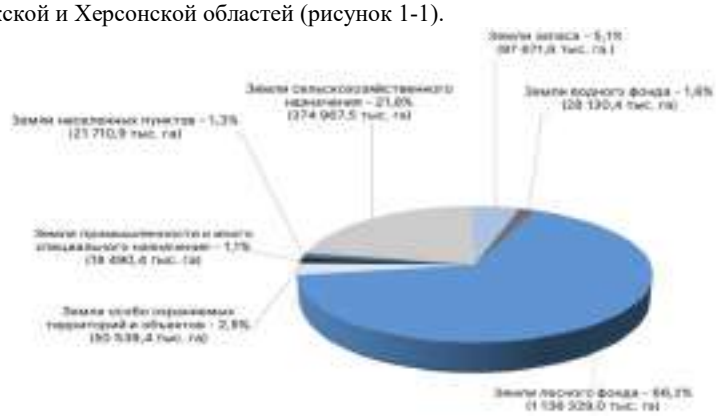
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			док, площадок для отдыха.	
			Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено ВРИ с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 44.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а так же связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населённых пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озёрами, водохранилищами, пляжами, а так же обустройство мест отдыха в них. Содержание данного ВРИ включает в себя содержание ВРИ с кодами 5.1-5.5.	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1
			Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных.	
			Курортная деятельность – использование , в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а так же охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.	
			Санаторная деятельность – размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.	
			Историко-культурная деятельность – сохранение и изучение объектов культурного наследия народов РФ (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а так же хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.	

Вывод: Основываясь на анализе объекта оценки, его физических характеристиках, а также в результате анализа наиболее эффективного использования, оценщик пришел к выводу, что объект оценки принадлежит к сегменту рынка земельные участки. Учитывая характеристики объекта, особенности его локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится объект оценки можно охарактеризовать как земельный участок из земель населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства и отнести к группе «Земельные участки под ИЖС».

11.3. Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости

Распределение земель в РФ и земли населенных пунктов[28]

В состав Российской Федерации входят 89 субъектов Российской Федерации. В соответствии с данными федеральной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2024 года составила 1 723 399,1 тыс. га без учета внутренних морских вод и территориального моря. Сведения о наличии и распределении земельного фонда Российской Федерации в разрезе субъектов содержат характеристики земель 87 субъектов Российской Федерации без учета площади земель Запорожской и Херсонской областей (рисунок 1-1).



[28] Источник информации: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2023году - chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf

Анализ данных, полученных в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, и докладов о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации показал, что в 2023 году значительные площади земель вовлечены в гражданский оборот, а также продолжались процессы установления (изменения) границ населенных пунктов. Основанием перевода земель из одной категории в другую являлись акты органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятые в пределах их компетенции по вопросам использования и охраны земель, а также ходатайства заинтересованных лиц. К необходимости перевода земель из одной категории в другую приводили такие мероприятия, как предоставление земельных участков из земель государственной собственности, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, изменение (установление) границ населенных пунктов и муниципальных образований, возврат в прежнюю категорию изъятых ранее отработанных или рекультивированных земель, прекращение действия права у субъекта права на земельный участок или изменение вида разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. При этом если границы населенных пунктов не были установлены, в состав обобщенных сведений вошли утвержденные компетентными органами власти результаты инвентаризации земель, где площадь населенных пунктов определена по фактической застройке, включая примыкающие к домам приусадебные участки (последнее особенно характерно для земель сельских населенных пунктов). Основанием для внесения изменений в статистический учет земель категории «земли населенных пунктов» в 2023 году являлись утвержденные в установленном порядке документы об изменении (установлении) границ территорий населенных пунктов и муниципальных образований, а также состава земель, вошедших в их границы. Уточнение площадей по видам использования земель в границах населенных пунктов осуществлялось по результатам кадастровых работ, проведенных в том числе в рамках мероприятий по разграничению земель, находящихся в государственной собственности. По состоянию на 1 января 2024 года площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по России составила 21 710,9 тыс. га. Увеличение площади на 1045,0 тыс. га в сравнении с предшествующим годом отражает результаты проведенных работ по упорядочению, установлению и утверждению границ городских и сельских населенных пунктов. Большая доля площадей отражена по категории земель населенных пунктов в соответствии с распоряжениями (постановлениями) органов власти субъектов Российской Федерации о включении земельных участков в границы населенных пунктов с целью их расширения и развития при формировании территорий муниципальных образований. Наибольшее увеличение площади земель населенных пунктов отмечено в Республике Дагестан – на 30,4 тыс. га, Томской области – на 16,1 тыс. га, Республике Мордовия – на 6,7 тыс. га. В то же время в отдельных регионах отмечено и сокращение площади данных земель. Наибольшее уменьшение наблюдалось в Свердловской области – на 9,8 тыс. га, Республике Коми – на 5,2 тыс. га. На 1 января 2024 года площадь городских населенных пунктов составила 9043,9 тыс. га, сельских населенных пунктов – 12 667,0 тыс. га. К городским населенным пунктам отнесены города и поселки, к сельским – села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки и иные населенные пункты. Распределение земель категории населенных пунктов по территориальным зонам представлено в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Состав земель населенных пунктов

№ п/п	Наименование территориальных зон	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Жилая	2079,4	9,6%
2	Общественно-деловая	963,8	4,3%
3	Производственная	1134,2	5,2%
4	Общего пользования	2073,8	9,6%
5	Инженерная и транспортная инфраструктура	616,8	2,8%
6	Сельскохозяйственного использования	9154	42,2%
7	Земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, рекреационные	1297,8	6,0%
8	Специального назначения	99,3	0,5%
9	Военных объектов	254,2	1,2%
10	Иные	4037,6	18,6%
	Итого	**21 710,9**	**100,0%**

Распределение земель населенных пунктов по федеральным округам представлено на рисунке 1-4.

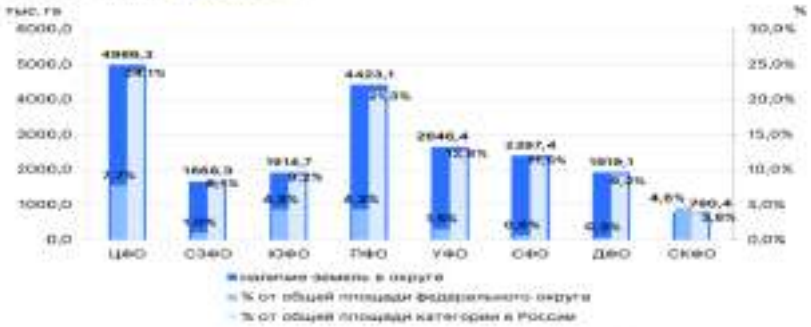


Рис. 1-4. Земли населенных пунктов в федеральных округах (тыс. га)
(без учета площади Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Херсонской и Запорожской областей)

Земельные участки (рынок России)[29]

В 2023 году в России проведено 4,5 млн. сделок купли-продажи земельных участков, что на 18% больше в сравнении с предыдущим годом. Об этом свидетельствуют данные аналитического агентства BusinesStat, обнародованные в мае 2024 года.

По словам экспертов, рост рынка связан с увеличением сделок с участками под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). На рынок ИЖС выходили крупные компании и искали подходящие территории для вывода малоэтажных проектов.

В исследовании отмечается, что наибольшей популярностью в 2023 году пользовались недорогие земельные участки без подряда, когда покупатель может самостоятельно выбирать проект и подрядчика. Покупка земельного участка часто совершается в инвестиционных целях, при этом дом строится в течение нескольких сезонов. Цены на стройматериалы стабилизировались, поэтому общий объем затрат на реализацию индивидуального строительства стал более прогнозируемым, добавляют эксперты.

Земли в России по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

По оценкам BusinesStat, в 2023 году относительно 2019-го число сделок купли-продажи земельных участков выросло более чем вдвое. Здесь сказались такие факторы, как режим самоизоляции во время пандемии коронавируса COVID-19, желание сохранить сбережения в связи с колебаниями курсов валют и вложить их в недвижимость, а также программы льготной ипотеки

Аналитики заявили о росте стоимости земли в России на четверть[30].

По итогам июля 2024 года средняя стоимость земельного участка в России выросла на 25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив 243 тыс. руб. за сотку. Об этом в поступившем в редакцию исследовании сообщили аналитики сервиса ЦИАН.

Для расчетов использовались активные объявления о продаже участков площадью от 5 до 50 соток, опубликованные на платформе в июле 2024 года и июле 2023 года. Как подсчитали аналитики, рост зафиксирован во всех регионах, кроме Ингушетии (минус 1%), Камчатского края (минус 8%), Сахалинской области (минус 15%) и Карачаево-Черкессии (минус 17%).

Самые высокие темпы роста цен на землю, по данным ЦИАН, зафиксированы в Калмыкии (в 2,5 раза), на Алтае (в 2 раза), а также в Тюменской области (+80%), Тыве (+74%) и Свердловской области (+71%). В Московской области сотка за год стала дороже на 28%, а в Ленинградской — на 27%, говорится в исследовании.

Регионы с наибольшим ростом цен на земельные участки в России

Регион	Средняя цена сотки, тыс. рублей	Динамика средней цены сотки за год
Республика Калмыкия	[illegible]	[illegible]
Республика Алтай	[illegible]	[illegible]
Тюменская область	[illegible]	[illegible]
Республика Тыва	[illegible]	[illegible]
Сахалинская область	[illegible]	[illegible]
Ненецкий автономный округ	[illegible]	[illegible]
Мурманская область	[illegible]	[illegible]
Республика Саха (Якутия)	[illegible]	[illegible]
Саратовская область	[illegible]	[illegible]
Ленинградская область	[illegible]	[illegible]

Самые дешевые участки в июле 2024 года продаются в Курганской, Новгородской, Псковской, Кировской, Смоленской, Липецкой и Орловской областях, Еврейской АО — там средняя стоимость сотки составляет менее 50 тыс. руб., выяснили аналитики. Самая дорогая земля — в Москве и Санкт-Петербурге (порядка 1,1 млн руб. за сотку), а также в Дагестане (810 тыс. руб.),

[29] Источник информации: https://businesstat.ru/news/land_plot/
[30] Источник информации: https://realty.rbc.ru/news/66a8d3d59a79478d50169f1a?from=copy

Краснодарском крае (684 тыс. руб.), Севастополе (605 тыс. руб.), Ямало-Ненецком АО (540 тыс. руб.), Ставропольском крае (467 тыс. руб.).

«Домклик» недавно назвал регионы с самыми дешевыми частными домами. Самые низкие цены на загородное жилье в июне 2024 года зафиксированы в Смоленской и Курганской областях, а также в Еврейской автономной области, где стоимость квадратного метра варьируется от 31,1 тыс. до 35,1 тыс. руб. В пятерку регионов с самыми низкими ценами на дома также вошли Орловская (35,5 тыс. руб.) и Иркутская (35,5 тыс. руб.) области. Для сравнения, средняя по России цена «квадрата» загородного жилья — 59,3 тыс. руб.

Анализ рынка земельных участков Липецкой области.

Действующая в Российской Федерации система нормативных правовых актов дает право собственнику земли осуществлять основные виды сделок с земельными участками. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, собственники имеют право сдавать участки в аренду, продавать, дарить, отдавать в залог и т.д.

Сведения о сделках с земельными участками, полученные в соответствии с государственной статистической отчетностью №3-ЗЕМ «Сведения о сделках с землей», в целом свидетельствуют о развитии земельного рынка в области. Современное состояние земельного рынка в России характеризуется рядом показателей. В первую очередь это сделки по аренде и продаже государственных и муниципальных земель, а также купле-продаже земельных участков гражданами и (или) организациями.

В настоящем разделе будет представлен обзор рынка земельных участков в Липецкой области и факторов его формирующих.

Земли, находящиеся в границах Липецкой области, составляют земельный фонд области. Согласно действующему законодательству и сложившейся практике, проведение анализа рынка земельных участков целесообразно осуществлять по категориям земель, угодьям, их разрешенному использованию.

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Действующее законодательство предусматривает 7 категорий земель:

— земли сельскохозяйственного назначения;
— земли населенных пунктов;
— земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
— земли особо охраняемых территорий;
— земли лесного фонда;
— земли водного фонда;
— земли запаса.

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. В отличие от категории земель, которая является понятием собирательным и условным, угодья имеют определенное местоположение, внешнюю замкнутую границу и площадь. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

Земельные угодья делятся на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья в соответствии с действующими нормами и правилами, принимаемыми на государственном и ведомственном уровнях.

Сельскохозяйственные угодья включают:

— пашню;
— залежь;
— кормовые угодья (сенокосы и пастбища);
— многолетние насаждения.
— Несельскохозяйственные угодья подразделяются на:
— земли под поверхностными водными объектами, включая болота;
— земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью;
— земли застройки;
— земли под дорогами;
— нарушенные земли;
— прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации).

Ниже представлены характеристики земель и земельных угодий Липецкой области и Российской Федерации в целом.[31]

Приложение № 1

Распределение земель Российской Федерации по категориям в разрезе субъектов Российской Федерации (на 1 января 2024 года, тыс. га)

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Россия	374 967,5	21 710,8	18 490,4	50 539,4	1 136 329	28 130,4	87 071,6	1 723 399,1 1 717 639,2*
	Центральный ФО	34 178,2	4986,3	1294	778,2	21 864,5	796,8	1122,5	65 020,5
48	Липецкая область	1917,1	245,1	41,9	14,7	178,9	6,1	0,9	2404,7

[31] Источник информации: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2023году - chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf

Приложение № 2

Распределение земель Российской Федерации по формам собственности в разрезе субъектов Российской Федерации (на 1 января 2024 года, тыс. га)

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	из них: в собственности Российской Федерации	в собственности субъекта Российской Федерации	в муниципальной собственности
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Россия	1 723 399,1 1 717 639,2*	110 412,3	25 698,7	1 581 728,2	1 103 711,8	22 104,7	21 838,1
	Центральный ФО	65 020,6	18 473,7	7023,9	40 822,9	22 167	1990,3	1760,8
48	Липецкая область	2404,7	758,5	752,5	893,7	247,5	54,3	56

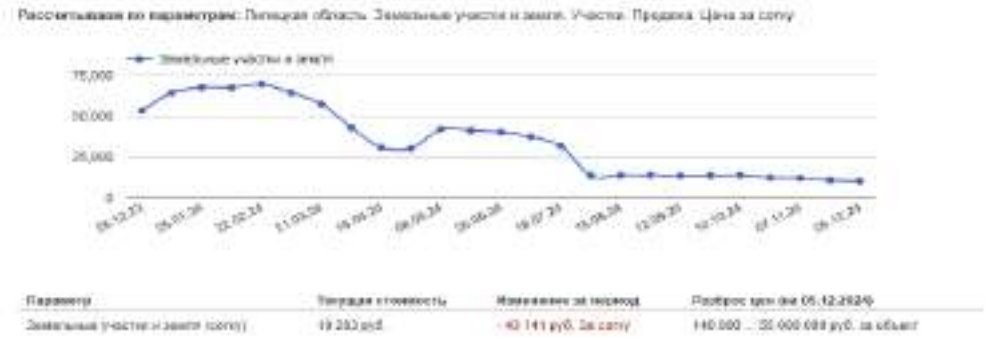
Приложение № 3

Итоги процесса разграничения государственной собственности на землю в субъектах Российской Федерации по категориям земель (на 1 января 2024 года, тыс. га)

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Земли сельскохозяйственного назначения, из них		Земли населенных пунктов, из них		Земли промышленности и иного специального назначения, из них		Земли особо охраняемых территорий и объектов, из них		Земли лесного фонда, из них		Земли водного фонда, из них		Земли запаса, из них	
		в государственной и муниципальной собственности	в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности	в государственной и муниципальной собственности	в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности	в государственной и муниципальной собственности	в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности	в государственной и муниципальной собственности	в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности	в государственной и муниципальной собственности	в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности	в государственной и муниципальной собственности	в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности	в государственной и муниципальной собственности	в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Россия	244 989,1*	37 169,4	16 108,5	3165,5	18 008	13 823,2	50 515,9	44 483	1 136 313	147 642,7	28 128,3	657,2	87 664,7	641,5
	Центральный ФО	11 569	3381,9	3314	542,9	1164,7	771,2	772,1	736	21 864,5	25 518,1	796,1	16,2	1122,5	36,8
48	Липецкая область	503,9	124,6	149,9	19,9	39,4	20,7	14,6	14,6	178,9	357,8	6,1	0	0,9	0

Оценивая землю, оценщик оценивает единый объект недвижимости, состоящий из собственно территории или части поверхности Земли и тех природных ресурсов – улучшений, которые находятся на данной поверхности и неотделимы от неё без причинения существенного вреда. Единым объектом недвижимости являются такие природные объекты как месторождение природных ископаемых, рыбопромысловые участки реки, обособленные водные объекты и др.

Цена продажи участков в Липецкой области[32]



[32] Источник информации: https://lipetskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

Краткий анализ рынка земель населенных пунктов

Основными ценообразующими факторами для земельных участков коммерческого назначения являются:
- пространственно-экономическое состояние района;
- разрешенное использование земель;
- местоположение;
- фактор масштаба.

По данным спроса и предложений информационно–аналитических сайтов проанализированы предложения о продажах земельных участков, категории земель: земли населенных пунктов.

Вывод: Учитывая характеристики объекта оценки, дальнейший анализ целесообразно ограничить рынком земельных участков из земель населённых пунктов для ведения личного подсобного хозяйства.

11.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект.

Проведем анализ рынка по сегменту рынка, к которому относится объект оценки.

На этапе анализа оценщику не удалось найти достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках с объектами сопоставимыми с объектом оценки, ввиду того, что данные сделки носят закрытый (конфиденциальный) характер, а так же отсутствие возможного доступа к базам данных, где находится подобная информация (документально подтверждённая информация об условиях сделок купли-продажи).

Оценщик проанализировал и использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГКРФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст.435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В процессе поиска объектов-аналогов оценщик проанализировал общедоступную информацию из открытых источников. Были использованы различные источники информации такие как: https://www.avito.ru/, https://lipetsk.cian.ru/, https://lipeck.domclick.ru/ и др. открытые источники.

На основании вышеизложенного, выявлены предложения о продаже объектов сопоставимых с объектом оценки, данные о которых приведены ниже.

Подбор объектов-аналого сопоставимых с объектом оценки осуществлялся на основании следующих критериев:

1. Местоположение (в ближайшей окрестности от объекта оценки).
2. Категория земель – земли населённых пунктов.
3. Разрешённое использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

Первичная выборка объектов предлагаемых к продаже приведена в приложении к настоящему отчёту «**Первичная выборка объектов предлагаемых к продаже»,** подготовленное отдельным документом.

В данной выборке:

1) приведены скриншоты объявлений с указанием источника информации, которые на основании критериев отбора оценщика расположены в непосредственной близости к объектам оценки.

2) проведён анализ коммуникаций проходящих по границе и непосредственной близости объектов-аналогов с приведением скриншотов кадастровой карты.

3) Оценщиком уточнены кадастровые номера у представителей собственников по указанным контактным данным и с помощью сервиса Контур. Недвижимость (сайт: https://reestro.kontur.ru/account/621de2c6-2609-4aab-b75d-c9ef42ee347e/statements-list) заказаны Отчёты о характеристиках на земельные участки по уточнённым кадастровым номерам, для проверки ЗОУИТ (зон с особыми условиями использования территории).

Оценщик на основе материалов сети интернет провел анализ цен на земельные участки, которые, по мнению Оценщика сопоставимы с особенностями локального расположения объектов оценки.

