

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Должник: Мамаев Шамиль Ахмедович
ИНН 050702212671 СНИЛС 144-397-438 85
Дело № А77-3533/2025

Финансовый управляющий Мамаев Валерий Сергеевич (ИНН 381500068093 СНИЛС 049-037-796 82)
Адрес для корреспонденции: 354391, Краснодарский край, г. Сочи, с. Красная Воля, ул. Алычовая д. 10

РЕШЕНИЕ

О результатах определения рыночной стоимости объекта(ов) оценки:
Земельный участок. Категория земель: Земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома. Площадь: 600 кв.м. Адрес: Дагестан респ, р-н Кумторкалинский, с Коркмаскала, участок ЗУ 3. Кадастровый номер: 05:50:000051:1485. Вид права: собственность. Субъект права: Мамаев Шамиль Ахмедович

Дата определения стоимости: «19» декабря 2025 года

Дата составления решения: «19» декабря 2025 года

СОЧИ 2025

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Должник: Мамаев Шамиль Ахмедович
ИНН 050702212671 СНИЛС 144-397-438 85
Дело № А15-7102/2023

Финансовый управляющий Мамаев Валерий Сергеевич (ИНН 381500068093 СНИЛС 049-037-796 82)
Адрес для корреспонденции: 354391, край Краснодарский, г. Сочи, с. Красная Воля, ул. Алычовая д. 10

В соответствии с п.2 ст.213.26 ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г. оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

На основании проведенной описи имущества финансовым управляющим принято решение о проведении оценки имущества должника.

Финансовым управляющим, произведена оценка объектов:

Земельный участок. Категория земель: Земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома. Площадь: 600 кв.м. Адрес: Дагестан респ, р-н Кумторкалинский, с Коркмаскала, участок ЗУ 3. Кадастровый номер: 05:50:000051:1485. Вид права: собственность. Субъект права: Мамаев Шамиль Ахмедович, с целью определения рыночной стоимости.

Состав объекта оценки и его характеристики, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объекта оценки приведены в соответствующих разделах.

Дата составления решения об оценке **«19» декабря 2025 года.**

Дата определения стоимости **«19» декабря 2025 года.**

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Характеристика имущества, необходимая информация и расчеты представлены в решении об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех приятных допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем решении, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте финансового управляющего и его профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах решения.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов финансовый управляющий пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «19» декабря 2025 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Вид права: собственность	Единый объект
Земельный участок. Категория земель: Земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома. Площадь: 600 кв.м. Адрес: Дагестан респ, р-н Кумторкалинский, с Кокмаскала, участок ЗУ 3. Кадастровый номер: 05:50:000051:1485. Вид права: собственность. Субъект права: Мамамов Шамиль Ахмедович	256 000,00 (Двести пятьдесят шесть тысяч) рублей
Итого, руб.:	256 000,00

Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

Финансовый управляющий

Мамаев В.С.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения о проведении оценки			
Рыночная стоимость имущества определяется для последующей реализации имущества в соответствии с ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г.			
В соответствии с п.2 ст.213.26 ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г. оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме			
Перечень документов, используемых финансовым управляющим и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;		
Дата определения стоимости объекта оценки	«19» декабря 2025 г.		
Дата составления решения об оценке	«19» декабря 2025 г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Земельный участок. Категория земель: Земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома. Площадь: 600 кв.м. Адрес: Дагестан респ, р-н Кумторкалинский, с Коркмаскала, участок ЗУ 3. Кадастровый номер: 05:50:000051:1485. Вид права: собственность. Субъект права: Мамамов Шамиль Ахмедович	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	256 000,00 (Двести пятьдесят шесть тысяч) рублей
Итого, руб.:			256 000,00

2. СВЕДЕНИЯ ОБ АРБИТРАЖНОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Решением Арбитражного суда Республики Дагестан от 31 января 2024г г. по делу № А15-7102/2023 Мамаева Шамиля Ахмедовича (28.03.1985 г.р., место рождения: с.В-Казанище Буйнакского района Республики Дагестан, адрес регистрации: 368206, РД, Буйнакский район, с.В-Казанище, ИНН 526101181907,СНИЛС 144-397-438 85), признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мамаев Валерий Сергеевич (ИНН 381500068093, СНИЛС 049-037-796 82) - член "МК СРО ПАУ "Содружество" (ИНН 2635064804, ОГРН 1022601953296), адрес: 355035, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Кулакова, д. 9, Б. Реестр требований кредиторов подлежит закрытию (по истечении двух месяцев с даты опубликования сообщения о введении реализации имущества Мамаева Шамиля Ахмедовича в газете «Коммерсантъ»). Адрес для заявления кредиторами требований и направления корреспонденции финансовому управляющему 354391, край Краснодарский, г. Сочи, с. Красная Воля, ул. Алычовая д. 10.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проведена и решение по ней составлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления решения об оценке.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

При проведении настоящей оценки финансовый управляющий опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество, а именно:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Вид земельного участка	Землепользование	
Дата присвоения	30.12.2013	
Кадастровый номер	05:50:000051:1485	
Кадастровый квартал	05:50:000051	
Адрес	Дагестан респ, р-н Кумторкалинский, с Коркмаскала, участок ЗУ 3	
Площадь уточненная	600 кв. м	
Площадь декларированная	-	
Площадь	-	
Статус	Учтенный	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома	
Форма собственности	Частная	
Кадастровая стоимость	98 900,97 руб.	
Удельный показатель	164,84 руб./кв. м	

Объект оценки №1

При составлении решения об оценке финансовый управляющий использовал информацию, обеспечивающую достоверность решения об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Описание технико-количественных показателей, используемых при установлении количественных и качественных характеристик объектов оценки, были взяты из документа: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Описание походов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объекта оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект имущества сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего, аналогичного по назначению и качеству имущества равной полезности.

В затратном подходе стоимость имущества равна рыночной стоимости нового, аналогичного оцениваемому объекту, имущества за вычетом накопленного износа и устареваний с учетом стоимости участка. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются затраты на строительство и стоимость земли.

Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Подход сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Доходный подход

Стоимость объекта недвижимости доходным подходом определяется совокупностью методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При определении стоимости доходным подходом, важным является точность расчета доходов и расходов от эксплуатации объектов.

Каждый из этих трех подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами.

5.2. Выбор подходов к оценке

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Затратный подход. основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении собственности и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется строительство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности схожего функционального назначения. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство (приобретение) аналогичного объекта и его износа при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта, рассчитанной на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения за вычетом совокупного накопленного износа.

Исходя из целей настоящей оценки в соответствии с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- с момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло не менее 5 (пяти) лет.
- в распоряжении оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки с учетом накопленного износа, для определения рыночной стоимости земельных участков в чистом виде не применим, так как земля является объектом не воспроизводимым.

Сравнительный подход. Сравнительный подход- метод определения стоимости, основанный на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и анализ предложений по объектам собственности, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. В результате определяется стоимость продажи аналогичного объекта, как если бы при продаже он имел те же основные

характеристики, что и оцениваемый объект собственности.

Применение сравнительного подхода к объектам оценки обусловлено наличием достаточного количества информации о реальных сделках / предложениях аналогичных объектов, состоявшихся в недавнее время. В этих условиях сравнительный подход для объектов оценки является наиболее предпочтительным.

Доходный подход. Доходный подход основывается на принципе ожидания. В соответствии с принципом ожидания типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем и представляет собой текущую стоимость будущих выгод от эксплуатации объекта собственности и выручки от его перепродажи или утилизации по окончании периодов владения или эффективного использования.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества (недвижимое имущество: земельный участок) доходным подходом предполагает наличие развитого рынка аренды земельных участков.

Сложность расчета ставок капитализации (дисконтирования) связана также с неустойчивым макроэкономическим фоном и непредсказуемостью финансового и валютного рынков.

При этом денежные потоки, получаемые от сдачи в аренду недвижимости, приходятся не только на строения, но и на земельный участок. Следует отметить, что рынок аренды коммерческой недвижимости и земельных участков развит слабо, тем более на региональном уровне, в частности, в Брянской области. Разграничение денежных потоков, приходящихся на разные строения в виду отсутствия точных сведений о планах финансирования на прогнозируемый период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки, препятствуют достоверному расчету стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Исходя из этого, финансовый управляющий счел целесообразным отказаться от использования в расчетах доходного подхода к оценке.

В случае настоящей оценки, для определения рыночной стоимости объектов оценки, применялся сравнительный подход.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Оценка стоимости объекта оценки (земельный участок)

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

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

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



Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора

стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риелторов) с учетом корректировки на торг.

6.2. Оценка стоимости объектов оценки

Для оценки объектов недвижимости используются такие подходы оценки как: затратный, сравнительный, доходный.

Каждый подход подчеркивает определенные характеристики объекта. Сведение результатов оценки, полученных тремя подходами, позволяет приблизить стоимость оцениваемого объекта к рыночной.

Процесс оценки:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка недвижимости, к которому относится объект оценки;
- согласование вида стоимости, в содержании которого реализуются назначение и методы оценки;
- осуществление расчетов в рамках различных подходов оценки;

- обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости.