Таблица. Предложения о продаже земельных участков из земель населённых пунктов, расположенных в ближайшей окрестности от объекта оценки по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Разрешенное использование	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Коммуникации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Текст объявления (комментарии оценщика)	Источник информации	Контактный телефон	Дата продажи	Ограничения обременения
1	для ведения личного подсобного хозяйства	Липецкая обл., Липецкий муниципальный округ, с. Ленино, ул. Титова, 23а, 23в, 23г	48:13:1220202:28; 48:13:1220202:29; 48:13:1220202:30	4 010,00	По границе участка проходит газ, свет, вода	7 700 000,00	1 920,20	В продаже земельный участок под ИЖС где вы сможете построить дом своей мечты! Участок правильной формы. Фасадная часть земельного участка 50 метров, 80 глубина. По границы участка проходит газ, свет, вода.	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_4524155519	8-905-686-63-87 (личный контактный номер Наталья 87 952 590-40-44)	06.12.2024г.	ЗОУИТ 48:13-6.734 - 344 кв.м.+562 кв.м.; ЗОУИТ 48:13-6.1927 - 36 кв.м.+32 кв.м.+ 4 кв.м.; ЗОУИТ 48:13-6.4733 - 2000 кв.м.+ 1310 кв.м.+ 1200 кв.м.
2	для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет	48:13:1550501:1821	1 323,00	По границе участка проходит газ, свет, вода	1 323 000,00	1 000,00	ИЖС участок 13,6соток Участок на самой высокой точке вода и снег вам не помешает ! С высоты 3-х метров видно речку все коммуникации вдоль участка.	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot._izhs_3797250089	8-905-044-90-33- Сергей	07.12.2024г.	ограничение ЗОУИТ48:13-6.1027 - 91 кв.м.
3	для индивидуальной жилой застройки	Российская Федерация, Липецкая область, р-н Липецкий, с/п Сырский сельсовет, с Подгорное, ул Героя России А.А. Прохоренко, земельный участок 7	48:13:1550501:1062	2177	Электричество на участке	1 850 000,00	849,79	Эксклюзивное предложение! Видовой участок **у реки!** Расположен за коттеджным посёлком "Романово"! Самое крутое место в Липецке! Не поле! Рядом уже много построенных домов! На участк подведен и оформлен свет. Место под постройку дома ровное, дальше идет небольшой уклон в направлении к реке. Только представьте, как вы будете сидеть в качающемся кресле на веранде и любоваться таким видом! Ширина участка (по улице) 30 метров. Могу скинуть точку - съездите посмотрите!	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._izhs_4061873603	Юлия Власкина 8-923-829-67-41 (личный номер 8-7 915 853-03-72	06.12.2024г.	ЗОУИТ48:13-6.322
4	для ведения личного подсобного хозяйства	Липецкая область, р-н Липецкий, с/п Сырский сельсовет, с	48:13:1200214:29	1 814,00	По границе участка проходит газ, свет	2 000 000,00	1 102,54	Продам земельный участок 18 соток (на участке старый дом с кадастровым номером 48:13:1200214:100)	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot	Агентство - 8-906-688-78-52	12.12.2024г.	ЗОУИТ 48:13-6.1927 -32 кв.м.; ЗОУИТ 48:13-6.4733 -

№ п/п	Разрешенное использование	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Коммуникации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Текст объявления (комментарии оценщика)	Источник информации	Контактный телефон	Дата продажи	Ограничения обременения
		Подгорное, ул Школьная, д 29							. _izhs_4585765806			весь участок
5	для ведения личного подсобного хозяйства	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино, участок №189, 190	48:13:1550601:241, 48:13:1550601:242	3 000,00	По границе участка проходит газ, свет	3 000 000,00	1 000,00	Улица Кленовая. номера участков 189,190 Газ, свет по границе участка. участки ровные, у дороги. (2 участка вместе, по 15 соток.) цена за 1 участок. продажа 2-х участков вместе.	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_3848103414	8-923-829-67-89	25.11.2024г.	обременений и ограничений нет
6	для ведения личного подсобного хозяйства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир село.Участок находится примерно в 3800, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, р-н Липецкий, с/п Ленинский сельсовет, с Троицкое.	48:13:1530501:39	13 000,00	Электричество и вода близко.	3 000 000,00	230,77	продам земельный участок 1.3 га. Продается участок под коттеджную застройку. Идеально для перепродажи отдельными участками по 10-13 сот. или коттеджным комплексом. , или как родовое имение не далеко от города. Рядом ведётся активная застройка коттеджами, комплекс Парковые кварталы, база Алые паруса. Недалеко Романово Сити. Участок правильной формы общей площадью 1,3 Га. В собственности, межевание проведено. Электричество и вода близко. Категория земель - Земли населенных пунктов, Разрешенное использование (ВРИ) - для ведения личного подсобного хозяйства. Можно перевести в ИЖС. Реальному покупателю умеренный торг при быстрой сделке. Любопытствующим просьба не отнимать время.цена снижена пока в продаже интересующий меня объект! срочно!	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_izhs_3864910032	8-984-239-53-69	07.12.2024г.	ЗОУИТ 48:13-6.1055 - 5246 кв.м.; ЗОУИТ 48:13-6.6640 - 5657 кв.м.
7	для ведения личного подсобного хозяйства	обл. Липецкая, р-н Липецкий, сельское поселение Ленинский	48:13:1230104:35	2 349,00	По границе участка проходит газ, свет, вода	3 500 000,00	1 490,00	Участок под ИЖС, ровный,без деревьев, в центре села,рядом садик, начальная школа, спортплощадка	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_4369940	8-923-829-61-23 Ольга Деревянченко	06.12.2024г.	ЗОУИТ 48:13-6.4141

№ п/п	Разрешенное использование	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Коммуникации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Текст объявления (комментарии оценщика)	Источник информации	Контактный телефон	Дата продажи	Ограничения обременения
		сельсовет, с. Елецкое, ул. 9 Мая, участок №56а							375			
8	для ведения личного подсобного хозяйства	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, с. Троицкое ул. Октябрьская д.31,33\	48:13:1250207:7 и 48:13:1250207:5	9 922,00	По границе участка проходит газ, свет, вода	16 000 000,00	1 612,58	Продается земельный участок 1га, в замечательном, живописном месте с.Троицкое до г.Липецк 18км. Ровный рельеф местности без уклонов. Площадь участка позволяет произвести застройку нескольких домов,(данное предложение будет интересно строительным компаниям которые строят дома), также можно использовать такую площадь для коммерции, например можно построить Базу отдыха,(составить конкуренцию Алым Парусам) тем более, что природа там пользуется популярностью не только у липчан, но и у гостей нашего города. Троицкое- это современное село, есть школа, детский сад, различные магазины. Звоните расскажу все подробно, обсуждаем разные варианты оплаты, так же возможна продажа по частям, по участкам нужного для вас размера. По данным риелтора в настоящий момент поданы документы на перевод земель в ИЖС	https://lipeck.domclick.ru/card/sale__lot__2057330432	8-980-351-42-32	18.10.2024г.	ЗОУИТ 48:13-6.2417 - 138 кв.м., 48:13-6.1040 - 25 кв.м., 48:13-6.2417;48:13-6.1040; ЗОУИТ 48:13-6.2417 - 73 кв.м.; ЗОУИТ 48:13-6.2004- 21 кв.м.
Минимальное значение выборки, руб. /кв.м.							230,77					
Максимальное значение выборки, руб. /кв.м.							1 920,20					
Среднее значение выборки, руб. /кв.м.							1 150,73					

Примечания к таблице: *В ходе телефонного интервьюирования оценщик уточнил такую информацию как: категория земельного участка, разрешенное использование, площадь, наличие подъездных путей, наличие подведенных коммуникаций на участке, наличие строений на участке, кадастровый номер участка.*

Выводы по анализу рынка

1. Информация о ценах фактических сделок не носит публичный характер, в связи с чем, оценщиком используются цены предложения.
2. Диапазон цен по выборке (продажа земельных участков) составил от 230,77 руб. до 1 920,20 руб. за 1 кв. м. общей площади в зависимости от разных факторов.
3. Средняя цена 1 кв. м по исследованным предложениям на дату оценки составляет 1 150,73 руб.
4. Цены предложений зависят от локального местоположения в самом районе, площади, наличия/отсутствия коммуникаций, наличия/отсутствия каких-либо улучшений.
5. Земельные участки характеризуются средним показателем ликвидности. Типичный срок экспозиции составляет 6 месяцев.
6. Аренда. Рынок аренды земли присутствует, в основном, только в сегменте государственного сектора – т.е. государственных (муниципальных) земель, которые сдаются в аренду собственникам расположенных на этих участках зданий (сооружений) либо для осуществления строительства.

Выделение земли гражданам для частной застройки входит в компетенцию местных органов власти. Участок может быть передан по итогам публичных торгов (аукционов), либо без таковых. Аренда земли под ИЖС может возникать следующим образом: в силу п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ — для возведения индивидуального дома без проведения торгов; согласно п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ срок арендных отношений составляет 20 лет; после завершения строительных работ и возведения дома, арендатор может приобрести право собственности на участок без проведения аукциона.

В публичном доступе содержатся только сведения о продаже права аренды, реализуемого с торгов, в условиях отсутствия нормальной рыночной экспозиции (1 мес.), и ограниченного числа информационных ресурсов с объявлениями о предстоящих торгах. Цены таких сделок нельзя назвать вполне рыночными поскольку их формирование противоречит понятию рыночной стоимости. Использование цен таких сделок может привести к необъективным результатам стоимости объекта оценки.

Учитывая цели и задачи настоящего отчета, анализ имеющейся в распоряжении Оценщика информации о предложениях земельных участков, целесообразно проводить в разрезе следующих факторов: вид права, условия финансирования сделки, условия продажи, срок экспозиции, местоположение, категория, разрешенное использование, физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф, ландшафт), экономические характеристики (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п.).

Выбор объектов аналогов из приведенного выше перечня производился с учетом следующих критериев:
- объекты аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по фактору масштаба;
- объекты аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по местоположению.

№ аналога	**Причина отказа в качестве аналога**
1	самый дорогой из представленной выборки
3	разрешённое использование для индивидуального жилищного строительства отличается от разрешённого использования объекта оценки
4	на участке старый дом с кадастровым номером 48:13:1200214:100; 16 метров по фасаду конфигурация вытянутая
6	срочная продажа, минимальная цена из представленной выборки
8	по данным риелтора в настоящий момент поданы документы на перевод земель в ИЖС. Застроен
с указанными количественными и качественными характеристиками объектов-аналогов можно так же ознакомиться в приложении к настоящему отчёту «Первичная выборка объектов предлагаемых к продаже», подготовленное отдельным документом	

11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков.

Согласно п. «е» ст. 22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения

Объект оценки можно отнести к земельным участкам под жилую застройку.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Под ред. Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», г. Нижний Новгород, 2024г., объект оценки согласно сегментации рынка земельных участков на стр.58 объект оценки можно отнести к земельным участкам под жилую застройку.

На стр. 94 таб. 10 Справочника приведены основные ценообразующие факторы, которые характерны для данной категории земель данного вида использования. Обычно используются следующие элементы сравнения:

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Наличие электроснабжения на участке	0,12
5	Наличие газоснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

В ходе исследования были определены основные элементы сравнения:

Ниже приведены источники и значения коэффициентов, на основании которых при необходимости будут введены корректировки по различным факторам.

Возможность уторговывания (торг)

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

Значения скидки на торг определенные на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал.[33]

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение по РФ [2]**	По регионам [3]		
					А группа	**Б группа**	**В группа**
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,92**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,98	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,93**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,95	**0,91**	**0,92**	**0,91**	**0,89**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,94	**0,86**	**0,88**	**0,86**	**0,82**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможно-**	0,81	0,97	**0,92**	**0,94**	**0,93**	**0,90**

[33] Сайт: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение по РФ [2]**	По регионам [3]		
					А группа	**Б группа**	**В группа**
	стью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка						

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

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

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Применяется нижняя граница для объекта оценки согласно значительному количеству предложений представленных на рынке.

Первая группа элементов сравнения:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости.

Цель любой сделки – приобретение права собственности или права пользования имуществом. Данный фактор учитывает разницу в передаваемых правах.

Согласно п.8. ст. 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договора аренды зависит от использования земельных участков.

Земельная аренда – это соглашение между двумя лицами (юридическими, физическими), в котором одна из сторон собственник земли, а вторая оформляет во временное пользование интересующий участок для ведения деятельности. Основой земельной аренды является договор, в котором оговорены основные условия сделки – сроки, права и обязанности сторон, особенности использования, возможности продления и прочие аспекты.

На сегодняшний день существует 2 варианта оформления земли во временное пользование:

краткосрочная аренда – подразумевает оформление договора на незначительный временный промежуток (5-10 лет) с возможностью продления по завершении срока действия договора.

долгосрочная аренда – подразумевает оформление земли на длительный период (49 лет).

Кроме этого выделяют еще **бессрочную аренду**, которая не имеет фиксированных ограничений по сроку, кроме одного – верхнего предела 49 лет (как и в случае с долгосрочной арендой). Любая из сторон имеет право расторгнуть соглашение в любой момент при условии заблаговременного согласования своих действий.

При исследовании данного вопроса важным фактором является остаточный срок в соответствии с действующим договором аренды. Таблица 10, стр.91 справочника[34] показывает зависимость цен предложений от прав на объект оценки.

Таблица 10. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под нужды застройки (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,78	[illegible]

Ограничения/обременения права

Наличие у объекта ограничения (обременения) снижает его стоимость.

В соответствии с п. 10 ФСО № 4 кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимо-

[34] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Под ред. Лейфер Л.А. Земельные участки. Часть 2. «Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта., функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг, ставки капитализации, полная версия», г. Нижний Новгород, 2024г.

сти, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

Этим же должен руководствоваться оценщик при составлении отчета об оценке рыночной стоимости в целях сопоставимости результатов государственной кадастровой оценки и настоящей оценки.

В соответствии со ст. 56 (ЗК РФ) могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда.

Охранные зоны [35] следует рассматривать как отрицательно влияющие на стоимость земельного участка как ограничения прав. В зависимости от типа охраняемого объекта выделяют несколько видов охранных зон.

Подзаконный нормативный правовой акт, регулирующий порядок функционирования охранной зоны

Охранная зона объектов	*Нормативный правовой акт*
газотранспортной системы	Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
железнодорожного транспорта	Приказ Министерства транспорта Российской Федерации от 6 августа 2009 года № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»
электросетевого хозяйства	Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
связи и радиофикации	Постановление Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 года № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
водопроводных и водопроводных сооружений (зона санитарной охраны)	СанПиН 2.1.4.1110-02
тепловых сетей	Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»
канализационных сетей (санитарно-защитная зона)	СНиП 40-03-99, СНиП 3.05.04-85, СНиП 3.05.06-85

Охранные зоны по своей правовой природе практически идентичны публичным сервитутам – и в первом, и во втором случае предполагается ограничение прав собственника в публичных интересах, главным образом прав пользования.

Хотя здесь нужно сделать оговорку: публичный сервитут предоставляет права ограниченного пользования неограниченному кругу лиц. В случае с охранной зоной выгодоприобретателем является сервисная компания (например, компания, обслуживающая газотранспортную систему).

Однако, обслуживая объект охраны, сервисная компания, как правило, выполняет общественные функции (из этого следует, что охранная зона устанавливается в общественных интересах).

Влияние обременения (ограничения) индивидуально в каждой конкретной оценочной ситуации[36].

Как правило, учет влияния обременений осуществляется одним из нижеприведенных способов.

$$C = C_{BC} - C_C,$$

где: C - рыночная стоимость актива (с учетом сервитута), ден. ед.;
C_{BC} - рыночная стоимость актива без учета стоимости сервитута;
C_C - рыночная стоимость сервитута (потери стоимости актива из-за наличия сервитута), ден. ед.

Методы определения рыночной стоимости сервитута и обременений

Метод капитализации потерь: $M_{ограничения} = \sum_{i=1}^{n} \frac{Потери_i}{R}$,

где: $Потери_i$ - i-е потери дохода от объекта, связанные с наличием сервитута/обременения, ден.ед.;
R - коэффициент капитализации, доли ед.

Метод парного сравнения продаж: $k = C_A^1 - C_A^2$, $k = \frac{C_A^1 - C_A^2}{C_A^1}$,

[35] Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка. В.Ю. Сутягин, доцент кафедры «Финансы и банковское дело» Тамбовского государственного университета им. Г.Р. Державина, кандидат экономических наук (г. Тамбов), журнал ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ № 12 (195) 2017.

[36] Актуальные вопросы оценки недвижимости. Материалы лекции. НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Ильин Максим Олегович, Горев Сергей Владимирович, Москва, 2017.

Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

Основные методы оценки, основанные на проведении парного анализа (на парном сравнении)		
Метод	**Последовательность метода**	**Достоинства метода (+), недостатки метода (–)**
Парных продаж	1. Выявляются пары продаж земельных участков, в отношении которых известны цены продаж (предложений) и один из которых обременен охранной зоной (его цена – Цоз), второй – без охранной зоны (его цена – Цб) 1а. Если земельные участки имеют отличия, то вносятся корректировки с целью приведение пары в состояние, когда они отличаются лишь «наличием» охранной зоны 2. Рассчитывается стоимостной эквивалент ограничений, вызванный охранной зоной (Соз), как Соз = Цоз – Цб Примечания: 1. Если статистическая информация есть, то целесообразно усреднение Соз 2. Если необходимо рассчитать корректировку (в методе сравнительных продаж) на наличие ограничений, обусловленных установлением охранной зоны, то ее значение оценивается как Δ = Соз / Сб = (Цоз – Цб) / Сб	Плюсы: Объективная основа расчетов Минусы: 1. Как правило, отсутствует исходная информационная основа проведения расчетов 2. В случае использования этапа 1а (внесение предварительных корректировок) внесение корректировок может приводить к возникновению дополнительных ошибок
Попарного сравнения доходов	1. Выявляются пары продаж земельных участков, в отношении которых известны показатели дохода и один из которых обременен охранной зоной (его цена – Доз), второй – без охранной зоны (его цена – Дб) 1а. Если земельные участки имеют отличия, то вносятся корректировки с целью приведения пары в состояние, когда они отличаются лишь «наличием» охранной зоны 2. Рассчитывается разница в доходах, обусловленная наличием охранной зоны (Доз): Доз = Доз – Дб 3. Рассчитывается стоимостной эквивалент ограничений, обусловленных наличием охранной зоны (Соз): Соз = Доз × ВРМ, если Доз является валовым доходом Соз = Доз / R, если Доз является чистым доходом Примечания: 1. В качестве дохода может быть земельная рента (участок сельскохозяйственного назначения) или остаточный доход (застроенный участок) 2. Если статистическая информация есть, то целесообразно усреднение Соз 3. Если необходимо рассчитать корректировку (в методе сравнительных продаж) на наличие ограничений, обусловленных установлением охранной зоны, то ее значение оценивается как Δ = Доз / Дб = (Доз – Дб) / Дб	Плюсы: Объективная основа расчетов Минусы: 1. Сложность верификации информационной основы проведения расчетов 2. В случае использования этапа 1а (внесение предварительных корректировок) внесение корректировок может приводить к возникновению дополнительных ошибок
Основные методы оценки, основанные на учете потерь		
Учета потерь в площади	1. Определяется площадь земельного участка, занятая охранной зоной (Soз) 2. Определяется общая площадь оцениваемого земельного участка (Soб) 3. Рассчитывается стоимость земельного участка без учета ограничений охранной зоной (Сб) 4. Рассчитывается стоимостной эквивалент ограничений, обусловленных наличием охранной зоны (Соз): Соз = Сб × Soз / Soб Примечание. Если необходимо рассчитать корректировку (в методе сравнительных продаж) на наличие ограничений, обусловленных установлением охранной зоны, то ее значение оценивается как: Δ = Soз / Soб	Плюсы: Простота проведения расчетов Минусы: Сомнительным является тезис, что в результате действия ограничений (охранной зоны) земельный участок полностью «выпадает» из использования
Учета потерь в выгодах	1. Проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка без учета ограничений 2. Определяются выгоды от застройки (или использования) земельного участка (единого объекта недвижимости) в соответствие с НЭИ без учета ограничений (Вб) 3. Рассчитывается стоимость земельного участка без учета ограничений охранной зоной (Сб) 4. Проводится анализ НЭИ земельного участка с учетом ограничений в виде охранной зоны 5. Определяются выгоды от застройки (или использования) земельного участка (единого объекта недвижимости) в соответствие с НЭИ с учетом ограничений (Воз) 6. Рассчитывается стоимостной эквивалент ограничений, обусловленных наличием охранной зоны (Соз): Соз = Сб × (1 – Воз / Воб) Примечание: Если необходимо рассчитать корректировку (в методе сравнительных продаж) на наличие ограничений, обусловленных установлением охранной зоны, то ее значение оценивается как Δ = 1 – Воз / Воб	Плюсы: Обоснованность результатов оценки Минусы: Сложность проведения расчетов Неопределенность расчетов по оценке выгоды от застройки участка с учетом ограничений в виде охранной зоны
Анализа ограничений	1.Проводится анализ НЭИ земельного участка без учета ограничений 2.Выявляются все ограничения, обусловленные установлением охранной зоны 3.Выявляются ограничения, которые могут возникать при застройке и использовании участка в соответствии с НЭИ 4.Рассчитывается стоимость земельного участка без учета ограничений охранной зоной (Сб) 5.Определяется площадь земельного участка, занятого охранной зоной Soз, и оценивается доля земельного участка, занятого охранной зоной как Soз / Soб 6.Оценивается коэффициент (доля), учитывающий степень ограничения прав собственника (К) 7.Рассчитывается стоимостной эквивалент ограничений, обусловленных наличием охранной зоны: Соз = Сб × Soз / Soб × К Примечания. 1.Коэффициент, учитывающий степень ограничения прав, заключен в диапазон от 0 (если наличие охранной зоны никак не влияет на возможности использования участка)	Плюсы: Объективная основа расчетов Минусы: Субъективность оценки коэффициента, учитывающего степень ограничения прав

Основные методы оценки, основанные на проведении парного анализа (на парном сравнении)		
Метод	**Последовательность метода**	**Достоинства метода (+), недостатки метода (–)**
	до 1 (если наличие охранной зоны полностью лишает возможности использовать земельный участок). 2.Если необходимо рассчитать корректировку (в методе сравнительных продаж) на наличие ограничений, обусловленных установлением охранной зоны, то ее значение оценивается как Δ = (Sоз / Sоб) × K	

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

Сделки по объектам будут реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, т.е. практически перед подписанием договора купли – продажи.