6.2.1. Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, затратный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за оцениваемый объект сумму, большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии (стоимость воспроизводства) или равноценной замены (стоимость замещения) объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим и функциональным износом, а также экономическим устареванием.

Затратный подход к оценке недвижимости наиболее приемлем для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, информация о рынке купли-продажи для которых отсутствует, а также для объектов с незначительным износом, так как в оценке износа существенна доля экспертных суждений. Использование данного подхода наиболее оправдано, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Затратный подход, основан, прежде всего, на учете издержек на строительство здания, и содержит в себе большие погрешности в определении рыночной стоимости объекта оценки; затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки, следовательно, не может служить объективным инструментом оценки.

Невозможность использования затратного подхода для определения рыночной стоимости жилья объясняется следующими факторами:

1. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости отсутствует полная информация о его конструкции, строительном объёме, площади застройки, что не позволяет оценщику с достаточной степенью точности произвести расчёт его восстановительной стоимости.

2. При использовании удельных показателей восстановительной стоимости, нельзя с достаточной степенью точности произвести расчёт восстановительной стоимости здания, поскольку, помимо прямых затрат на строительство, предпринимательской прибыли застройщика, существуют затраты застройщика, специфичные для рыночных отношений, включающие дополнительные непредвиденные расходы застройщика, величина которых может варьироваться в различных пределах, в зависимости от коммерческой привлекательности объекта строительства. Открытая информация о такого рода затратах отсутствует.

3. При расчёте рыночной стоимости объекта оценки значительное влияние на его стоимость оказывают затраты инвестора-застройщика на выкуп самого инвестиционного контракта, на отчисления обязательных платежей городу, составляющих от 20 до 50%, в зависимости от коммерческой ценности района и самого объекта инвестирования. Информация о таких затратах по объекту оценки у оценщика отсутствует.

4. Выделить и оценить стоимость земельного участка, приходящуюся на отдельную квартиру, комнату достаточно сложно, поскольку отсутствует полная информация о площади застройки дома, его прилегающей территории.

Таким образом, мы пришли к выводу, что использование затратного подхода при оценке объекта оценки, не целесообразно по вышеуказанным причинам. Поэтому расчёт объекта затратным подходом оценки не производился.

6.2.2. Доходный подход

Доходный подход Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При использовании метода прямой капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных доходов – доход за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) операционного дохода в текущую стоимость. При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия: нестабильность потока доходов; недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Доходный подход не применялся в соответствии с отсутствием достаточно и открытого развитого рынка аренды недвижимого имущества.

6.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице №1.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

Финансовый управляющий проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки. Часть 2» Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки», г. Н. Новгород, 2021 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (для земельного участка). Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Корректировка по данному фактору применялась на основании Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60.

Таблица 18. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,2	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,4
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,05	1,36

Источник: Справочник оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60

Корректировка на площадь: Значение корректировки на площадь согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки.

Часть 2» Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки», г. Н. Новгород, 2021 г.

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

Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. По данному фактору не применялась корректировка, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичное местоположение.

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка не вносилась, так как все рассматриваемые объекты распределены на группы по площадям и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не применялась.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автомагистраль (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичное назначение и текущее использование. Корректировка не применялась.

Корректировка на вид разрешенного использования по данным источника информации: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – НН.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018., том 2 в табл. 88.

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	1,00	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	1,00	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1,00

Корректировка на имущественные права. Данная корректировка необходима, объект оценки принадлежит на праве долевой собственности. Расчет корректировки на имущественные права произведен в нижеуказанной таблице.

В табл. 3 приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости, проведенного ЗАО «Ростов-Ресурс» (март 2011 г.). В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, действующих в Ростовской области а также частные риэлторы.

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Корректировка на имущественные права для объектов аналогов не требуется.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ. ЖИЛОЙ ДОМ

Передаваемые имущественные права. Наличие тех или иных различий в правах на земельный участок или объект недвижимости между оцениваемым объектом и сопоставимых объектом сравнения (право долгосрочной аренды, право собственности) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Необходимо учитывать набор прав на оцениваемый объект недвижимости и аналогичные объекты сравнения.

Условия финансирования и платежа сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

Корректировка на торг. Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2021» представлены в таблице ниже
Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома», г. Н. Новгород, 2021 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,4%	5,2%	13,6%
2. Дома	8,3%	4,2%	12,5%
3. Таунхаусы	8,0%	4,1%	11,9%
4. Коттеджи	9,0%	4,6%	13,3%

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. При необходимости корректировка может быть получена методом парных продаж. Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке земельных участков. Корректировка на местоположение принята по данным источника информации: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – НН.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018., том 1 в таблице 68.

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Таблица 68

индустриальная застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Корректировка на общую площадь. 1 кв. м объектов капитального строительства большей площади стоит меньше, чем аналогичный объект меньшей площади.

Таблица 13. Зависимость цены от площади

Площадь, кв. м	аналог			
	<50	50-100	100-200	>=200
<50	1,00	1,06	1,18	1,23
50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
>=200	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 153, табл. 61

Корректировка на материал стен. Корректировка определена по данным Справочника Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 160, табл. 69.

Таблица 14. Корректировка на материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цены такого же кирпичного дома	0,75	0,73	0,76
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цены такого же кирпичного дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цены такого же кирпичного дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цены такого же кирпичного дома	0,89	0,88	0,90

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 160, табл. 69

Корректировка на качество внутренней отделки. Корректировка определена на основании Справочника Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 183, табл.84 Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 15. Корректировка на качество внутренней отделки

Уровень отделки (вид ремонта)	Стоимость ремонта (работа+материалы) руб./кв. м
Бюджетный	4 376
Современный	7 146
Комфортный	11 092
Элитный	15 507

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 183, табл.84

Корректировка на состояние здания. Состояние здания значительно влияет на его итоговую рыночную стоимость. Необходимо внести корректировку. Для расчета корректировки может быть использована ценовая информация, предоставленная в Справочнике Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 172, табл.76

Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 16. Корректировка на состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии (нового дома) к удельной цене того же дома в удовлетворительном состоянии	1,22	1,12	1,24
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене того же дома в удовлетворительном состоянии	0,75	0,74	0,77

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 172, табл.76

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения позволяет выполнить оценку земельных участков при отсутствии или ограниченном объеме рыночной информации по продажам свободных земельных участков на освоенных территориях.

В методе выделения рыночная стоимость земельного участка равна разности рыночной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН — земельный участок и улучшения на нем) и стоимости улучшений земельного участка:

$$PC_{з.у} = PC_{ЕОН} - PC_{ул},$$

где $PC_{з.у}$ — рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$PC_{ЕОН}$ — рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.;

$PC_{ул}$ — стоимость улучшений, руб.

Согласно методике, стоимость земельного участка равна произведению рыночной стоимости ЕОН и наиболее вероятной доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В некоторых источниках этот метод именуется модифицированным методом выделения:

$$PC_{з.у} = PC_{ЕОН} * d,$$

где d — доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН, %.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на данных, опубликованных в Аналитическом агентстве «RWAY», статья Бойко А.Ю.: "Единый объект и его части - земельный участок, объект капитального строительства...".

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁴	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁵	меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 группа Многоквартирное жильё ⁶	10-25%	60-70%	0-35%	
3 группа Объекты хранения индивид. автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	-
2, 4 группа Малоэтажное жильё,	20-30%	50-70%	10-30%	-

⁴ Для 10-12 групп, ввиду отсутствия данных о доле ЗУ принято среднее значение доли ЗУ по группам 1-9, для 13 группы – среднее по группе 9.

⁵ Доля затрат на благоустройство, озеленение и пр. вспомогательные объекты получена на основании данных справочника РСС-2010 (Региональный справочник стоимости строительства. В 2-х томах. Строительство. Том 1. – М: ООО НПФ «Центр информационных технологий в строительстве», 2009 г. – 869.); расчётные показатели исходя из капитализированной платы за пользование МОП; экспертные оценки.

⁶ В таблице не учтены права на общедолевое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁴	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁵	меблировка, доля бизнеса и т.п.
ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки				
5 группа Торговые и торгово-развлекательные объекты	20-25 %	60-80%	0-40%	-
6 группа Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7 группа Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8 группа Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9 группа Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
10 группа Социальные объекты	20%	50-70%	10 – 30%	-
11 группа Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12 группа Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13 группа Сооружения	10%	90%	-	-

Разумеется, представленные в таблице доли объектов достаточно условны и характерны для проектируемых или новых объектов. Для объектов с большим сроком службы, объектов, расположенных в престижных районах, доля ЗУ будет существенно больше.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

6.3. Оценка стоимости объекта оценки

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В рамках настоящего Решения для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода были проанализированы рынки сходных объектов в целом по состоянию на дату оценки по данным специализированных изданий.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Постановлением Правительства, сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Для определения рыночной стоимости составляющих объекта оценки в рамках сравнительного подхода были проанализированы первичный и вторичный рынки транспортных средств России в целом по состоянию на дату оценки по данным специализированных изданий.

Расчет рыночной стоимости права собственности на объекты оценки представлен в таблице.
Таблица №1: Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта оценки.

В целях наиболее точной оценки и оперирования более достоверной информацией, **использовались цены сделок**. Данное право закреплено в п.4 Раздел II Сравнительный подход. Федерального стандарта оценки №5 «Подходы и методы оценки» (Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200), а именно, гласит:

«4. 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».