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на дату продажи/аренды (срок экспозиции)

Срок экспозиции - это время, которое объект должен находиться на рынке, для того, чтобы быть проданным.

Ниже представлены типичные сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) земельных участков. Данные показатели определены путем расчета на основании актуальных рыночных данных за истекший квартал.[37]

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение по РФ [2]**	По регионам [3]		
					А группа	**Б группа**	**В группа**
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	**5**	**4**	**5**	**8**
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	2	13	**7**	**5**	**7**	**11**
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	**13**	**9**	**12**	**20**
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	26	**15**	**11**	**14**	**24**

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
 - верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

[37] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g

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

Коммерческие объекты аналогичные оцениваемому – земельные участки имеют типичные сроки продажи от 2 до 8 месяцев. Используемые в дальнейшем при расчетах предложения о продаже не корректируются на дату, в случае если с даты подачи объявления до даты оценки прошло менее 6 месяцев.

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

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

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

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

Разрешенное использование земельного участка[38]

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых, в данном районе, более развит.

Стоимость земельных участков с разным видом разрешенного использования, относящихся к одной категории земель, имеют различную стоимость. Данный фактор учитывает разницу в стоимости земельного участка при различных вариантах использования.

Корректирующие коэффициенты по данному фактору сравнения отражены на стр. 301 Справочника в таб.245.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 245 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.69	0.55	0.83
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.71	0.67	0.75
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.57	0.51	0.64
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.35	0.27	0.42

Владимировна Викторе

Местоположение.

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Согласно сборнику корректировок[39] местоположение распределяется в пределах города и в зависимости от статуса населённого пункта.

Местоположение объекта в пределах города. В зависимости от расположения в пределах города в Справочнике на стр.67-70 таб.7[40] в разделе 4.2.2. приведена информация о классификации типовых территориальных зон в пределах региона.

Таблица 7 . Типовые территориальные зоны в пределах города.

Типовые зоны в пределах города		код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администрации города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города» если она есть. Застройка данного района на ряду с застройкой типичной 20 века, а так же современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца 19 века – начала 20 вв (или же более ранних периодов). Здесь так же часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ретейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.	I

[38] «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород-2024г.» стр. 301.
[39] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Под ред. Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», г. Нижний Новгород, 2024г.
[40] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Под ред. Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», г. Нижний Новгород, 2024г.

Центр деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми так же обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный ТЦ без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а так же высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, гос.учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населённого пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне так же могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, ж/ж вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны. дф.диллеры крупных автокомпаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, моллы и т.д. В данную зону так же относятся 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий / строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор». СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а так же новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а так же окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся так же окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Соответствующие оцениваемому объекту корректирующие коэффициенты отражены на стр.267 в таб.112 Справочника[41].

Классификация территориальных зон в пределах региона приведена в разделе 4.2.1. информация о классификации типовых территориальных зон в пределах региона в Справочнике на стр. 65 таб.6[42]

Типовые зоны		код
Областной центра	Областные, краевые центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населённые пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населённые пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населённые пункты	Прочие населённые пункты до 20 тыс.чел. (посёлки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Соответствующие оцениваемому объекту корректирующие коэффициенты отражены на стр.141 в таб.38 Справочника[43].

[41] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Под ред. Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», г. Нижний Новгород, 2024г.
[42] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Под ред. Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», г. Нижний Новгород, 2024г.
[43] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Под ред. Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», г. Нижний Новгород, 2024г.

Таблица 38. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Земельные участки под индивидуальную застройку		Значение				
		Областной центр	Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	Районные центры и города промышленности	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,27	1,38	1,56	1,91
	Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,80	1,00	1,14	1,23	1,58
	Районные центры и города промышленности	0,72	0,87	1,00	1,12	1,38
	Районные центры сельскохозяйственных районов	0,65	0,79	0,89	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты	0,52	0,63	0,72	0,81	1,00

Экземпляр Владимировой В.В.

Наличие коммуникаций, возможность подключения[44]

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	**1,16**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	**1,08**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,29	**1,19**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,08	1,22	**1,14**

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

[44] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g

Конфигурация, форма и рельеф [45]

Исследованием рынка установлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных:

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,71	0,92	**0,82**
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	**1,11**
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,13	1,28	**1,20**

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%)) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен вешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Площадь земельного участка[46]

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b*S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

[45] Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g
[46] Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,723	**-0,15**	K s = (So/Sa) ^- 0,15
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	**-0,17**	K s = (So/Sa) ^- 0,17
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	**-0,20**	K s = (So/Sa) ^- 0,20
поселения до 50 тыс. человек	0,588	**-0,26**	K s = (So/Sa) ^- 0,26
Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,687	**-0,28**	K s = (So/Sa) ^- 0,28
Земли сельскохозяйственного назначения	0,619	**-0,33**	K s = (So/Sa) ^- 0,33

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Для реализации сравнительного подхода были отобраны три объекта-аналога наиболее сопоставимые основным ценообразующим факторам с объектом оценки: вид права, срок экспозиции, категория земель, разрешенное использование, транспортная доступность, наличие коммуникаций.

Таблица. Описание объектов-аналогов.

Номер аналога / **Параметр**	**№ 1**	**№ 2**	**№ 3**
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес/местоположение	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино, участок №189, 190	обл. Липецкая, р-н Липецкий, сельское поселение Ленинский сельсовет, с. Елецкое, ул. 9 Мая, участок №56а
Источник информации	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot._izhs_3797250089	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_3848103414	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_4369940375
Кадастровый номер	48:13:1550501:1821	48:13:1550601:241, 48:13:1550601:242	48:13:1230104:35
Рыночная стоимость, руб.	1 323 000,00	3 000 000,00	3 500 000,00
Площадь, кв.м.	1 323,00	3 000,00	2 349,00
Рыночная стоимость, руб./ кв.м.	1 000,00	1 000,00	1 490,00
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения/обременения права	ЗОУИТ 48:13-6.1027 – 91 кв.м; ЗОУИТ 48:20-6.2046 – вся площадь участка	ЗОУИТ 48:20-6.2046 – вся площадь участка	ЗОУИТ 48:20-6.2046 – вся площадь участка; ЗОУИТ48:13-6.4141) – весь участок
Дата размещения объявления	07.12.2024г.	25.11.2024г.	06.12.2024г.
Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение (ВРИ) участка	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Наличие инженерных коммуникаций	По границе участка проходит газ, свет, вода	По границе участка проходит газ, свет	По границе участка проходит газ, свет, вода
Конфигурация, форма и рельеф	Участок ровный, отсутствуют отрицательные факторы (уклон, заболоченность). Пригоден для строительства	Участок ровный, отсутствуют отрицательные факторы (уклон, заболоченность). Пригоден для строительства	Участок ровный, отсутствуют отрицательные факторы (уклон, заболоченность). Пригоден для строительства

11.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов.

Сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынков земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности, от стоимости привлечения кредитов на освоение земли.

Рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования, законодательными нормами и зонированием территории. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территории.

Для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и прежде всего разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного кадастра недвижимости, неразвитостью многих сегментов рынка, что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип – эффективное управление собственностью.

Исходя из общей экономической обстановки в стране и регионе, можно сделать вывод, общие экономические факторы не оказывали существенного влияния (значительный рост или падение цен) на стоимость объекта на дату оценки. Преимущественное влияние на стоимость объекта оказывали «местные» факторы рынка:

- спрос: объект расположен вблизи областного центра г. Липецк. Отрицательные факты: второстепенная улица, ЗОУИТ;
- предложение: в районе расположения объекта оценки есть небольшой выбор аналогичных объектов по площади и прочим факторам из сегмента рынка объекта оценки;
- объем продаж и емкость рынка: принимая во внимание, что выборка за достаточно длительный период показала незначительное количество предложений о продаже в районе расположения объекта оценки, а также длительный период экспозиции объектов (в таблице приведены наиболее близкие к дате оценки данные по оферте), можно сделать вывод, что объем продаж и емкость рынка в исследуемом сегменте незначительны;
- мотивации покупателей: аналогичные объекты в данном сегменте рынка приобретаются в целях получения выгоды от дальнейшей перепродажи в будущем, либо приобретаются для использования в личных целях под строительство недвижимости;
- ликвидность: как было уже отмечено выше, предложения о продаже аналогичных объектов в рассматриваемом сегменте публикуются в течение среднего промежутка времени: около полугода, т.е. в целом сегмент рынка характеризуется средней ликвидностью;
- колебания цен на рынке (сегменте): в целом в силу средней ликвидности, мотивации покупателей и среднего объема продаж и емкости рынка, сегмент рынка земельных участков не испытывает значительных колебаний цен. Конечно, со временем под влиянием инфляции и постепенной продажей наиболее ликвидных объектов в период экономического роста, цены растут, а в периоды кризисов в экономике снижаются, но это происходит постепенно без резких изменений цен.

12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

12.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (дата вступления документа в силу 07.11.2022 г.).

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

-возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

-надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

-метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

-метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

-полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

-затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1. физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
2. функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
3. экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

2. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод, стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должная соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способная принести.

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

-способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

-степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

Этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

• приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1. вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
2. допущения оценки;
3. вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или после налоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
4. факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

5. сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка
6. производимого с его использованием продукта);
7. срок полезного использования объекта оценки;
8. специфические риски объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

Вывод: На практике применяются и различные методологические «модернизации», обладающие различной достоверностью результатов.

В идеале все подходы и методы должны дать одну и ту же величину стоимости, однако, так практически никогда не бывает, и причин этому много. Рынки недвижимости, особенно в России, не являются совершенными. Спрос и предложение часто не находятся в равновесии, информация о продажах или о динамике будущих денежных потоков не является полной и достоверной, принципы оценки неправильно применены к конкретной задаче и т.д.

По данным оценок тремя подходами выполняется согласование результатов.

12.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости». Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

1.Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- - определение прибыли предпринимателя;
- - определение износа и устареваний;
- - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

• д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

• е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- - сметных расчетов;
- - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- - других данных;

• ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

• з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

• и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

2.Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

• а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

• б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

• в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

• г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

• д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

3.Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Дополнительно необходимо отметить положение пункта 25 ФСО-7 «*Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки*».

Согласование результатов оценки

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

12.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Особенности оценки рыночной стоимости земельных участков.[47.]

Земля обладает двойственной природой и может рассматриваться как природный ресурс или некая территория, используемая для разных целей, и как объект недвижимости имущественные права на который могут выступать в качестве товара. Как природный ресурс земля обладает социальной и экономической ценностью, величина которой зависит от тех функций, которые она выполняет. Как товар земля обладает стоимостью, которая также может быть измерена и определена. Товаром являются земельные участки и отдельные права на них. Как товар земля обладает определенной спецификой, обусловленной ее природой. К особенностям земли как товара относится: ее ограниченность и невосполнимость как природного ресурса, долговечность, возможность многофункцио-

[47] По данным учебного пособия «Оценка стоимости земельных участков» В.И. Петров, под ред. М.А. Федотовой – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010

нального использования, уникальность и невозможность перемещения, т.е. недвижимость. На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно определить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложение;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация в стране и в регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов, уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права использования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относится климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или ближайшем окружении.

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относятся размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки.

К факторам расположения относят:

- близость к транспортным магистралям;
- близость к объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам);
- соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами.

Единственным документом, в котором содержится достаточно детальное описание методов оценки рыночной стоимости земельных участков, в настоящее время являются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений России от 6 марта 2002 г. № 568-Р. В данных методических рекомендациях принята классификация методов оценки земельных участков, в целом соответствующая классификации и содержанию методов оценки земли, рекомендуемых Международными стандартами оценки.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков оценщик при проведении оценки обязан использовать доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке. В рамках каждого из подходов оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Выбор методики определения рыночной стоимости зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования и других.

Обоснование выбора оценщиком подхода к оценке объекта оценки:

Подход	**Возможность и целесообразность применения подхода при оценке объекта оценки**	**Отказ от использования подхода к оценке**
Сравнительный подход	-**рынок сегмента оцениваемого объекта является активным**: на рынке присутствует достаточное количество предложений объектов-аналогов для проведения сравнительного анализа; - **доступность информации о сделках**: существует достоверная информация о ценах предложениях с аналогами; - актуальность рыночной ценовой информации: рыночная ценовая информация актуальна на дату оценки; - **степень сопоставимости аналогов с объектом оценки**: на рынке есть предложения по продаже сопоставимых аналогов с объектом оценки; - согласно ФСО – 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.	
Доходный подход		Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. На доходном подходе основаны: метод капитализации земельной ренты, метод остатка,

Подход	Возможность и целесообразность применения подхода при оценке объекта оценки	Отказ от использования подхода к оценке
		метод предполагаемого использования. Согласно ФСО-7 п. 23а. - доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки дохода; п.23 з - оценке недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости; п.23ж - для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Согласно ФСО -V доходный подход рекомендуется применять, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка, а так же в случае, когда неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта минимальна. Применение доходного подхода ограничено отсутствием достаточной информации для его реализации и в силу этого, низкой достоверностью прогнозирования основных величин, участвующих в расчетах и низкой достоверностью результата подхода в целом.
Затратный подход		Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения, т.е. затратный подход используется в качестве вспомогательного инструмента и отдельно не применяется. Методикой оценки земельных участков не предусмотрено применение затратного подхода в чистом виде, поскольку земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов».

Обоснование выбора оценщиком метода к оценке объекта оценки:

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р: на сравнительном подходе основаны следующие методы оценки земельных участков: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Необходимо отметить, что метод выделения и метод распределения применяются для застроенных земельных участков.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Обоснование выбора метода оценки

В таблице ниже Оценщик приводит условия применения методов, указанных в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», методы определения рыночной стоимости прав на земельные участки и дает свои комментарии по их практическому применению с целью определения и выбора определенного метода для дальнейших расчетов.

Метод	Условия применения метода по «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»	Комментарии Оценщика
Метод сравнения продаж	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого объекта	Рынок земельных участков на дату оценки достаточно развит. Применение метода в данном случае возможно.
Метод выделения (для застроенных участков)	1. Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости (земля + здание), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Метод не использовался ввиду того, что невозможно корректно выделить стоимость здания из стоимости единого объекта недвижимости, т. к. оценка проводится без учета зданий и/или сооружений. Применение метода невозможно.
Метод распределения (для застроенных участков)	1. Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости (земля + здание), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 3. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Данный метод применяется для застроенных участков и подразумевает внесение большого количества допущений. Учитывая серьезные различия характеристик земельных участков (площадь, месторасположение, наличие коммуникаций) в каждом конкретном случае, корректное распределение стоимости без значительных искажений не представляется возможным.
Метод капитализации дохода (для застроенных и незастроенных участков)	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.	При оценке рыночной стоимости земельного участка доход рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы. Ввиду того что рынок аренды подобного рода участков не развит, применение данного метода невозможно.

Метод остатка (для застроенных и незастроенных участков)	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При расчете стоимости данным методом пришлось бы вводить множество допущений, что привело бы к искаженному результату. Использование метода нерационально. Метод в отчете не применяется.
Метод предполагаемого использования (для застроенных и незастроенных участков)	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	Расчетная величина рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования в существенной степени зависит от успешности и эффективности конкретного варианта освоения земельного участка, т.е. от субъективных факторов, не имеющих прямого отношения к ценообразующим факторам, влияющим на рыночную стоимость земельного участка. Применение данного метода подразумевает внесение большого количества допущений, что может привести к искаженному результату. Метод в отчете не применяется.

Таким образом, учитывая все вышесказанное, а также цель оценки в данной работе при определении рыночной стоимости земельного участка, вид права – право собственности, применялся сравнительный подход-метод сравнения продаж.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОМИОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Определение рыночной стоимости земельного участка.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.
Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.
В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки.
Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^{n} w_i \left(P_i + \sum_{i=1}^{k} \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^{n} w_i}$$

,где

V – Стоимость объекта оценки.
Pi– Цена i-го аналога.
ΔPij – Корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору.
wi– Весовой коэффициент i-го аналога.
n – Количество объектов-аналогов.
k – Количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

- Спрос и предложение. (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);
- Сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- Замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);
- Внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрирован-

ных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Географические ограничения сбора данных зависят от характера и типа оцениваемой недвижимости. Рыночные границы определяют район, где находятся потенциальные покупатели сопоставимых объектов. Если схожие объекты покупаются и продаются в том же районе, что и оцениваемая недвижимость, поиск данных имеет относительную ограниченность. Однако в ряде случаев район поиска расширяется, включением в него схожих районов. Некоторые типа объектов имеют национальные, региональные и даже международные рынки.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;
5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Выбор единицы сравнения

Согласно п.п. г) п. 22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. В качестве единицы сравнения выбран 1 (один) кв.м. участка.

Данная единица сравнения используется продавцами и покупателями при формировании цены сделки и не приводит к искажению расчетных результатов от объекта к объекту сравнения.

1 кв.м. является удельным показателем рыночной стоимости.

Элементы сравнения

При анализе сегмента рынка, относящегося к объекту оценки, оценщиком выявлен ряд факторов, существенно влияющих на стоимость.

Аналоги объекта оценки подобраны с учетом их наибольшей сопоставимости в аспекте выявленных факторов, а также полноты, имеющейся по ним информации.

Соответственно ценообразующим факторам определены элементы сравнения, по которым согласно методологии сравнительного подхода, осуществляется корректирование.

Описание ценообразующих факторов и объектов-аналогов приведено в разделе «11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего отчёта.

Методы анализа и внесения корректировок

В методе рыночных сравнений различают две группы методов анализа корректировок: количественные и качественные.

- Количественные методы анализа

Количественные методы анализа предусматривают использование математических методов. Один из наиболее простых — анализ пар данных. Применение данного метода позволяет оценщику определить поправку на элемент сравнения путем сравнения двух объектов, отличающихся этим элементом. Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции, имеющий ограниченную применимость, так как наборы пар данных встречаются редко, при этом не исключена возможность их неверного использования.

Анализ пар данных имеет достаточно ограниченное применение, поскольку доступной является лишь очень узкая выборка достаточно схожих объектов, при этом трудно количественно определить поправки, относимые ко всем имеющимся переменным параметрам. Поправка, полученная из одной пары продаж, не обязательно отличается репрезентативностью, как единственная продажа не отражает рыночной стоимости. Тем не менее, даже если доступны только ограниченные данные, этим методом не следует пренебрегать. Необходимо определить с его помощью поправки, затем проверить их посредством других методов. Важно, чтобы оценщик использовал все аналитические инструменты, соответствующие оценочной задаче.

Аналогичный метод — метод анализа групп данных. Он предусматривает группирование данных по таким независимым переменным, как дата продажи и расчет эквивалентных типичных показателей стоимости. Такие группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель (например, цену за единицу площади или соотношение фасадной длины и площади).

Анализ пар данных и групп данных представляет собой вариант анализа чувствительности. Анализ чувствительности — это метод, применяемый для определения влияния отдельных переменных на стоимость.

В оценочной деятельности все чаще применяют статистический анализ рыночных данных. Наиболее часто в оценке используется корреляционно-регрессионный анализ. Этот метод при наличии хорошей базы данных позволяет получить очень хорошие и

Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

убедительные результаты. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов сравнения или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более многочисленной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющим оценщику сделать вывод посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых.

В методе анализа затрат в качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты для ремонта или расходы на получение лицензии. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.

Анализ вторичных данных состоит в определении поправок, которые используют данные, не имеющие прямого отношения к оцениваемому или сравниваемым объектам. Вторичные данные характеризуют общий рынок недвижимости. Как правило, информацию о них получают из специализированных изданий по недвижимости.

Капитализация арендных различий может использоваться для получения поправки, когда арендные убытки, понесенные сопоставимым объектом. Они могут отражать конкретный недостаток у сопоставимого объекта, например, отсутствие лифта в малоэтажном офисном здании или плохую автостоянку у розничного магазина.

- Качественные методы анализа

Относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Многие оценщики применяют этот метод, поскольку он отражает несовершенный характер рынков недвижимости. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемым объектом собственности. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях.

Метод экспертных оценок представляет собой модификацию относительного сравнительного анализа. В этом методе данные сопоставимых продаж, полученные методом экспертного опроса, ранжируют в убывающем или возрастающем порядке. Затем оценщик анализирует каждую сделку, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в выборке.

Сравнительный анализ - это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в методе сравнения продаж. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Поправки, полученные посредством сравнительного анализа, могут выражаться как процентные значения, денежные суммы или описание, где четко формулируется объем различий в элементе сравнения между оцениваемым и сопоставляемым объектом. Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. Выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности.
2. Сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки.
3. Определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта, чтобы получить диапазон цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками.
4. Сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им.
5. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчёты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определяем методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула

$$K_{вес_i} = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{P-1},$$

где:

Квесі – весовой коэффициент.
Q – общее количество корректировок.
q – количество корректировок аналога.
P – количество аналогов.

Стоимость 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта (С) определяется по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} (C_i * K_{вес\ i})$$

,где:

n – количество объектов-аналогов.

Сi – стоимость i-го объекта-аналога после всех введенных корректировок.
Квесi – весовой коэффициент для i-го объекта-аналога, рассчитываемый в согласовании.

Таблица. Описание объектов-аналогов.

Номер аналога / Параметр	№ 1	№ 2	№ 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес/местоположение	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино, участок №189, 190	обл. Липецкая, р-н Липецкий, сельское поселение Ленинский сельсовет, с. Елецкое, ул. 9 Мая, участок №56а
Источник информации	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot._izhs_3797250089	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_3848103414	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_4369940375
Кадастровый номер	48:13:1550501:1821	48:13:1550601:241, 48:13:1550601:242	48:13:1230104:35
Рыночная стоимость, руб.	1 323 000,00	3 000 000,00	3 500 000,00
Площадь, кв.м.	1 323,00	3 000,00	2 349,00
Рыночная стоимость, руб./ кв.м.	1 000,00	1 000,00	1 490,00
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения/обременения права	ЗОУИТ 48:13-6.1027 – 91 кв.м; ЗОУИТ 48:20-6.2046 – вся площадь участка	ЗОУИТ 48:20-6.2046 – вся площадь участка	ЗОУИТ 48:20-6.2046 – вся площадь участка; ЗОУИТ48:13-6.4141) – весь участок
Дата размещения объявления	07.12.2024г.	25.11.2024г.	06.12.2024г.
Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение (ВРИ) участка	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Наличие инженерных коммуникаций	По границе участка проходит газ, свет, вода	По границе участка проходит газ, свет	По границе участка проходит газ, свет, вода
Конфигурация, форма и рельеф	Участок ровный, отсутствуют отрицательные факторы (уклон, заболоченность). Пригоден для строительства	Участок ровный, отсутствуют отрицательные факторы (уклон, заболоченность). Пригоден для строительства	Участок ровный, отсутствуют отрицательные факторы (уклон, заболоченность). Пригоден для строительства

Таблица. Расчет рыночной стоимости земельного участка:

Параметры	Объект оценки	Аналогичные объекты		
		№ 1	№ 2	№ 3
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Определяется	1 000,00	1 000,00	1 490,00
Факт уторговывания				
Поправка		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Комментарий		Вводилась согласно таблице, приведённой в разделе "11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков"		
Скорректированная стоимость, руб.		880,00	880,00	1 311,20
Поправка на состав передаваемых прав (право долгосрочной аренды / права собственности)				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Корректировка не требуется. Все объекты находятся в собственности		
Скорректированная стоимость, руб.		880,00	880,00	1 311,20
Поправка на ограничения/обременения права				
Ограничения/обременения права	ЗОУИТ48:00-6.759 – вся площадь участка, ЗОУИТ 48:20-6.2046 – вся площадь участка, ЗОУИТ 48:13-6.734 – 685 кв.м	ЗОУИТ 48:13-6.1027 – 91 кв.м; ЗОУИТ 48:20-6.2046 – вся площадь участка	ЗОУИТ 48:20-6.2046 – вся площадь участка	ЗОУИТ 48:20-6.2046 – вся площадь участка; ЗОУИТ48:13-6.4141) – весь участок
Общее значение корректировки	49,62%	30,79%	26,67%	38,10%
Поправка		0,73	0,69	0,81
Комментарий		Вводилась согласно формуле анализа ограничений, приведённой в разделе "11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков" по отношению ко всем объектам сравнения. Расчет поправки приведен в примечании.		
Скорректированная стоимость, руб.		640,59	604,54	1 067,05
Поправка на условия рынка (время сделки)				

Параметры	Объект оценки	Аналогичные объекты		
		№ 1	№ 2	№ 3
Время сделки	16.12.2024г.	07.12.2024г.	25.11.2024г.	06.12.2024г.
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Корректировка не требуется, так как объекты - аналоги лежат в пределах среднего срока экспозиции (6 месяцев. Подробнее в разделе "11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков"		
Скорректированная стоимость, руб.		640,59	604,54	1 067,05
Поправка на условия финансирования				
Тип финансирования	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств). Корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		640,59	604,54	1 067,05
Поправка на условия продажи (чистота сделки)				
Тип условий	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		640,59	604,54	1 067,05
Поправка разрешенное использование				
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Корректировка не требуется, так как все объекты сравнения принадлежат одному сегменту рынка недвижимости и расположены в зонах территориальной застройки, в которых возможно строительство объектов капитального строительства с назначением, схожим с функционалом оцениваемого объекта (для ведения личного подсобного хозяйства).		
Скорректированная стоимость, руб.		640,59	604,54	1 067,05
Поправка на местоположение				
Категория расположения	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино, участок №189, 190	обл. Липецкая, р-н Липецкий, сельское поселение Ленинский сельсовет, с. Елецкое, ул. 9 Мая, участок №56а
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Корректировка не требуется, так как объект оценки сопоставим по данному фактору сравнения с объектами аналогами корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		640,59	604,54	1 067,05
Поправка на наличие инженерных коммуникаций				
Коммуникации	есть техническая возможность подключения эл-ва, газоснабжения и водоснабжения (по границе)	По границе участка проходит газ, свет, вода	По границе участка проходит газ, свет	По границе участка проходит газ, свет, вода
Поправка		0,00%	3,00%	0,00%
Комментарий		Объект оценки, как и аналоги, имеет возможность подключения к инженерным коммуникациям. Однако корректировка вводилась к аналогу №2 согласно таблице, приведённой в разделе "11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков" по отношению ко всем объектам сравнения. Расчёт корректировки отражён в примечании.		
Скорректированная стоимость, руб.		640,59	622,67	1 067,05
Поправка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка				
Конфигурация, форма и рельеф	Участок прямоугольной формы, отсутсвуют заболоченность, уклоны. Пригоден для строи-	Участок ровный, отсутствуют отрицательные факторы (уклон, заболоченность). Пригоден для строительства	Участок ровный, отсутствуют отрицательные факторы (уклон, заболоченность). Пригоден для строительства	Участок ровный, отсутствуют отрицательные факторы (уклон, заболоченность). Пригоден для строительства

Параметры	**Объект оценки**	**Аналогичные объекты**		
		№ 1	**№ 2**	**№ 3**
	тельства			
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Корректировка не требуется, так как объект оценки сопоставим по данному фактору сравнения с объектами аналогами корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		640,59	622,67	1 067,05
Поправка на площадь (масштаб)				
Площадь, кв.м.	4 835,00	1 323,00	3 000,00	2 349,00
Поправка		-28,61%	-11,67%	-17,11%
Комментарий		Вводилась согласно таблице, приведённой в разделе "11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков" по отношению ко всем объектам сравнения. Расчёт корректировки отражён в примечании и проводится по формуле К s = (So/Sa) ^- 0,26		
Скорректированная стоимость, руб.		457,34	550,01	884,45
Вес аналога		0,3500	0,3000	0,3500
Коэффициент вариации	0,290899815			
Взвешенная величина стоимости 1 кв.м., руб.	634,63			
Взвешенная величина стоимости 1 кв.м., руб. (Округленно)	635,00			
Площадь объекта оценки, кв.м.	4 835,00			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 070 000,00			

Для оценки надежности полученного результата оценщик считает наиболее подходящим использовать методику, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличии от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, о относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По методике рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 0,3. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа из-за наличия каких-либо неучтенных скрытых факторов влияния. Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{\overline{X}} * 100\%$$

где v - искомый показатель (коэффициент вариации),
σ - среднее квадратичное отклонение,
$\overline{X}$ - среднее значение стоимости 1 кв. м. площади, руб.
Среднее квадратичное отклонение считается по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{(a_1 - \overline{X})^2 + (a_2 - \overline{X})^2 + ... + (a_n - \overline{X})^2}{n}},$$

где, $\overline{X}$ – среднее значение стоимости 1 кв. м. площади, руб.;
a_n- скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта-аналога;
n- количество объектов аналогов.

Расчёт веса каждого аналога

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	3
Количество корректировок	3	4	3	10
Вес	0,3500	0,3000	0,3500	1,0000

Расчет коэффициента вариации

№ аналога	**Значение стоимости 1 кв.м. после внесения поправок, руб.(а)**	**Абсолютное отклонение (а-Х)**	**Среднее квадратичное отклонение**	**Коэффициент вариации**
1	457,34	-173,26	183,4411761	0,290899815
2	550,01	-80,59		
3	884,45	253,85		
Среднее значение стоимости 1 кв.м. после поправок, руб.	630,60			

В данном случае коэффициент вариации имеет значение 0,29 (округленно). Таким образом, полученные результаты являются однородными, что свидетельствует о достоверности полученной стоимости.

Примечание к поправке на наличие обременений (ограничений)

Данная поправка вводилась согласно формуле анализа ограничений (2), приведенной в методических рекомендациях «Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка, № 12 (195) 2017 ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ под ред. В.Ю. Сутягин (генеральный директор ООО «Оценка+», член Экспертного совета некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «СВОД», доцент кафедры «Финансы и банковское дело» Тамбовского государственного университета им. Г.Р. Державина, кандидат экономических наук (г. Тамбов))».

Поправка рассчитывается следующим образом:

– Составление перечня факторов, определяющих степень ограничения прав собственника, содержится в подзаконном нормативном правовом акте.

– Анализ общего перечня ограничивающих факторов и формирование конечного перечня факторов, основанных на НЭИ земельного участка и бизнеса собственника. Как правило, общий перечень факторов (зафиксированный подзаконным нормативным правовым актом) содержит довольно разнообразные запреты. Одни критичны для НЭИ участка (бизнеса собственника), другие никак не связаны с нормальной работой собственника на своем участке.

Кроме того, среди большого количества факторов часть из них могут дублировать друг друга или быть взаимообусловленными.

– Балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке коэффициента, учитывающего степень ограничения прав (в результате установления охранной зоны) (Кс). В общем случае, когда минимальный балл при оценке факторов не равен нулю, расчет величины результирующего признака (Кс) будет осуществляться по формуле:

$$K_c = K_{min} + \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}} (K_{max} - K_{min});$$

где Bmax, Bmin, Bi – максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов;
Kmax, Kmin – максимально и минимально возможные значения коэффициента.

В рамках настоящей оценки будет использована балльная шкала от 0 до 10.

Расчёт корректировки для объекта оценки

Бальная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов по Охранной зоне ВОЛП Липецк-Боринское (ЗОУИТ48:00-6.759) – вся площадь участка	
Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" 48.	
В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:	
Характер ограничения	**Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10)**
48. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:	
а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);	10
б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ	10
в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища	7
г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия	1
д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами	0
е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации	0
ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.	0
Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:	
а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;	0
б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов,	0

ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;	
в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);	0
г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала	0
д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи	0
е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).	0
Итого	**28**
Коэффициент ограничению права прав	0,215384615
Общая площадь, кв.м.	4835,00
Охранная зона, площадь кв.м.	4835,00
Корректировка	**21,54%**
Бальная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов по Зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046) – вся площадь участка	
Приказ ЖКХ Липецкой области от 26.05.2020г №01-03/190 "Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее поясов эксплуатируемого АО "ЛГЭК" водозабора N 5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, и об установлении границ и режима зоны санитарной охраны для водозабора N 5 "Сырский-1" АО "ЛГЭК", Г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, на период с 2020 года по 2031 год"	
Характер ограничения	**Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10)**
1.Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод в пределах третьего пояса ЗСО, допускается при: -использовании защищенных подземных вод; -условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения; -наличии согласования в установленном законодательством РФ порядке с учетом геологического заключения.	0
Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова осуществлять при соблюдении требований градостроительного, санитарного и природного законодательства	5
Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли	3
Итого	**8**
Коэффициент ограничению права прав	0,266666667
Общая площадь, кв.м.	4835,00
Охранная зона, площадь кв.м.	4835,00
Корректировка	**26,67%**
Балльная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов по Зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. "Трасса Боринских магистральных трубопроводов (Ду-600 и Ду -700 протяженностью 26 км, Ду- 500 протяженностью 5 км)" с. Боринское, с. Ленино, с. Хрущевка, с. Подгорное Липецкого района липецкой области (ЗОУИТ 48:13-6.734) – 685 кв. м.	
Протокол по вопросу обеспечения надежного и безопасного водоснабжения потребителей г. Липецка и Липецкого района с использованием магистральных водоводов ОАО "НЛМК" от 30.11.2015 № б/н выдан: Администрации Липецкой области и Липецкого района, ОАО "НЛМК", ОГУП "Липецкоблводоканал"	
Ограничения на использование объекта, в том числе:	
Характер ограничения	**Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10)**
1) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводчески и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод	0
2) применение удобрений и ядохимикатов	3
3) рубка леса главного пользования и реконструкции	0
Итого	**3**
Коэффициент ограничению права прав	0+((3-0)/(30-0))*(1-0)= 0,1
Общая площадь, кв.м.	4835,00
Охранная зона, площадь кв.м.	685,00
Корректировка	**(685/4835)*0,1=1.42%**
Общий корректирующий коэффициент	49.62%

Приведём пример расчёта по каждому ограничению, например, для балльной оценки вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов по Зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. "Трасса Боринских магистральных трубопроводов (Ду-600 и Ду -700 протяженностью 26 км, Ду- 500 протяженностью 5 км)" с. Боринское, с. Ленино, с. Хрущевка, с. Подгорное Липецкого района липецкой области (ЗОУИТ 48:13-6.734) – 685 кв.м.:

Согласно формуле расчета получаем, что коэффициент, учитывающий ограничение прав собственника составляет 0+((3-0)/(30-0))*(1-0)= 0,1

Тогда величина поправки составляет: (685 (пл.огр.) / 4835 (общ.пл.)) * 0,1= 1,42 %.

Общий корректирующий коэффициент производится аддитивным методом [48] по всем ограничениям рассчитывается как сумма полученных корректировок и составляет: (21,5%+26,67%+1,42%)=49,62%.

Расчёт корректировки для аналога №1

Бальная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов по Зоне с особыми условиями использования территории линии электропередачи ВЛ 220 кВ Правобережная на территории Липецкого района Липецкой области (ЗОУИТ48:13-6.1027) – 91 кв.м	
Карта (План) граница зоны с особыми условиями использования территории линии электропередачи ВЛ 220 кВ Правобережная на территории Липецкого района Липецкой области от 04.12.2012 № 6618 выдан: ООО «Энерго»; поручение ФГБУ «ФКП Росреестра» от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ «ФКП Росреестра»; протокол выявления технической ошибки от 02.11.2016 № 12 выдан: филиал ФГБУ «ФК Росреестр»" по Липецкой области	
ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 24 февраля 2009 года N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон. III. Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках"	
Характер ограничения	**Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10)**
8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:	
б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов	5
9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:	
а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;	0
б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);	8
в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);	5
10. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:	
а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений	10
в) посадка и вырубка деревьев и кустарников	8
Итого	36
Коэффициент ограничению права прав	0,6
Общая площадь, кв.м.	1 323,00
Охранная зона, площадь кв.м.	91,00
Корректировка	**-4,13%**

Бальная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов по Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046) – вся площадь участка	
Приказ ЖКХ Липецкой области от 26.05.2020г №01-03/190 "Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее поясов эксплуатируемого АО "ЛГЭК" водозабора N 5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, и об установлении границ и режима зоны санитарной охраны для водозабора N 5 "Сырский-1" АО "ЛГЭК", Г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, на период с 2020 года по 2031 год"	
Характер ограничения	**Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10)**
1.Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод в пределах третьего пояса ЗСО, допускается при: -использовании защищенных подземных вод; -условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения; -наличии согласования в установленном законодательством РФ порядке с учетом геологического заключения.	0
Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова осуществлять при соблюдении требований градостроительного, санитарного и природного законодательства	5

[48] Модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых корректировок.

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли	3
Итого	8
Коэффициент ограничению права прав	0,266666667
Общая площадь, кв.м.	1 323,00
Охранная зона, площадь кв.м.	1 323,00
Корректировка	**26,67%**
Общий корректирующий коэффициент	**30,79%**

Расчёт корректировки для аналога №2

Бальная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов по Зона санитарной охраный источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046) – вся площадь участка	
Приказ ЖКХ Липецкой области от 26.05.2020г №01-03/190 "Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее поясов эксплуатируемого АО "ЛГЭК" водозабора N 5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, и об установлении границ и режима зоны санитарной охраны для водозабора N 5 "Сырский-1" АО "ЛГЭК", Г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, на период с 2020 года по 2031 год"	
Характер ограничения	**Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10)**
1.Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод в пределах третьего пояса ЗСО, допускается при: -использовании защищенных подземных вод; -условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения; -наличии согласования в установленном законодательством РФ порядке с учетом геологического заключения.	0
Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова осуществлять при соблюдении требований градостроительного, санитарного и природного законодательства	5
Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли	3
Итого	8
Коэффициент ограничению права прав	0,266666667
Общая площадь, кв.м.	3 000,00
Охранная зона, площадь кв.м.	3 000,00
Корректировка	**26,67%**
Общий корректирующий коэффициент	**26,67%**

Расчёт корректировки для аналога №3

Бальная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов по Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046) – вся площадь участка	
Приказ ЖКХ Липецкой области от 26.05.2020г №01-03/190 "Об утверждении корректировки проекта зоны санитарной охраны с пересмотром установленных в нем границ зоны санитарной охраны и составляющих ее поясов эксплуатируемого АО "ЛГЭК" водозабора N 5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, и об установлении границ и режима зоны санитарной охраны для водозабора N 5 "Сырский-1" АО "ЛГЭК", Г. Липецк, ул. Катукова, владение 3, на период с 2020 года по 2031 год"	
Характер ограничения	**Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10)**
1.Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод в пределах третьего пояса ЗСО, допускается при: -использовании защищенных подземных вод; -условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения; -наличии согласования в установленном законодательством РФ порядке с учетом геологического заключения.	0
Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова осуществлять при соблюдении требований градостроительного, санитарного и природного законодательства	5
Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли	0
Итого	5
Коэффициент ограничению права прав	0,166666667
Общая площадь, кв.м.	2 349,00
Охранная зона, площадь кв.м.	2 349,00
Корректировка	**16,67%**
Бальная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов по Зоне санитарной охраны 3 пояса одиночного водозабора №423415 по ГВК (№ скважин по ГВК 42203153, 42205048) ОГУП «Липецкоблводоканал», Липецкая область, Липецкий район, с.Елецкое (ЗОУИТ48:13-6.4141) – весь участок	

Приказ об утверждении "Проекта организации зоны санитарной охраны одиночного водозабора N 423415 по ГВК ОГУП "Липецкоблводоканал", Липецкая область, Липецкий район, с. Елецкое и об установлении границ и режима зоны санитарной охраны для одиночного водозабора N 423415 по ГВК ОГУП "Липецкоблводоканал", Липецкая область, Липецкий район, с. Елецкое на период с 2018 года по 2043 год от 29.12.2017 № 01-03/563 выдан: Управление жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области	
В третьем поясе зоны санитарной охраны запрещается:	
Характер ограничения	**Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета (отсутствие вероятности – 0, максимум – 10)**
1) осуществлять закачку отработанных вод в подземные горизонты	0
2) подземное складирование отходов	0
3) размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;	0
4) юридические и физические лица, чьи земли и объекты недвижимости расположены на территории третьего пояса ЗСО, обязаны выполнять требования по ведению хозяйственной деятельности , а именно:	
работать с нарушением почвенного покрова (бурение новых скважин, выемка грунта, строительство) проводить при обязательном согласовании с органами, осуществляющими санитарно-эпидемиологический надзор и другими заинтересованными ведомствами при условии соблюдения строительных, санитарных, экологических требований	5
запрещается выполнение мероприятий по закачке отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли, размещение складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопление промышленных стоков, устройство шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод	0
использовать удобрения в соответствии с нормативным расчетом агрохимической лаборатории	3
не складировать и хранить твердые бытовые и промышленные отходы в оврагах и балках	0
Итого	8
Коэффициент ограничению права прав	0,114285714
Общая площадь, кв.м.	2 349,00
Охранная зона, площадь кв.м.	2 349,00
Корректировка	**11,43%**
Общий корректирующий коэффициент	**38,10%**

Пример расчёта корректировки к объекту-аналогу №1 рассчитывается следующим образом:
(1-(49,62%/100%))/(1-(30,79%/100%)) = 0,73 или минус 27%

Примечание к поправке на наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, возможность подключения[49]

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	**1,16**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	**1,08**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,29	**1,19**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,08	1,22	**1,14**

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

[49] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Корректировка вводится к аналогу №2 в размере плюс 3% ввиду того, что водоснабжение отсутствует.