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

- **активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);**

- **доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);**

- **актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);**

- **степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).**

6. 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)».

Информация об объектах-аналогах

https://fedresurs.ru/bankruptmessages/56a34cc8-28cc-47cb-b80d-3c2d9d006728

Сообщение о результатах торгов

17967359 от 06.05.2025 14:16:11 МСК

[Заказать выписку](#)

Публикатор

Караханян Гарик Дереникович
ИНН 616616571164 СНИЛС 139-544-345 83
Адрес для корреспонденции 344090, г. Ростов-на-Дону, а/я 5
E-mail bankrot2022@bk.ru
Данные СРО АУ

Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих
ИНН 0274107073 ОГРН 1050204056319
Адрес 121087, г Москва, пр-д Багратионовский, д 7, к 20А, оф. 410

Должник

A15-8823/2024
Темирболатова Заира Исламутдиновна
ИНН 055200908104 СНИЛС 134-872-750 82
Место жительства г.Махачкала п.Тарки д.278А
[Показать еще](#)

https://fedresurs.ru/bankruptmessages/56a34cc8-28cc-47cb-b80d-3c2d9d006728

Объявление о проведении торгов [17479815 от 25.03.2025](#)

Лоты (1)

Лот	Результат
Лот № 1 Земельный участок - с кадастровым номером 05:50:000051:1437, общей площадью 600 кв. м., уточненная площадь, погрешность 9.0. Вид разрешенного пользования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома. Адрес: Республика Дагестан, рн Кумторкалинский, с. Кормаскала, участок ЗУ 3 Земельные участки	Торги состоялись Лучшая цена 150 000,00 ₽ Победитель Овчинников Дмитрий Сергеевич ИНН 772985266737 Адрес г.Москва

Текст сообщения

Решением Арбитражного суда Республики Дагестан от 15.10.2024 г. по делу № А15-8823/2024 Темирболатова Заира Исламутдиновна (дата и место рождения: 28.08.1984г., с.Шамхалтермен Кизилюртовского р-на Республики Дагестан, ИНН 055200908104, СНИЛС 134-872-750 82, место регистрации: г.Махачкала п.Тарки д.278А) признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедура - реализация имущества гражданина на 5 месяцев. Финансовым управляющим утвержден Караханян Гарик Дереникович (ИНН 616616571164, СНИЛС 139-544-345 83), член СРО ААУ «Евросиб» (ИНН 0274107073, ОГРН 1050204056319, 115114, гор. Москва, Шлюзовая набережная, д. 8, стр. 1, оф. 301).

Финансовый управляющий сообщает о продаже имущества Темирболатовой Заиры Исламутдиновны, а именно Лот № 1: Земельный участок - с кадастровым номером 05:50:000051:1437, общей площадью 600 кв. м., уточненная площадь, погрешность 9.0. Вид разрешенного пользования: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома. Адрес: Республика Дагестан, рн Кумторкалинский, с. Кормаскала, участок ЗУ 3, на торгах проводимых на ЭТП Альфалот, размещенной в сети Интернет по адресу: <http://www.alfalot.ru/>.
Победителем признается - Овчинников Дмитрий Сергеевич (ИНН - 772985266737), предложивший наибольшую стоимость имущества в сумме 150 000 руб.

Заинтересованность покупателя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему отсутствует. Также отсутствует заинтересованность участия в капитале арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

Аналог №1 (Таблица №1)

Сообщение о результатах торгов — Личный: Microsoft Edge
<https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=6CC1D6DDA1F4462F96BCF2FB2253E53>

№ сообщения	18010756
Дата публикации	13.05.2025

Должник

ФИО должника	Гамзатова Хайрат Магомедовна
Дата рождения	27.10.1981
Место рождения	пос. Шамхал Кировского района г. Махачкала
Место жительства	г. Махачкала, пос. Шамхал, ул. Батырая, д. 1-А
ИНН	056002923222
СНИЛС	107-938-402 72
№ дела	A15-730/2023 Т.А. Магомедов

Кем опубликовано

Арбитражный управляющий	Абдуллаев Муслим Гаджимарович (ИНН 050200044825, СНИЛС 118-846-489 00)
Адрес для корреспонденции	367000, Республика Дагестан, Махачкала, ул. Батырая, 11, а. кв. 411
E-mail	05arbitr@mail.ru
СРО АУ	Ассоциация "Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих" (ИНН 7701317591, ОГРН 1027701018730)
Адрес СРО АУ	119121, г. Москва, Москва, пер. Неопалимовский 2-й, д.7, п.1
Объявление о проведении торгов	№17758131 опубликовано 18.04.2025