Примечание к поправке на фактор масштаба[50]

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b*S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
S– общая площадь земельного участка, кв. м.,
b– коэффициент активности рынка,
n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (К s)
более 1 млн. человек	0,723	**-0,15**	К s = (So/Sa) ^- **0,15**
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	**-0,17**	К s = (So/Sa) ^- **0,17**
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	**-0,20**	К s = (So/Sa) ^- **0,20**
поселения до 50 тыс. человек	0,588	**-0,26**	К s = (So/Sa) ^- **0,26**
Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (К s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,687	**-0,28**	К s = (So/Sa) ^- **0,28**
Земли сельскохозяйственного назначения	0,619	**-0,33**	К s = (So/Sa) ^- **0,33**

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Расчёт корректировки проводится по формуле К s = (So/Sa) ^- **0,26** **согласно вышеприведённой таблице**

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка на дату оценки, округленно, составляет (НДС не облагается)[51]: **3 070 000,00 руб. (три миллиона семьдесят тысяч) рублей без учёта НДС (20%).**

[50]Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g

[51] С 1 января 2005 года из объекта налогообложения НДС были выведены операции по реализации земельных участков и долей в них независимо от статуса их продавцов и покупателей (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЛЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

Описание процесса согласования

В процессе согласования результатов, полученных разными подходами, выявляется степень приемлемости использования результатов на основе присвоения удельных весов по каждому подходу. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки. Результат округляется до целых.

Сит = Сзп × К1 + Сдп × К2 + Ссп × К3 ,где

Сит – итоговая стоимость объекта оценки;

Сзп, Сдп, Ссп – стоимости, определенные затратным, доходным и сравнительным подходами;

К1, К2, К3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.[52]

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Расчет весовых коэффициентов (обоснование выбора использованных весов)

Критерий	**Затратный подход, %**	**Доходный подход, %**	**Сравнительный подход, %**
Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	0%	0%	100%
Преобладание надежных исходных данных из надежных источников	0%	0%	100%
Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	0%	0%	100%
Степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости на момент оценки	0%	0%	100%
Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета	0%	0%	100%
Весовые показатели (коэффициенты)	0%	0%	100%

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица. Согласование результатов, полученных в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов.

Наименование объекта оценки	**Затратный подход, руб.**	**Сравнительный подход, руб.**	**Доходный подход, руб.**	**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**
земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино	не применялся	3 070 000,00	не применялся	3 070 000

Итоговые результаты оценки

Основываясь на доступной информации и примененных в настоящем отчете методиках оценки, оценщик пришел к следующему заключению:

Наименование объекта оценки	**Рыночная стоимость[53], руб. по состоянию на 16.12.2024 г.**
земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино	3 070 000,0

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.12.2024г. составляет

3 070 000,00 руб. (три миллиона семьдесят тысяч) рублей без учёта НДС (20%)

[52] Источник: http://www.ocenchik.ru/docs/415.html

[53] Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки (ФСО I, утв. Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.)

Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Я, в заявлении удостоверяю, что в соответствии с имеющимися данными:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчёте допущениях и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчёта; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;

- моё вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

- анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчёт составлен в соответствии с нормами профессиональной этики оценки;

- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

Оценщик «АРИС» Н.В. Новикова

16. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

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

3. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями).

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

5. Земельный кодекс Российской Федерации (Кодекс дополнен главой V.6, вступающей в силу с 1 марта 2015 г.

6. Федеральный закон от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ.

7. Стандарты и правила оценочной деятельности Свод стандартов и правил оценки Межрегиональной некоммерческой саморегулируемой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (Протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08):

-№СТ/4-ССПОД.ОПЭО. Общие положения о порядке проведения оценки

- №СТ/1-ССПОД.ОПЭО. Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности

- №СТ/2-ССПОД.ОПЭО.Кодекс профессиональной этики

8. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.:Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

9. Учебное пособие «Оценка недвижимости» Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер.-М.: КНОРУС, 2011.

10. Учебное пособие «Оценка недвижимости: теория и практика» Н.А. Щербакова – М.: Издательство «Омега-Л», 2012.

11. Конспекте лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости» (Бейлезон Ю.В. М., МАОК, 2001).

12. Учебное пособие «Оценка стоимости земельных участков» В.И. Петров, под ред. М.А. Федотовой-3-е изд., перераб. и доп.-М.: КНОРУС, 2010г

13.Учебник «Оценка доходной недвижимости» Гржибовской С.В. – СПб: Питер, 2001

14. Ковалев «оценка оборудования», Методика оценки залога ОАО «Альфа Банк», Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные комитетом АРБ по вопросам оценки от 18.09.2008 и т.п.

15.Учебник «Оценка недвижимости» под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – Москва, 2007.

16. Сборник Укрупнённых показателей восстановительной стоимости;

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Задание на оценку.

Согласно Договору на оказание услуг о рыночной оценке № 21-11/2024 от 11.11.2024г. Оценщик производит определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с ФСО №IV «Задание на оценку», ФСО №7 «Оценка недвижимости», содержание задания на оценку включает информацию, представленную в таблице:

Объект оценки:	земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3495. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино
Права на объект оценки	Вид права: право собственности Собственник: Ломакин Сергей Александрович, 06.12.1983 г.р., паспорт серия 42 10 №643029, выдан: 03.09.2010г., Отделением УФМС России по Липецкой области в Добринском районе.
Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки	Не зарегистрировано согласно копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н.[54] На основании изученной информации земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), описание с указанием ссылок на источники информации представлены по тексту настоящего отчёта.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценке подлежит **право собственности.** Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Цель оценки:	Информирование заказчика о рыночной стоимости для судебного делопроизводства, либо мирного урегулирования спорных вопросов. В соотв.: со ст. 8 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и с ГК РФ.
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки определяется в предпосылке о текущем использовании. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании Рыночная стоимость в соответствии с ФСО II, утв. Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. «Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации прав, предусмотренных ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Результаты настоящей оценки не могут быть использованы для других целей, не связанных с предполагаемым использованием
Дата оценки	16.12.2024г.
Период проведения оценки	В соответствии с Договором с 11.11.2024г. по 23.12.2024г.
Дата составления отчета	23.12.2024г.
Дата обследования объекта оценки	16.12.2024г.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг №21-11/2024 от 11.11.2024г.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Валюта представления итоговой стоимости – рубли Российской Федерации
Дата осмотра	Оценщиком Новиковой Ниной Владимировной «16» декабря 2024г. по адресу: Рос-

[54] Источник информации: Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н.

	сийская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино произведён осмотр оцениваемого имущества.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Проведён осмотр оцениваемого имущества. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов: отсутствовали.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок с 11.11.2024г. – 23.12.2024г. (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки: Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н на объект оценки; Копия выписки из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304472072 на объект оценки.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	1. Копия задания на оценку. 2. Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н на объект оценки; 3. Копия выписки из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304472072 на объект оценки. 4. Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212. 5. Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320. (копии документов представлены в Приложении №4 настоящего отчёта).
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Круг лиц не установлен
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Нет необходимости
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Нет необходимости
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Суждение о возможных границах интервала стоимости	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке был составлен в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, правилами саморегулируемой организаций, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта; Оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждений в отношении вовлечённых сторон. Оценка проводится из предположения об отсутствии экологического загрязнения. Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы оценщиком и заказчиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (п.п. 8 п. 3 ФСО IV).
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. Итоговая стоимость указывается в Отчете в виде единой величины в рублях. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Дополнительно прописаны в п. 5 Настоящего отчета в разделе «Допущения».

Ограничения оценки	Все обусловленные выше допущения соответствуют цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком в задании на оценку и раскрыты в Отчете об оценке. Все обусловленные выше ограничения в отношении источников информации и объема исследования согласованы Заказчиком и Оценщиком в задании на оценку и раскрыты в Отчете об оценке. Стоимость действительна с учетом принятых допущений. Принято условие, что с учетом обусловленных выше ограничений оценки Оценщик может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки, а объем исследований достаточен для получения достоверного результата оценки.
Форма отчёта	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
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)	земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4835 кв.м. Кадастровый номер: 48:13:1550501:3494. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта и его оцениваемых частей представлены в разделе настоящего отчета об оценке объекта недвижимости «Точное описание Объекта оценки».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки **Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**	Оценке подлежит **право собственности.** Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются. Земельный участок имеет обременения (ограничения) права в виде: 1. Охранная зона ВОЛП Липецк-Боринское (ЗОУИТ48:00-6.759) – вся площадь участка[55] 2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046) – вся площадь участка[56] 3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. "Трасса Боринских магистральных трубопроводов (Ду-600 и Ду -700 протяженностью 26 км, Ду- 500 протяженностью 5 км)" с. Боринское, с. Ленино, с. Хрущевка, с. Подгорное Липецкого района липецкой области (ЗОУИТ 48:13-6.734) – 685 кв.м. [57]
Иные дополнительные к указанным в пункте 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не требуется указания

ИСПОЛНИТЕЛЬ **Общество с ограниченной ответственностью «АРИС», в лице генерального директора Новиковой Нины Владимировны, действующей на основании Устава, (аккредитация в СРО Саморегулируемой межрегиональной общественной организации "Ассоциация антикризисных управляющих" - Протокол Правления № 41-24 от 08 ноября 2024г.)**		**ЗАКАЗЧИК** **ИП главой КФХ Ломакиным Сергеем Александровичем (ИНН 480402619547), в лице конкурсного управляющего Попова Александра Владимировича (ИНН 230100466128), действующего на основании решения от 28.10.2022 г. и определения от 28.12.2022 г. Арбитражного суда Липецкой области по делу № А36-7981/2021**	
Ф.И.О.	Новикова Нина Владимировна	Ф.И.О.	
подпись		подпись	

[55] Источник информации: Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212.
[56] Источник информации: Данные публичной кадастровой карты (Источник: https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.532743010331814,39.48688549768049/16/@3zqgrsnih?text=52.531254%2039.482121&type=10&inPoint=true&opened=48%3A20-6.2046)
[57] Источник информации: Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320; Данные публичной кадастровой карты инструмент линейка (https://pkk.rosreestr.ru

Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

Приложение № 2. Копии документов Оценщика и оценочной компании

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Документ о квалификации
Диплом
дает право на выполнение новых вида профессиональной деятельности

0343

Серия

31 октября 2015 года

Никонова Нина Владимировна
за время обучения в период
с 01 мая 2015 года по 31 октября 2015 года

Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки»
по программе переподготовки
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

31 октября 2015 года

диплом подтверждает присвоение квалификации
оценщик (эксперт по оценке имущества)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040022-1 от «04» июня 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»

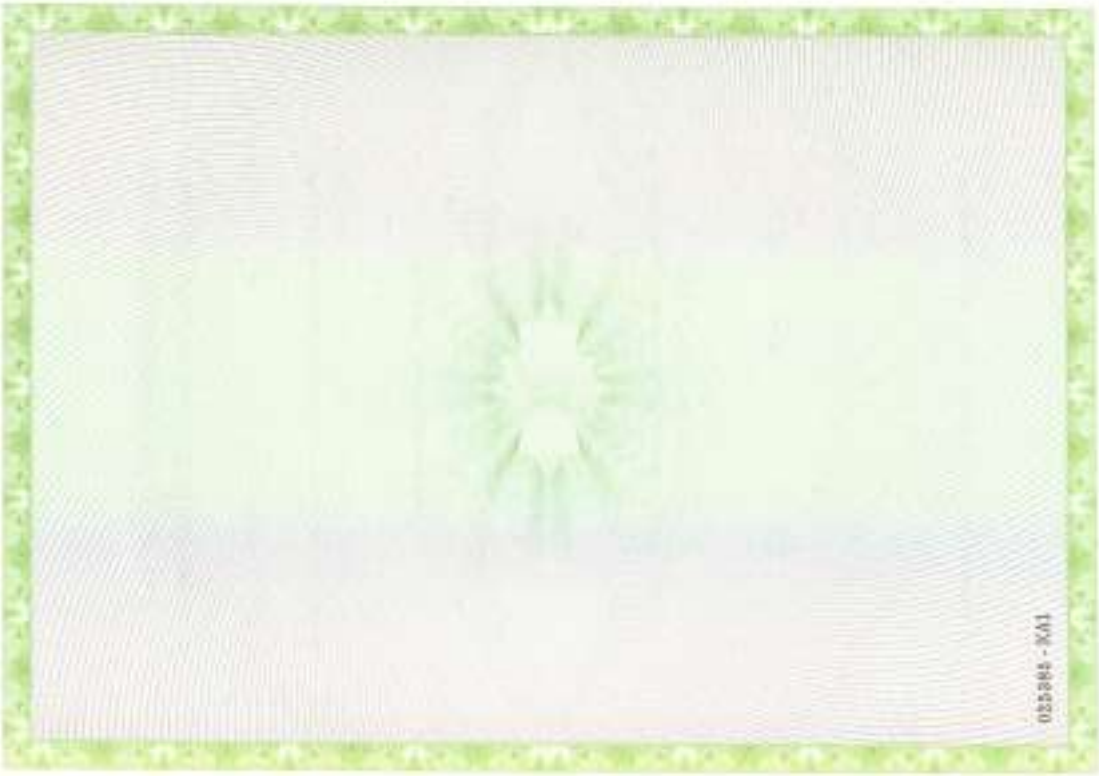
выдан Никоновой Нине Владимировне

на основание решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «04» июня 2024 г. № 358

Директор А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» июня 2027 г.



«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Выписка № 061
из реестра членов МСНО-НП «ОПЕРО»

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой оценочной организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению ООО «АРИС» о том, что Новиков Иван Владимирович является членом МСНО-НП «ОПЕРО» и включен в реестр членов МСНО-НП «ОПЕРО» 13.04.2018 года за регистрационным № 1570148.

Право осуществления оценочной деятельности основано на членстве.

Данные сведения представлены по состоянию на «14» февраля 2024 г.

Дата составления выписки «14» февраля 2024 г.

Директор Департамента ведения реестра и взаимодействия с оценщиками МСНО-НП «ОПЕРО» **А.С. Бруховецкий**

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
в качестве саморегулируемой организации оценщиков
№ 01570
Выдано 13.09.2018 г.
НОВИКОВА
Нина Владимировна
паспорт 42 11 712174, выдан 25.11.2011 г.
ОУФМС УФМС России по Липецкой области
в Октябрьском округе гор. Липецка
является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 13.09.2018
за регистрационным № 1570.40
Президент МСНО-НП «ПОЭО»
Е.А. Пальчиков

РЕСО
ГАРАНТИЯ
ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключенный договор на проведение оценки, № 922/241R5000
Дата выдачи полиса «31» июля 2021 г.
Валюта страхования: Российские рубли
Страхователь: ООО «АРИС»
1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 25.07.2021 г. по 24 часа 00 минут 24.07.2024
2. Объект страхования:
3. Страховой случай:
4. Страховая сумма: 5.000.000 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия: 4.000 (Шесть тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования
8. Приложения документы:
- Приложение 1: Заявление на страхование
- Договор страхования гражданской ответственности № 922/241R5000 от 24.07.2021г.
- Приказ страхования
Представитель страховщика: Дмитриева Анастасия Игоревна
Страхователь
Страховщик
Кириенкова Т.В.
АРИС

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключенный договором на проведение оценки № 922/24-ЗЭ99433

Настоящий полис подтверждает факт заключения в пользу третьих лиц, на основании заявки ГАО «РЕГИЛ-проект» (ОГРН 1027700132402, ИНН 7710601329 г. Москва) между Страховщиком, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июня 2021 года (далее по тексту - «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «06» июля 2024 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страховщик:	ООО «АРИС» Адрес: 398001, г. Липецк, площадь Победы д. 1, оф. 404 ОГРН 1154827000211 ИНН 4826144821, КПП 482601001 Телефон: (4742) 20-20-20
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.07.2024 г. по 24 часа 00 минут 26.07.2025г
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда обоснованному третьему лицу в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего деятельность оценщиков в Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил саморегулируемой организации. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (оказанные услуги), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 27.07.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или третейский Страхователем факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 2.2. Предъявление оценщиком, третьей (иной) лицом, лицом, заявившим оценочную обязанность, гражданского иска, подлежащего рассмотрению в рамках этого страхового случая.
4. Страховая сумма:	5,000,000 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страховая ответственность без франшизы
6. Страховая премия:	6,500 (Шесть тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Приложения к полису:	- Приложение 1. Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/24-ЗЭ99433 от 08.07.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Дмитриева Анастасия Игоревна	Код 24170032

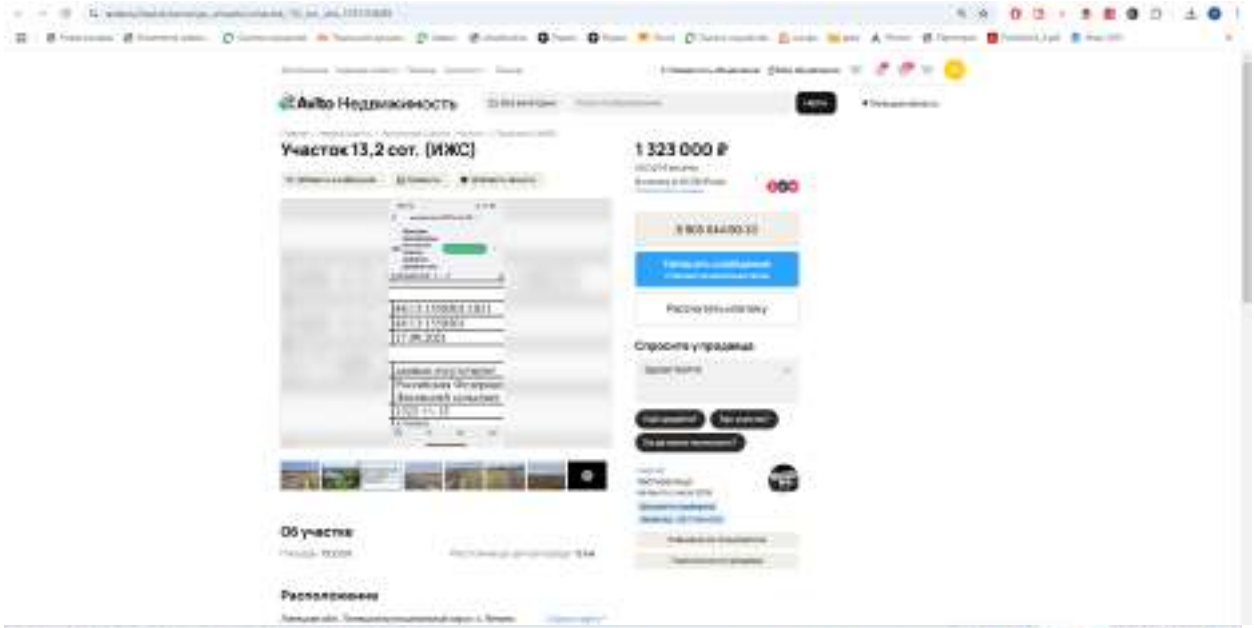
Экземпляр Правил страхования получил. С условиями Правил страхования ознакомлен и согласен.