Публикуемые сведения

Текст:
 Организатор торгов - Финансовый управляющий Гамзатовой Хайрат Магомедовны (ИНН 056002923222, СНИЛС 107-938-402 72, род. 27.10.1981 в пос. Шамхал Кировского района г. Махачкала, зарегистр.: г. Махачкала, пос. Шамхал, ул. Батырая, д. 1-А) Абдуллаев Муслим Гаджимарович (ИНН/СНИЛС 050200044825/118-846-489 00, 367000, г. Махачкала, ул. Батырая 11, кв. 411, 05arbitr@mail.ru), член Ассоциации «РСОПАУ» (ОГРН/ИНН СРО 1027701018730/7701317591, 119121, Москва, пер. Неопалимовский 2-й, д.7, п.1) (далее – Организатор торгов), действующий на основании решения Арбитражного Суда РД от 09.10.2023 года по делу № А15-730/2023 (процедура «реализация имущества») сообщает о проведении 11.05.2025 в 15.00 часов (здесь и далее время московское) публичных торгов на ЭТП «Новые Информационные Сервисы» по адресу сети Интернет: <https://nistr.bankrotinfo.org>.

На торги выставлялся:
 Лот №1
 -Земельный участок с кадастровым номером 05.40.000046.5466, площадью 600 кв. м., местоположение «Республика Дагестан, Кумторкалинский район, с. Кормаскала, СНТ "Кормаскала-3", ул. Гаджакаева, 140».

Победителем торгов признан ИП Магомедов Гаджи Магомедович (ИНН 051401528779, место жительства: Республика Дагестан, Кайтагский район, с. Джибахни) с ценой предложения - 303 500,00 руб.

У победителя торгов отсутствует заинтересованность по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему АУ/ Абдуллаеву М.Г., СРО, членом или руководителем которой является АУ, не участвуют в капитале победителя

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
1	Земельный участок с кадастровым номером 05.40.000046.5466, площадью 600 м², местоположение Республика Дагестан, Кумторкалинский район, с. Кормаскала, СНТ "Кормаскала-3", ул. Гаджакаева, 140.	Магомедов Гаджи Магомедович (Республика Дагестан, Кайтагский район, с. Джибахни, ИНН 051401528779, ОГРНИП 323050000016999)	303 500,00 Наиболее высокую цену в размере 303 500 00 рублей за имущество, составляющее лот, предложил участник ИП Магомедов Гаджи Магомедович.	Земельные участки

Аналог №2 (Таблица №1)

Сообщение о результатах торгов — Личный: Microsoft Edge
<https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=668B49673A75448998715E3D66DF5D6A>

Сообщение о результатах торгов

№ сообщения	16348530
Дата публикации	11.12.2024

Должник

ФИО должника	Муртазалиева Загидат Микаиловна
Дата рождения	15.10.1983
Место рождения	пос. Дубки гор. Кизилортард Республики Дагестан
Место жительства	368445, РД, Шамильский р-н, с. Уриб, ул. Абдулхамид Парсилаева, д. 3
ИНН	054604357154
СНИЛС	110-026-474 81
№ дела	A15-5950/2023

Кем опубликовано

Арбитражный управляющий	Серебряков Антон Геннадьевич (ИНН 860220448856, СНИЛС 108-084-221 31)
Адрес для корреспонденции	123557 г. Москва Электрический переулок д. 3/10 стр. 1 оф. 523
СРО АУ	ААУ "ЦФОП АПК" - Ассоциация арбитражных управляющих "Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса" (ИНН 7707030411, ОГРН 1107799002057)
Адрес СРО АУ	107031, г. Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1
Объявление о проведении торгов	№15627804 опубликовано 09.10.2024

Публикуемые сведения

Текст:
 Организатор торгов – финансовый управляющий Серебряков Антон Геннадьевич (ИНН 860220448856, СНИЛС 108-084-22131, 123557 г. Москва Электрический переулок д. 3/10 стр. 1 оф. 523, +79250559779, 677978@mail.ru) (далее – ФУ), член ААУ "ЦФОП АПК" (ОГРН 1107799002057, ИНН 7707030411, 107031, г. Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1) сообщает о результатах торгов по продаже имущества должника Муртазалиевой Загидат Микаиловны (368445, РД, Шамильский р-н, с. Уриб, ул. Абдулхамид Парсилаева, д. 3, ИНН 054604357154, СНИЛС 110-026-474 81). Муртазалиева Загидат Микаиловна решением Арбитражного суда Республики Дагестан от 12.02.2024г. по делу № А15-5950/2023 признана несостоятельной (банкротом). Торги по лоту №1 (код торгов №241948) признаны состоявшимися. Победителем признан Муртазалиев Саид Магомедович (ИНН 057000188910, СНИЛС 171 100,00руб. У победителя (покупателя) торгов отсутствует заинтересованность по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему, финансовый управляющий и СРО, не участвуют в капитале победителя(покупателя) торгов.

Номер лота	Описание	Победитель/Покупатель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
1	Лот№1: Земельный участок, для садоводства, огородничества и дачного строительства кадастровый номер: 05.50.000046.3431 общая площадь 600 кв. м, адрес: Республика Дагестан, р-н Кумторкалинский, совхоз «Марковский».	Муртазалиев Саид Магомедович (Дагестан, ИНН 057000188910)	171 000,00 Участник торгов признан победителем, т.к. представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене, которое не ниже начальной цены имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов.	Земельные участки

Прикрепленные файлы

- [protocol_total_241948.zip](#)

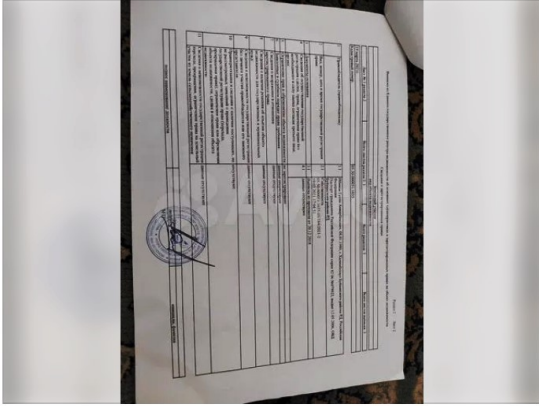
Аналог №3 (Таблица №1)

https://www.avito.ru/korkmaskala/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7799979212?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9ya...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



500 000 ₽

83 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 17 496 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [mobile.tbank.ru](#)
50 ГБ и безлимит минут за 390 ₽/мес
[Подробнее](#)

8 988 778-99-54

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

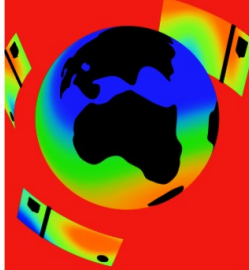
Когда можно посмотреть?
 Сегодня можно посмотреть?
 Завтра можно посмотреть?

Зарема
Частное лицо
На Авито с 2025 года

3

Альфа Банк

Бизнес-переводы за границу от 0.05%

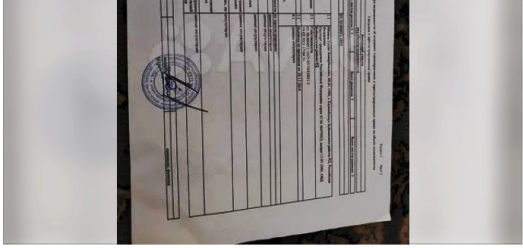


Оставить заявку Сообщения 66

Об участке

Площадь: 6 сот.

https://www.avito.ru/korkmaskala/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7799979212?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9ya...



500 000 ₽

83 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 17 496 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [mobile.tbank.ru](#)
50 ГБ и безлимит минут за 390 ₽/мес
[Подробнее](#)

8 988 778-99-54

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

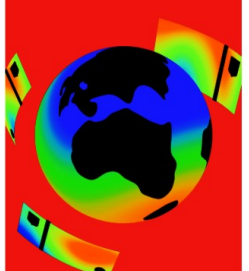
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
 Сегодня можно посмотреть?
 Завтра можно посмотреть?

Зарема
Частное лицо
На Авито с 2025 года

3

0.05%



Оставить заявку

точка банк

Онлайн-бухгалтерия для ИП

Сообщения 66

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Республика Дагестан, Кумторкалинский р-н, сельсовет Кормаскалинский, с. Кормаскала, пл. Ленина

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся срочно земельный участок. Торг уместен. Рядом со Стекольным заводом и ЖД переездом.

Аналог №4 (Таблица №1)

7. РЕЗУЛЬТАТЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами и методами.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Для оценки объектов применялся исключительно сравнительный подход, следовательно, для определения итоговой оценки согласования стоимостей не требуется.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов финансовый управляющий пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «19» декабря 2025 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Вид права: собственность	Единый объект
Земельный участок. Категория земель: Земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома. Площадь: 600 кв.м. Адрес: Дагестан респ, р-н Кумторкалинский, с Коркмаскала, участок ЗУ 3. Кадастровый номер: 05:50:000051:1485. Вид права: собственность. Субъект права: Мамамов Шамиль Ахмедович	256 000,00 (Двести пятьдесят шесть тысяч) рублей
Итого, руб.:	256 000,00

Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

Финансовый управляющий

Мамаев В.С.