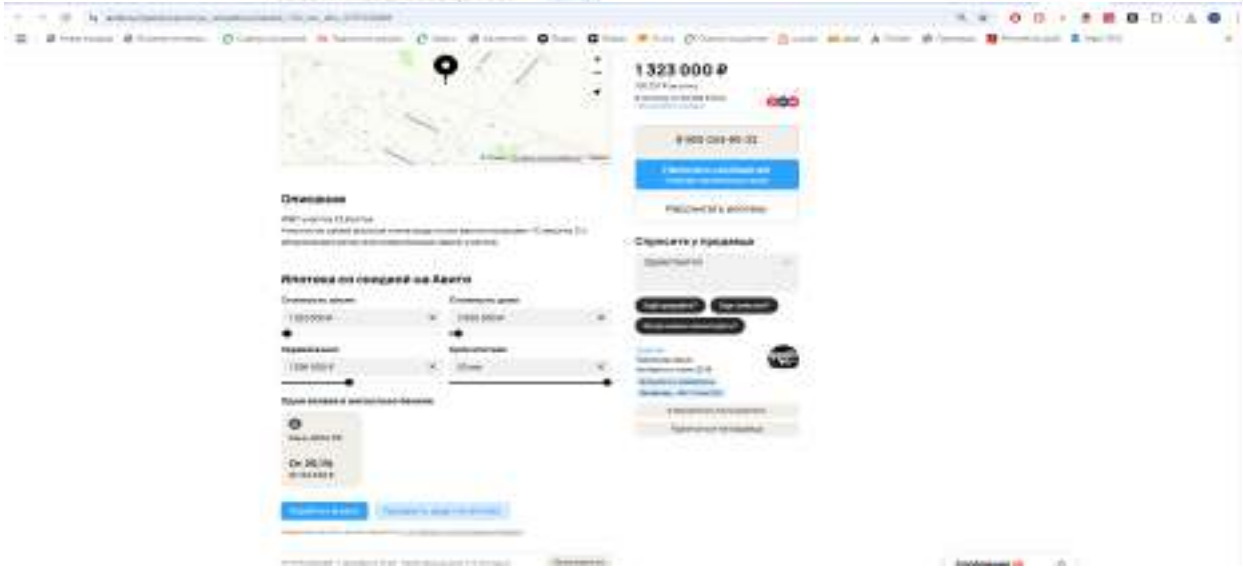
Страхователь: Кравченко Т.В.

Страховщик: Дмитриева А.И.

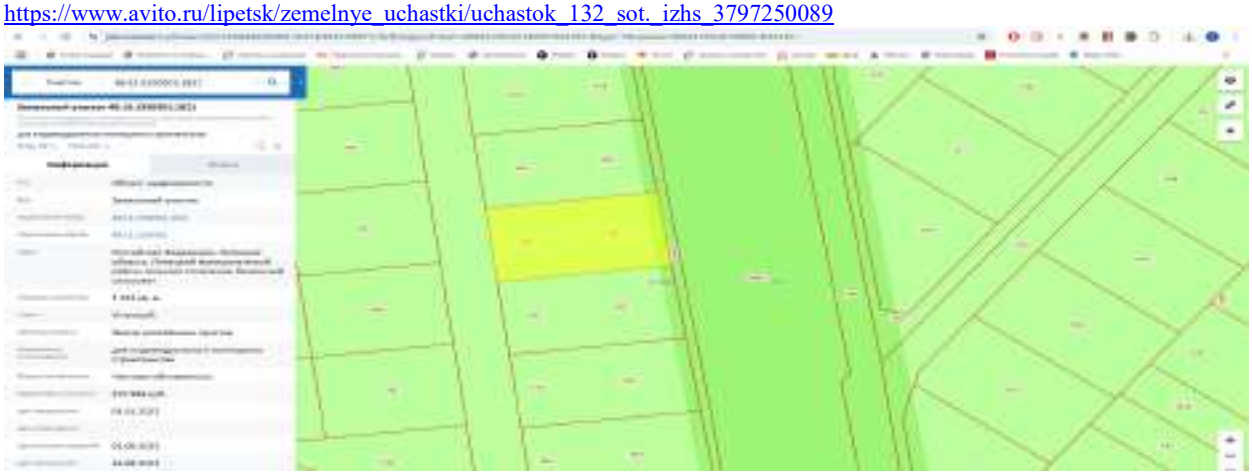
Приложение №3. Аналоги

Аналог №1





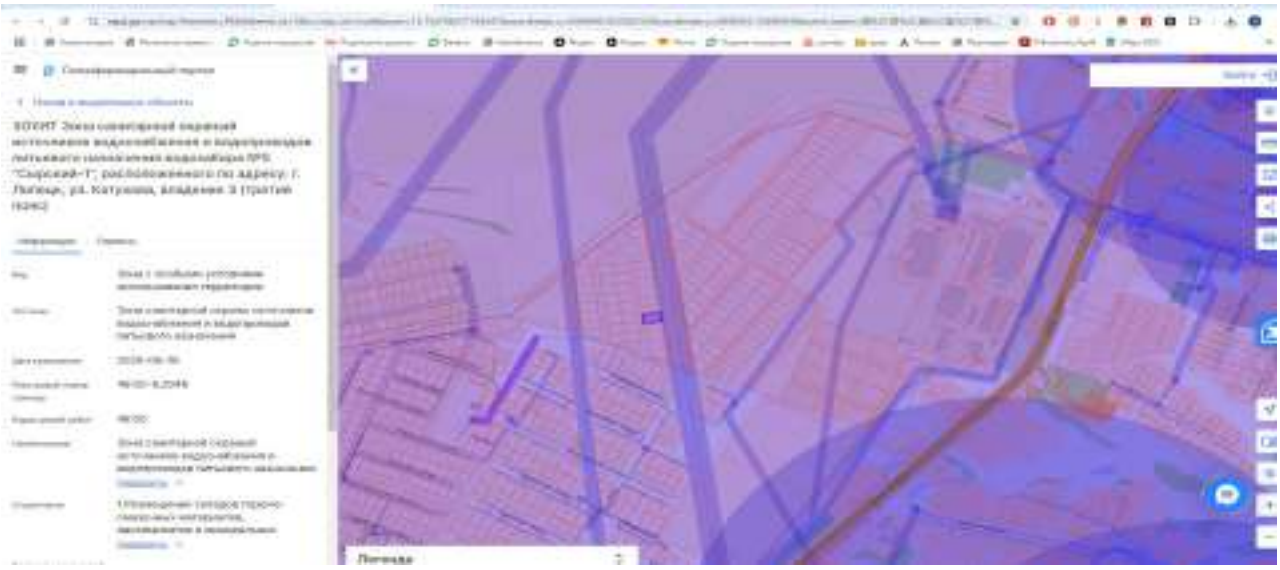
https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot._izhs_3797250089



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.53208444365903,39.47474332769877/19/@3zqgrsnih?text=48%3A13%3A1550501%3A1821&type=1&opened=48%3A13%3A1550501%3A1821

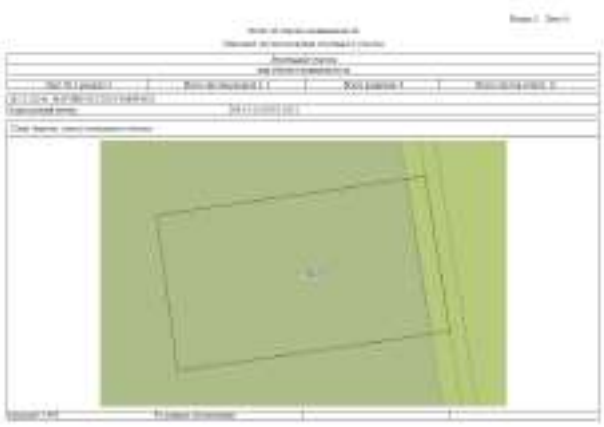
ЗОУИТ48:13-6.1027

Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046)

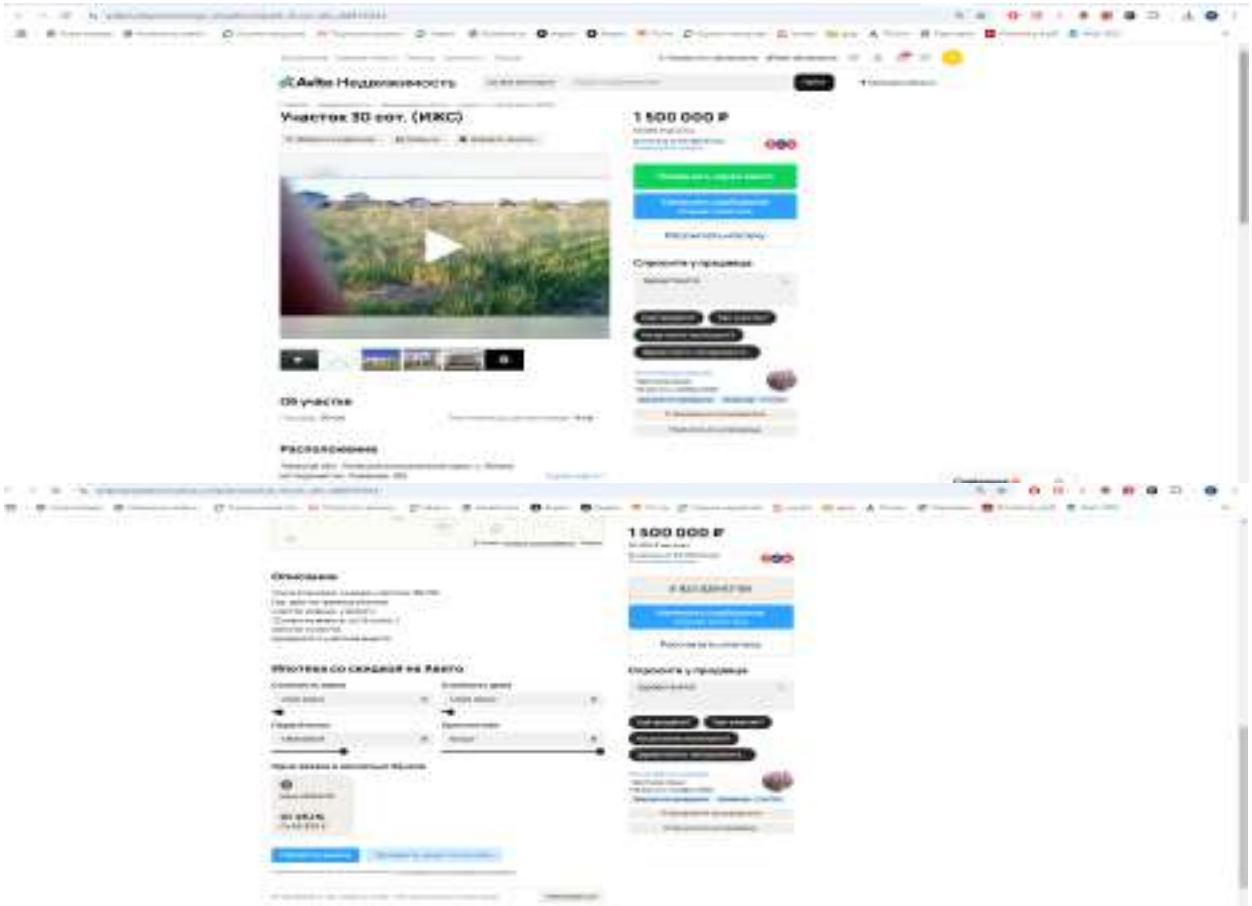


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&zoom=15.754786377745647&coordinate_x=4394906.503502252&coordinate_y=6896953.10696959&active_layers=%E8%B3%90%2C%E9%8B%8D%2C%E9%8B%8B%2C%E9%8B%8C%2C%E9%8B%8A%2C%E9%8B%89

ЗОУИТ48:13-6.1027
Зона с особыми условиями использования территории линии электропередачи ВЛ 220 кВ Правобережная на территории Липецкого района Липецкой области
Площадь 91 кв.м. согласно Отчёту приведённому ниже.



Аналог №2

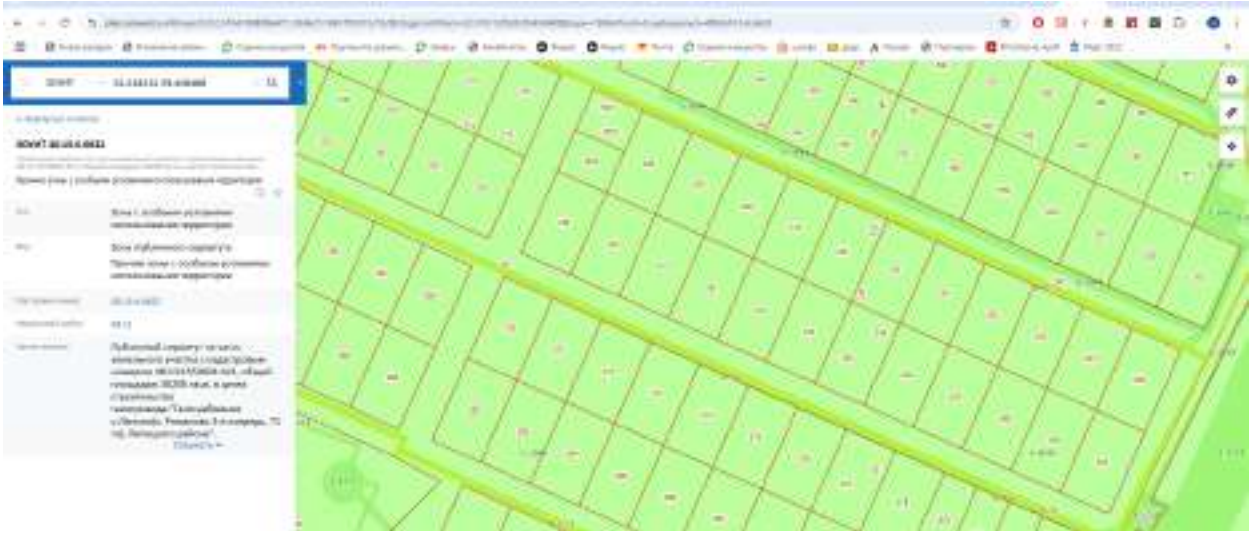


https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_3848103414

Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046)

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.51861778785669,39.462427056217386/19/@3zqgrsnih?text=52.518889%2039.461371&type=1&inPoint=true&opened=48%3A13%3A1550601%3A241

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.51871921802763,39.46160003319953/19/@3zqgrsnih?text=52.518806%2039.461700&type=1&inPoint=true&opened=48%3A13%3A1550601%3A242



Электричество, газ по границе участка

Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046)

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&zoom=17.047055072683442&coordinate_x=4393033.540537511&coordinate_y=6894560.046512425&active_layers=%E8%B3%90%2C%E9%8B%8D%2C%E9%8B%8B%2C%E9%8B%8C%2C%E9%8B%8A%2C%E9%8B%89

Отчёт сформирован Контур.Реестр согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 9

19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307313660	
Кадастровый номер:	48:13:1550601:241
Номер кадастрового квартала:	48:13:1550601
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный район, сельское поселение Ленинский сельсовет, село Ленино, участок №189
Площадь:	1500 +/- 339
Кадастровая стоимость, руб.:	534000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	48:13:1550601:51
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 9

19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307313660	
Кадастровый номер:	48:13:1550601:241
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 9

19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307313660

Кадастровый номер: 48:13:1550601:241

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48-48-04/003/2008-334 05.04.2008 23:59:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 9

19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307313660

Кадастровый номер: 48:13:1550601:241

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Раздел 3 Лист 5

Отчёт об объекте недвижимости

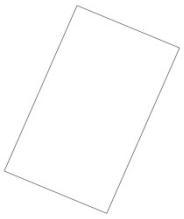
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 9

19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307313660

Кадастровый номер: 48:13:1550601:241

Plan (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

Раздел 3.1 Лист 6

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 9

19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307313660

Кадастровый номер: 48:13:1550601:241

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	113°5.8'	30	данные отсутствуют	48:13:1550601:229	Липецкая обл., Липецкий район, с. Елецкое, ул. Натуралистов, дом №38
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	48:13:1550601:228	г. Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Кронштадтское шоссе, дом 6 корп. 2 кв. 74
3	1.1.2	1.1.3	203°5.6'	50	данные отсутствуют	48:13:1550601:242	Липецкая обл., Липецкий район, с. Елецкое, ул. Натуралистов, дом №49
4	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	48:13:1550601:230	Липецкая обл., Липецкий район, с. Подгорное, ул. Заводская, дом №12

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 9

19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307313660

Кадастровый номер: 48:13:1550601:241

5	1.1.3	1.1.4	293°5.8'	30	данные отсутствуют	48:13:1550601:421	398531, обл. Липецкая, р-н. Липецкий, с. Ленино, ул. Ленина, д. 17; 398531, обл. Липецкая, р-н. Липецкий, с. Елецкое, ул. 9 Мая, д. 51; 398531, обл. Липецкая, р-н. Липецкий, с. Елецкое, ул. 9 Мая, д. 123; 398020, обл. Липецкая, г. Липецк, ул. 4-я Пятилетка, д. 7, кв. 68; 398070, обл. Липецкая, г. Липецк, ул. Артемова, д. 2, к. 1, кв. 45; адрес отсутствует; 398530, обл. Липецкая, р-н. Липецкий, с. Троицкое, ул. Лесная, д. 38; 398059, обл. Липецкая, г. Липецк, ул. Октябрьская, д. 67, кв. 59; 398530, Липецкая обл, р-н. Липецкий, с. Троицкое, ул. Набережная, д. 121; 398530, Липецкая обл, р-н. Липецкий, с. Троицкое, ул. Октябрьская, д. 33, кв. 1; 398531, Липецкая обл, р-н. Липецкий, с. Елецкое, ул. Натуралистов, д. 31; 398027, Липецкая обл, г. Липецк, ул. Мистюкова А.П., д. 2, кв. 15; 398531, Липецкая обл, р-н. Липецкий, с. Елецкое, ул. Новая, д. 26; 398024, Липецкая обл, г. Липецк, ул. Индустриальная, д. 10, кв.68; 398002, обл. Липецкая, г. Липецк, ул.Семашко, д.11, кв 84. Россия, Липецкая обл., г. Липецк, ул. Шерстобитова С.М., д. 4, кв. 116; Липецкая обл., Липецкий район, с. Троицкое, ул. Кутузова, дом №34; Липецкая обл., Липецкий район, с. Ленино, ул. Молодежная, дом №12; Россия, Липецкая обл., Липецкий район, с. Троицкое, ул. Набережная, дом №60, г. Липецк, ул. Мермулова, д.57 кв.189; Липецкая обл., Липецкий район, с. Троицкое, ул. Ленинская, дом №45; Липецкая обл., Липецкий район, с. Троицкое, ул. Суворова, дом №18; Липецкая обл., с. Троицкое, ул. Набережная, д.107; Липецкая обл., с. Троицкое, ул. Прогонная, д.6; Липецкая обл., с. Ленино, ул. Гурьева, д.156; Россия, Липецкая обл., Липецкий район, с. Троицкое, ул. Пушкина, дом №69; Липецкая обл., Липецкий район, с. Пады (Ленинский с/с), ул. М. Горького, дом №2; Липецкая обл., с. Троицкое, ул

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 9

19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307313660

Кадастровый номер: 48:13:1550601:241

1	2	3	4	5	6	7	8
6	1.1.4	1.1.1	23°5.6'	50	данные отсутствуют	48:13:1550601:240	Россия, Липецкая обл., Липецкий район, с. Пады, ул. Горького, дом №14