РЕШЕНИЕ об оценке от 19 декабря 2025 года

Финансовый управляющий Мамаев Валерий Сергеевич (ИНН 381500068093 СНИЛС 049-037-796 82) Должник:

Мамамов Шамиль Ахмедович (ИНН 050702212671 СНИЛС 144-397-438 85)

Таблица №1

Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Дагестан респ, р-н Кумторкалинский, с Коркмаскала, участок ЗУ 3	Дагестан респ, р-н Кумторкалинский, с Коркмаскала, участок ЗУ 3	Республика Дагестан, Кумторкалинский район, с. Коркмаскала, СНТ "Коркмаскала-3", ул. Гаджакаева, 140	Республика Дагестан, р-н Кумторкалинский, совхоз «Марковский»	Дагестан респ, р-н Кумторкалинский, с Коркмаскала, участок ЗУ 3
2	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Источник информации		https://fedresurs.ru/bankrupt/messages/56a34cc8-28cc-47cb-b80d-3c2d9d006728	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=6CC1D6DDA1F4462F96BCF2FB22533E53	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=66BB49673A7544B998715E3D66DF5D6A	https://www.avito.ru/korkmaskal/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7799979212?content=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ6U3BvaTFpNmJSenpXTW5NIjti9eNHdsD8AAAA
4	Контактное лицо:	Земельный участок. Категория земель: Земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома. Площадь: 600 кв.м. Адрес: Дагестан респ, р-н Кумторкалинский, с Коркмаскала, участок ЗУ 3. Кадастровый номер: 05:50:000051:1485. Вид права: собственность. Субъект права: Мамамов Шамиль Ахмедович	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов 17967359 от 06.05.2025 14:16:11 МСК Земельный участок - с кадастровым номером 05:50:000051:1437, общей площадью 600 кв. м., уточненная площадь, погрешность 9.0. Вид разрешенного пользования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома. Адрес: Республика Дагестан, рн Кумторкалинский, с. Коркмаскала, участок ЗУ 3	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов № сообщения 18010756 Дата публикации 13.05.2025 Земельный участок с кадастровым номером 05:40:000046:5466, площадью 600 м², местоположение Республика Дагестан, Кумторкалинский район, с. Коркмаскала, СНТ "Коркмаскала-3", ул. Гаджакаева, 140	ЦЕНА СДЕЛКИ Сообщение о результатах торгов № сообщения 16348530 Дата публикации 11.12.2024 Земельный участок, для садоводства, огородничества и дачного строительства кадастровый номер: 05:50:000046:3431 общая площадь 600 кв.м, адрес: Республика Дагестан, р-н Кумторкалинский, совхоз «Марковский»	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Категория земель: Земли населённых пунктов Вид разрешенного использования: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома Площадь уточненная 600 кв. м. Кадастровая стоимость 05:50:000051:1655 тел.: +7(988)7789954
5	Общая площадь участка, кв.м.	600,0	600,0	600,0	600,0	600,0
6	Стоимость объекта, руб.		150 000,0	303 500,0	171 000,0	500 000,0
7	Стоимость 1 кв.м., руб.		250,0	505,8	285,0	833,3
8	Корректировка на ОКС (объекты капитального строительства), %		0%	0%	0%	0%
9	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		250,0	505,8	285,0	833,3
10	Размер доли в праве:	Единый объект	Единый объект	Единый объект	Единый объект	Единый объект

11	Корректировка на имущественные права, %		1,00	1,00	1,00	1,00
12	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		250,0	505,8	285,0	833,3
13	Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
14	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		250,0	505,8	285,0	833,3
15	Наличие/ отсутствие коммуникаций	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
16	Корректировка на наличие коммуникаций (газ, эл-во, водоснабжение, канализация), %		0%	0%	0%	0%
17	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		250,0	505,8	285,0	833,3
18	Наличие/ отсутствие подъездных путей	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
19	Корректировка на вспомогательное назначение земельного участка		0%	0%	0%	0%
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		250,0	505,8	285,0	833,3
21	Корректировка на местоположение %		0%	0%	0%	0%
22	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		250,0	505,8	285,0	833,3
23	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	98 901,0	98 901,0	99 719,1	99 719,1	98 901,0
24	Удельный показатель	164,8	164,8	166,2	166,2	164,8
25	Корректировка на местоположение %		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		250,0	505,8	285,0	833,3
27	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		250,0	505,8	285,0	833,3
29	Корректировка на уторговывание, ед.		1,00	1,00	1,00	0,80
30	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		250,0	505,8	285,0	666,7
31	Сумма корректировок, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
32	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
33	Рыночная стоимость, руб.	256 125,00		426,88		