Раздел 3.2 Лист 9

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 9

19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-307313660

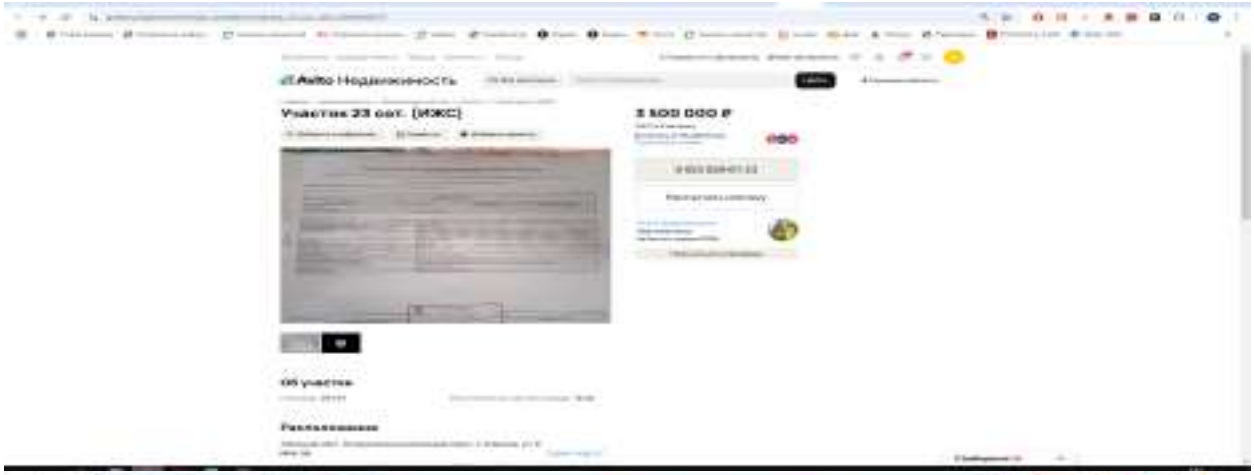
Кадастровый номер: 48:13:1550601:241

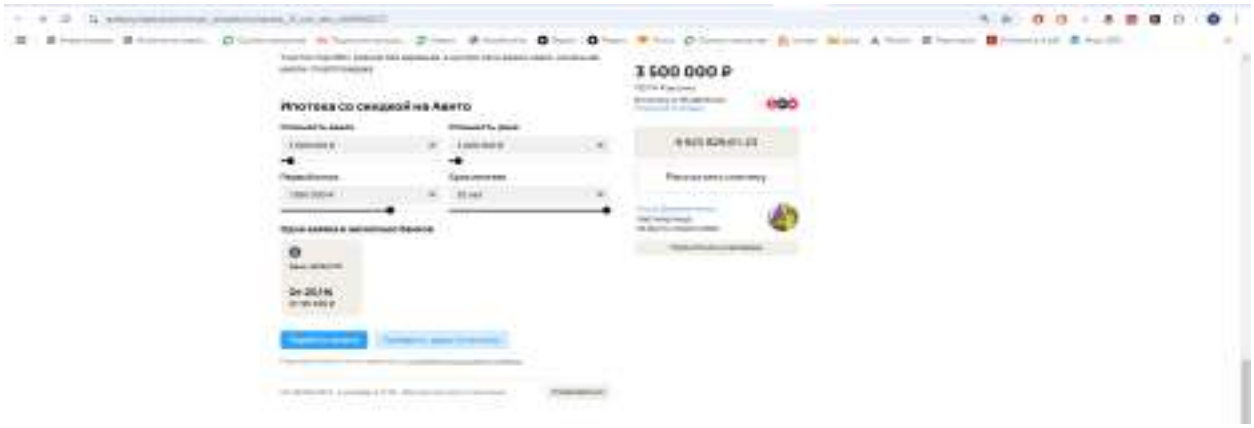
Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-48

Номер точки	Координаты, м X	Координаты, м Y	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	408754.69	1316489.04	-	7.5
2	408742.92	1316516.64	-	7.5
3	408696.93	1316497.03	-	7.5
4	408708.7	1316469.43	-	7.5
1	408754.69	1316489.04	-	7.5

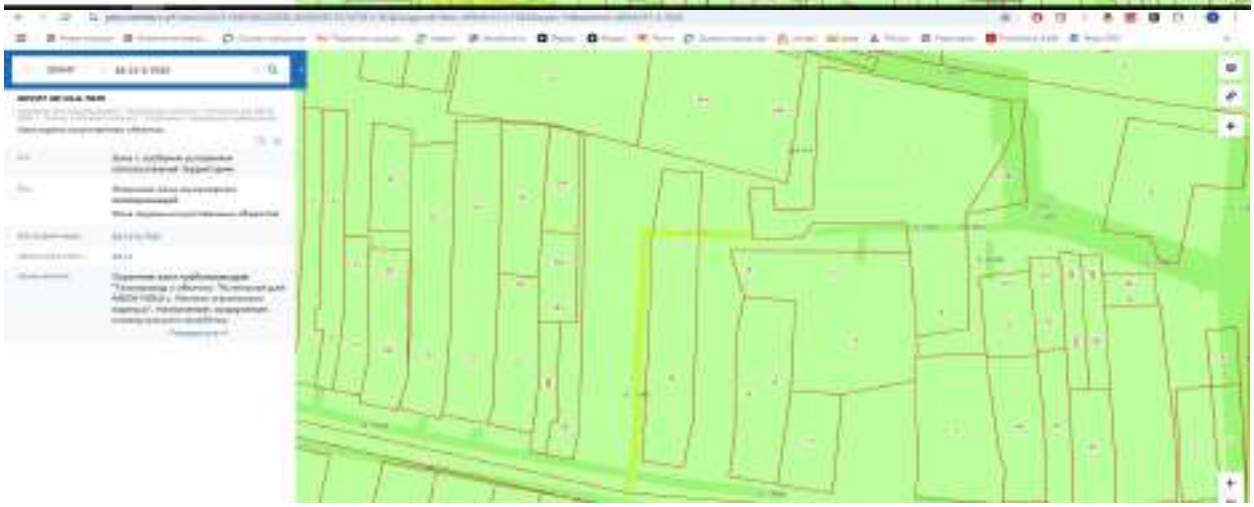
Аналог №3





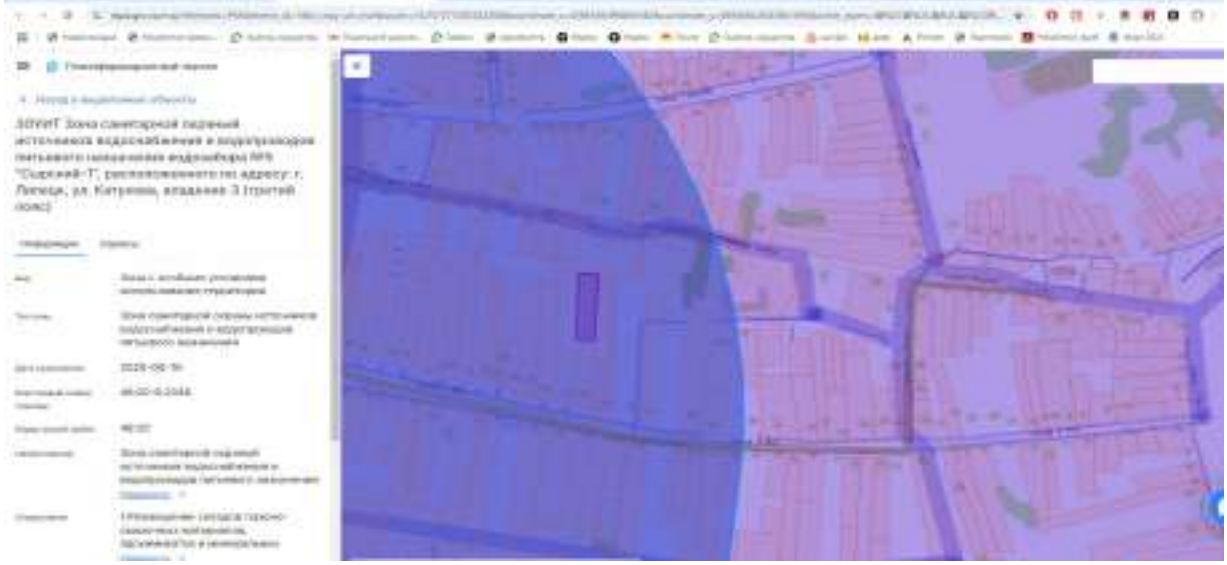
https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_4369940375

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.52000832075514,39.50516350145462/18/@3zqgrsnih?text=48%3A13%3A1230104%3A35&type=1&opened=48%3A13%3A1230104%3A35



По границе электричество, газ, вода

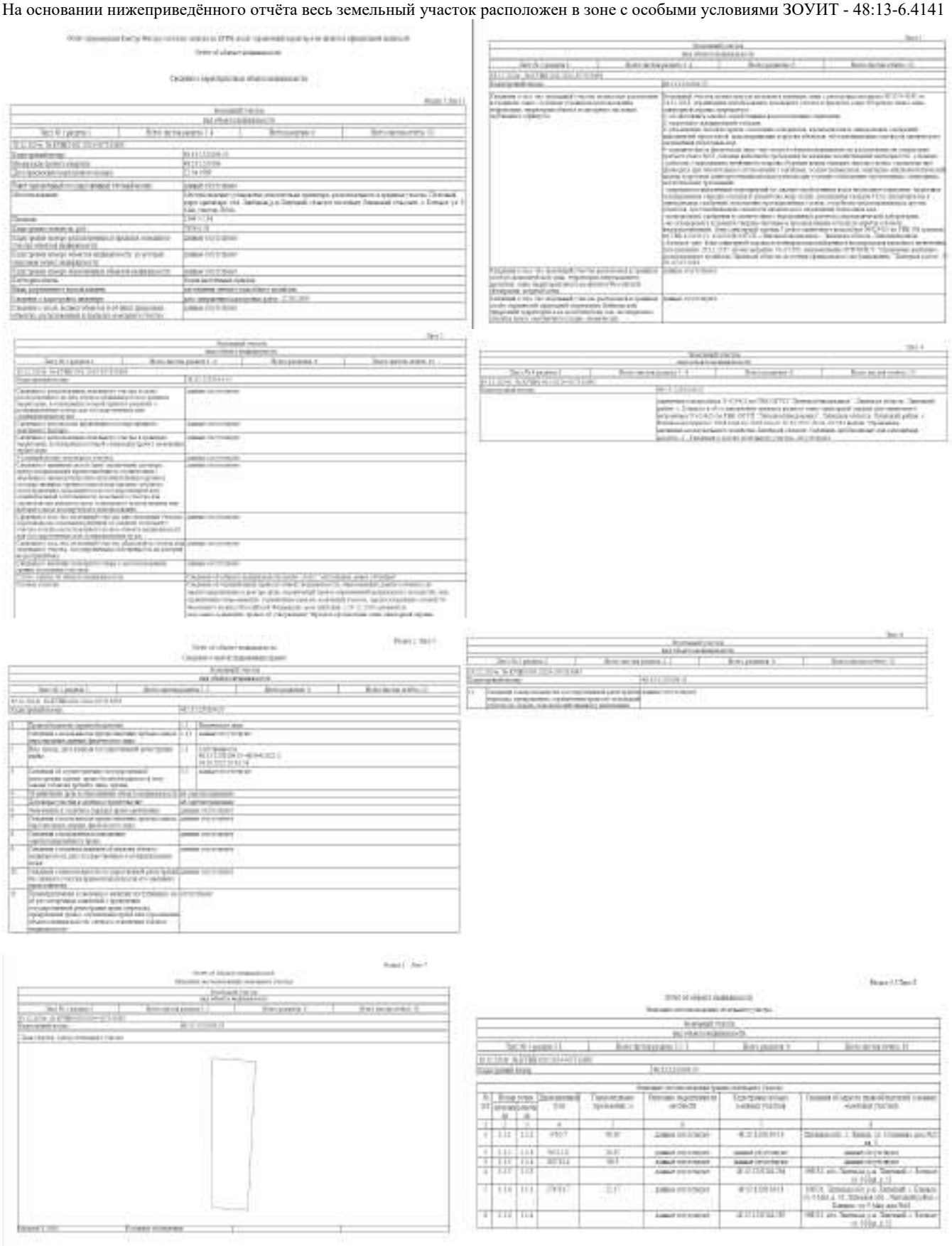
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (ЗОУИТ 48:20-6.2046)



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&zoom=16.757277203322268&coordinate_x=4398149.898041643&coordinate_y=6894684.3633861095&active_layers=%E8%B3%90%2C%E9%8B%8D%2C%E9%8B%8B%2C%E9%8B%8C%2C%E9%8B%8A%2C%E9%8B%89

Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

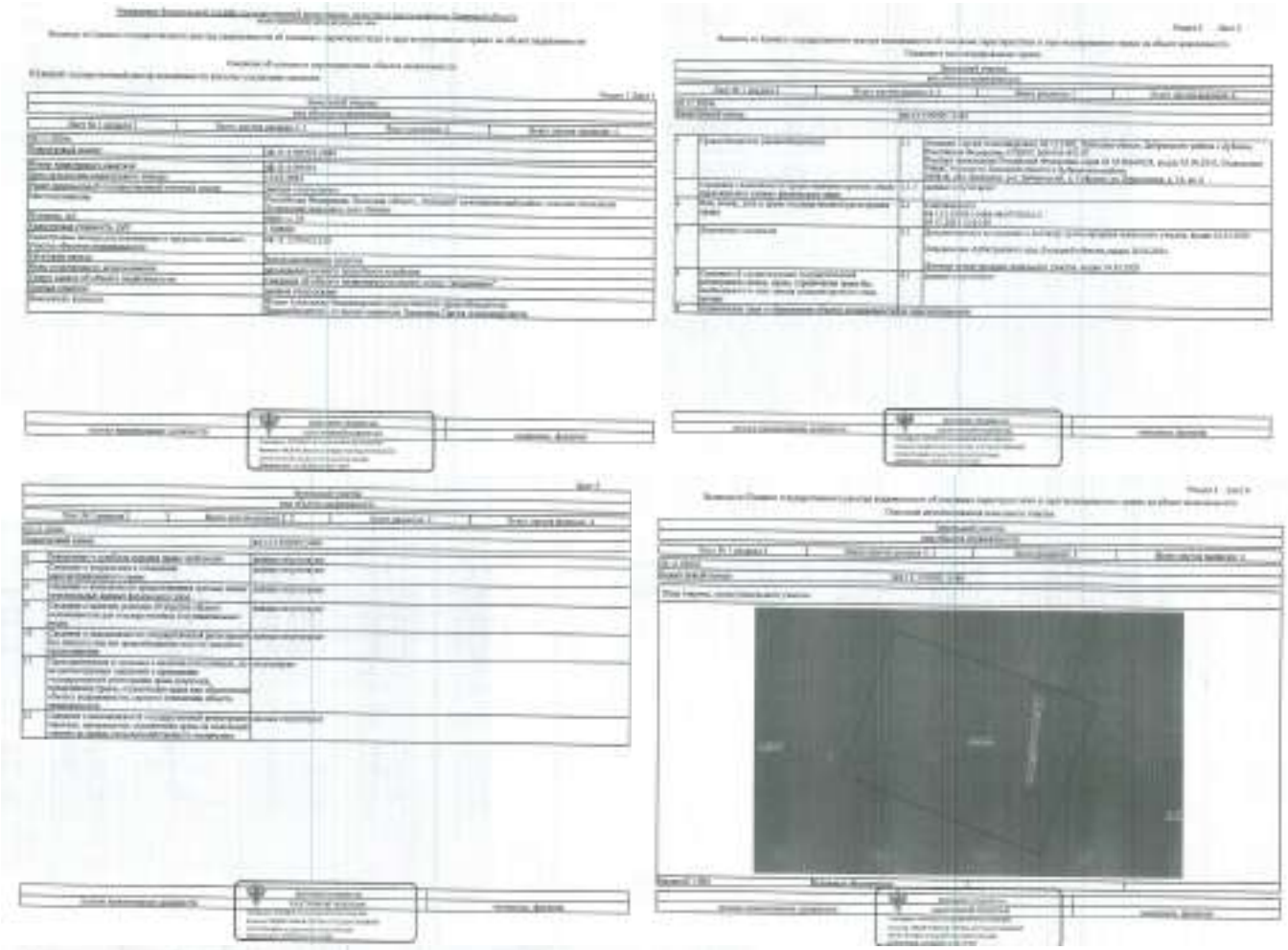
Согласно Отчёту о характеристиках.
ЗОУИТ 48:13-6.4141. Зона санитарной охраны 3 пояса одиночного водозабора №423415 по ГВК (№ скважин по ГВК 42203153, 42205048) ОГУП «Липецкобльводоканал», Липецкая область, Липецкий район, с.Елецкое; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
На основании нижеприведённого отчёта весь земельный участок расположен в зоне с особыми условиями ЗОУИТ - 48:13-6.4141



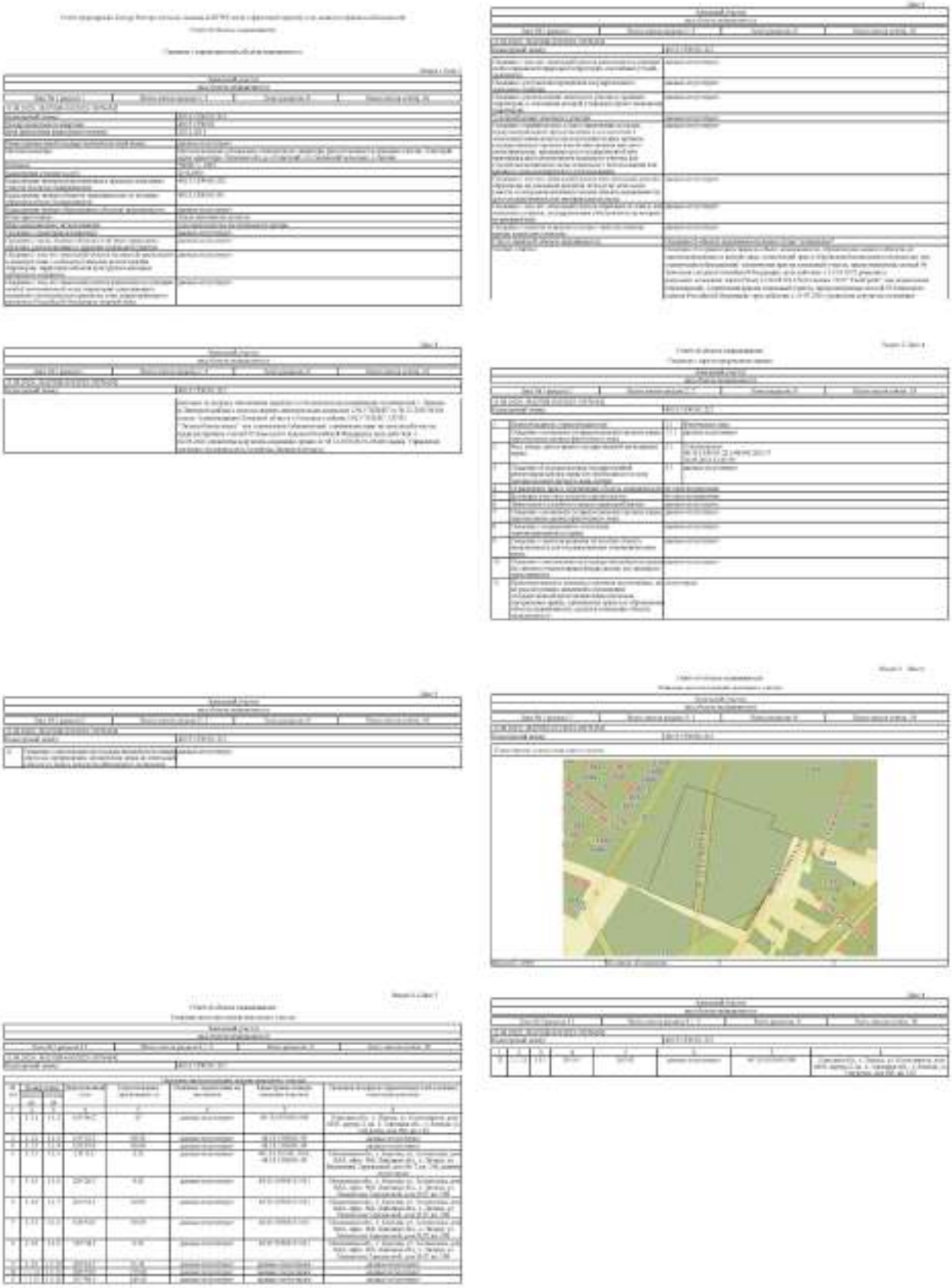
Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

Приложение №4. Копии документов Заказчика

Копии выписки из ЕГРН от 05.11.2024г. № б/н на объект оценки



Копия выписки из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304472072 на объект оценки.



Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542 на земельный участок с кадастровым номером 48:13:1550501:212

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 18

11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542	
Кадастровый номер:	48:13:1550501:212
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.05.2015; реквизиты документа-основания: карта (План) от 26.08.2014 № б/н выдан: ООО "ГинцГрейс". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.07.2016; реквизиты документа-основания:

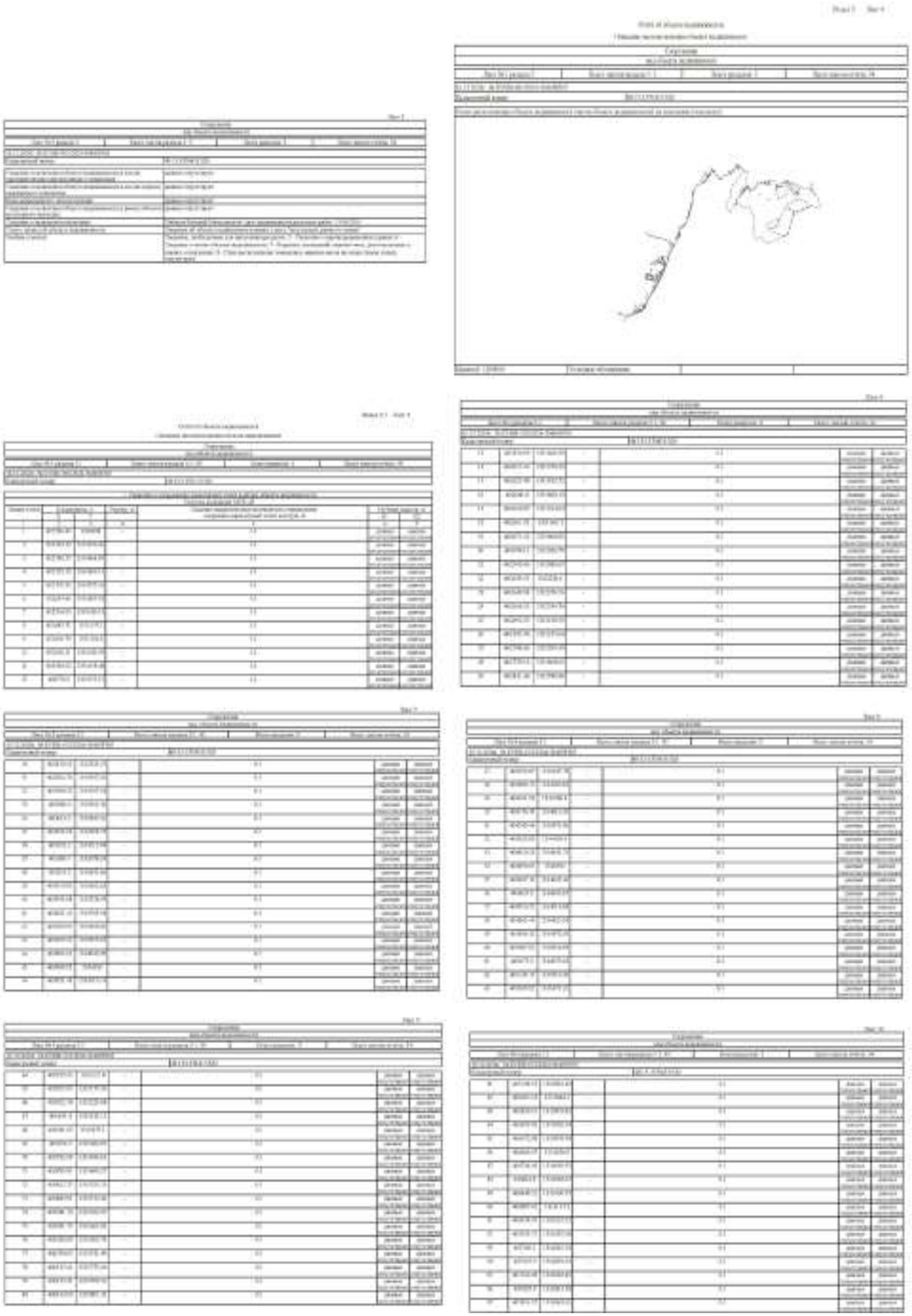
Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 18

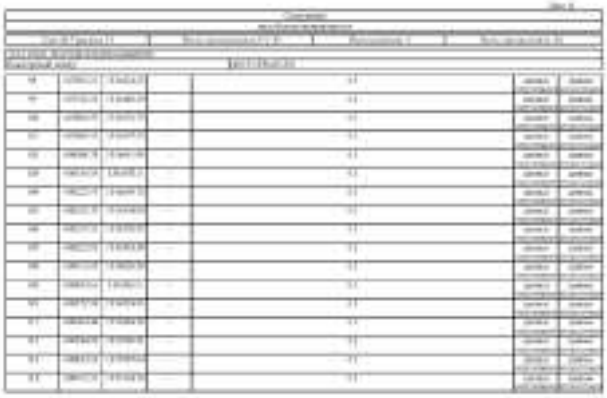
11.08.2023г. № КУВИ-001/2023-183764542	
Кадастровый номер:	48:13:1550501:212
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

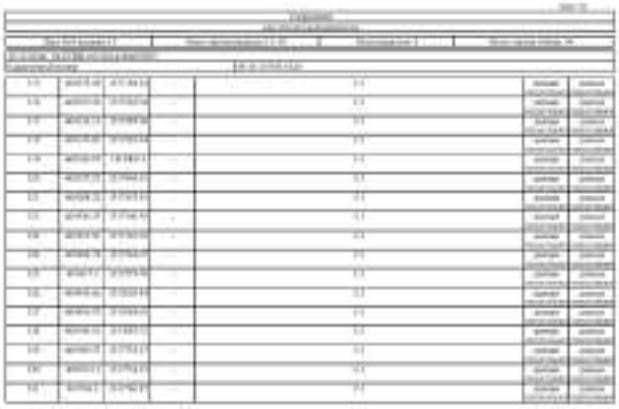
Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

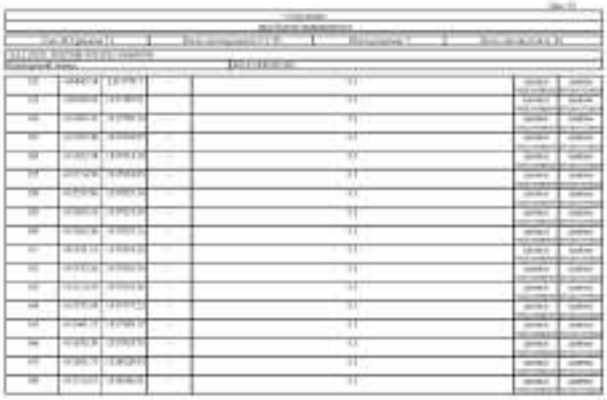
Копия Отчёта об объекте недвижимости «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» от 16.12.2024г. № КУВИ-001/2024-304658765 на сооружение с кадастровым номером 48:13:1370413:320

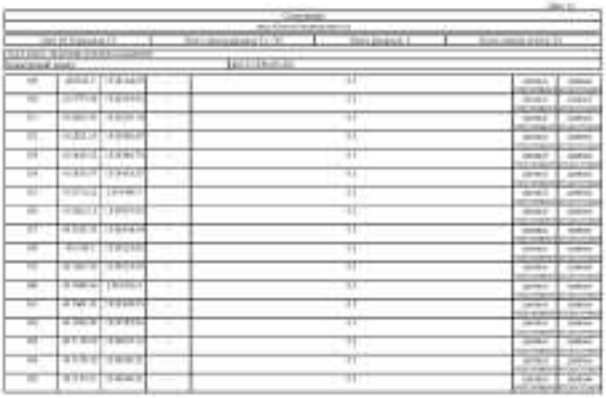


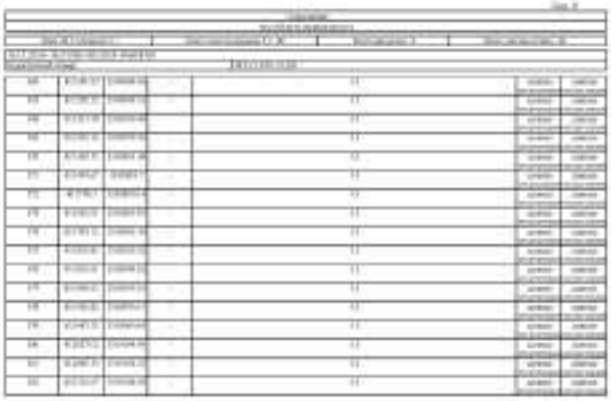
Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

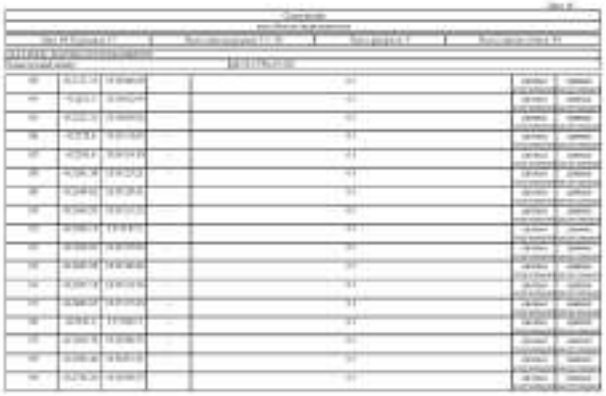


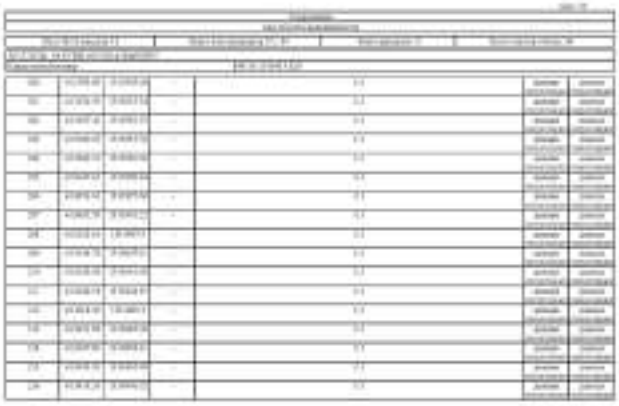


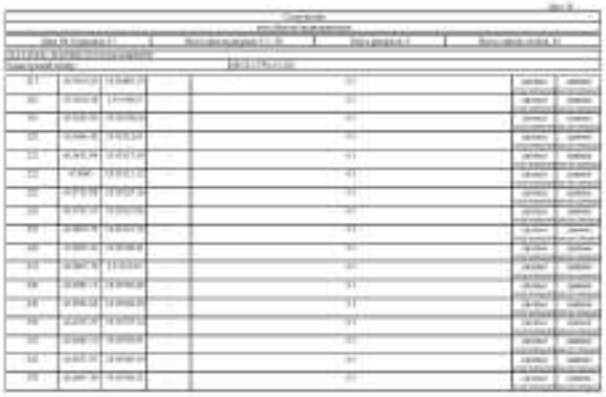




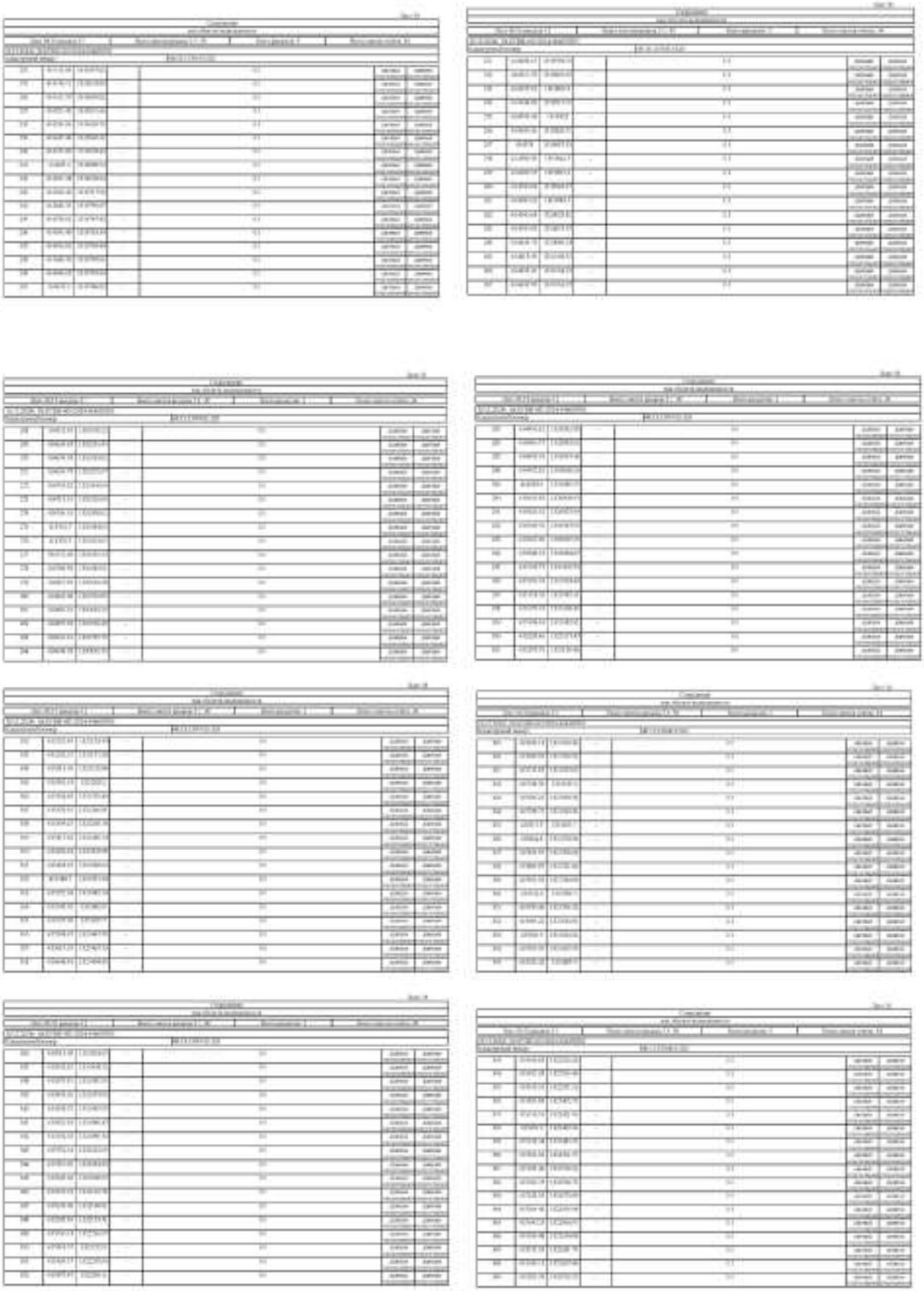




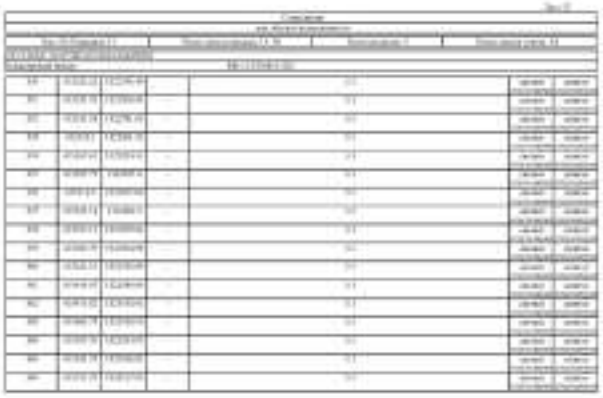


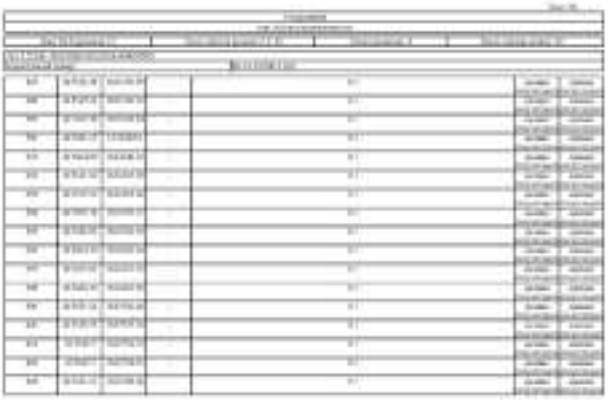


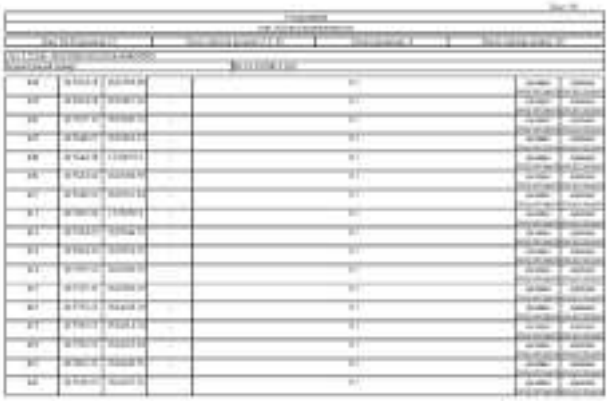
Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

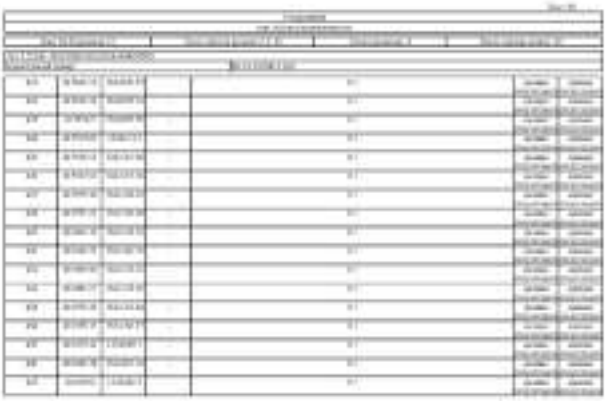


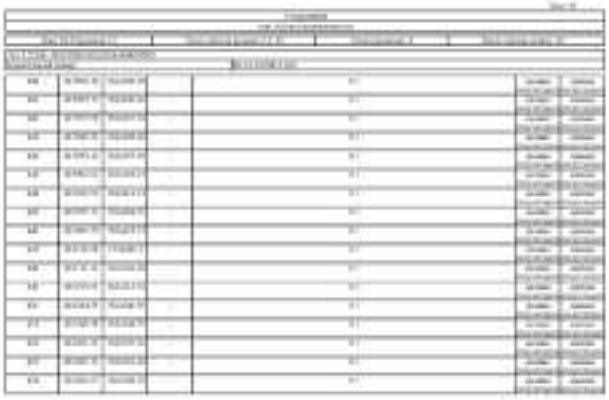
Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru

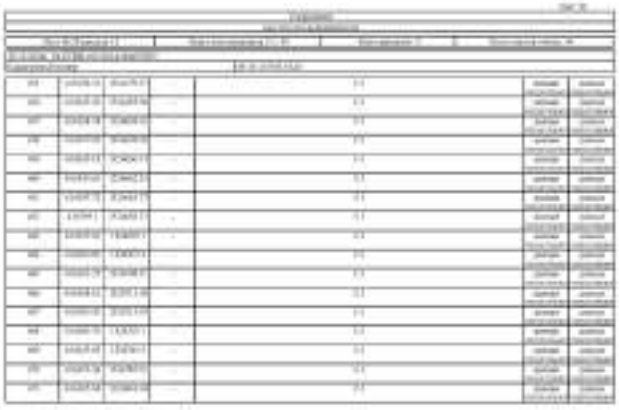




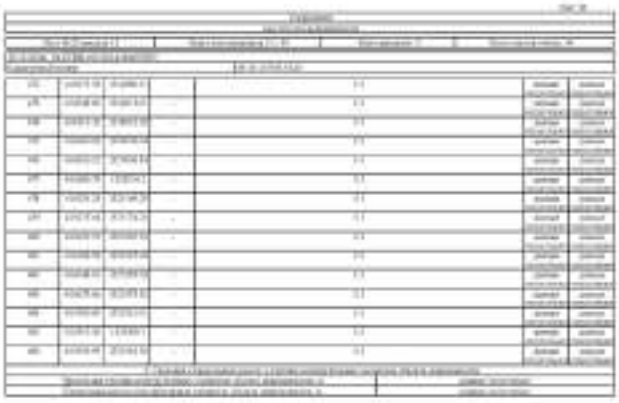








Общество с ограниченной ответственностью «АРИС»
398001, г. Липецк, площадь Победы д.8, офис 404
Тел. 8-4742-203-510
Aris-ocenka@mail.ru



Приложение №5. Фотоматериалы