



## ОТЧЕТ № 21/2-ю-22

об оценке рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, с.Шевченковское, ул.Свердликова, 17,д



Дата оценки: 11.05.2022 г.

Дата составления отчета: 11.05.2022 г.

Дата определения стоимости: 11.05.2022 г.

Исполнитель:



ИП.Симилетова Н.В.  
(тел.89183992663)

Заказчик:

Отдел Муниципального имущества  
Администрации Муниципального  
образования Крыловский район

Ст.Павловская 2022 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА .....	
1.1. Задание на оценку .....	
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	
1.2.1. Сведения о Заказчике Оценки .....	
1.2.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах .....	
1.3. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта.....	
1.4. Последовательность определения стоимости Объекта .....	
1.5. стандарты оценки, нормативные документы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки .....	
1.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных .....	
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА .....	
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....	
4.1. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода.....	
4.2. Заключение по затратному подходу.....	
4.3. Расчет стоимости Объекта методами доходного подхода.....	
4.4. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода .....	
4.5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки .....	
ГЛАВА 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	
ГЛАВА 6. ГЛОССАРИЙ.....	
Приложение 1 .....	
Приложение 2 .....	
Приложение 3 .....	

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора № 21-ю/2022 от 11.05.2022 г. ИП Симилетовой Н.В. оказаны услуги по оценке Объекта оценки недвижимого имущества (нежилого здания и земельного участка), расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, с.Шевченковское, ул.Свердликова, 17, д, и составлен в письменной форме отчет об оценке недвижимого имущества.

Определение стоимости объекта в рамках данного Отчета было поведено с применением сравнительного и затратного подходом

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что:

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, с.Шевченковское, ул.Свердликова, 17, д, по состоянию на 11.05.2022 г., с учетом НДС составляет:

**881 326 ( восемьсот восемьдесят одна тысяча триста двадцать шесть ) рублей.**

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, с. Шевченковское, ул.Свердликова, 17, д, по состоянию на 11.05.2022 г., без учета НДС составляет:

**748 200 ( семьсот сорок восемь тысяч двести ) рублей**

В том числе:

Таблица 1.

№	Наименование	Рыночная стоимость, без учета НДС руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС руб.
1	Нежилое здание общей площадью 130,3 кв.м	665 629	798 755
2	Земельный участок с кадастровым номером (23:14:0602001:940)	82 571	82 571 ( НДС не облагается)
	<b>Итого:</b>	<b>748 200</b>	<b>881 326</b>

Квалификация специалиста(ов)-оценщика(ов), принимавшего(их) участие в выполнении данной работы, соответствует профессиональным критериям по должности «эксперт по оценке имущества», утвержденным постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96г. №11.

Оценщик ИП

Симилетова Н.В.



## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором, Оценочной организацией оказаны услуги по оценке Объекта при этом Оценочная организация придерживалась положений, указанных в таблице «Задание на оценку Объекта оценки».

**Таблица 2. Задание на оценку Объекта оценки**

Положение	Значение
Объект оценки	1. Объект оценки представляет собой нежилое здание, общей площадью 130,3 кв.м., и земельный участок с кадастровым номером 23:14:0602001:940 расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, с. Шевченковское, ул. Свердликова, 17, д.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта представлены в выписке ЕГРН от 25.03.2021г. № КУВИ-002/2021-2639065
Имущественные права на объект оценки	зарегистрированы
Собственник имущества	Муниципальное образование Крыловский район
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность, существующие ограничения: не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для консультации заказчика относительно рыночной стоимости объекта
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	11.05.2022 г.
Срок проведения оценки	10 рабочих дней
Диапазон (границы интервала) рыночной стоимости	Не требуется
Балансовая стоимость	Не предоставлено

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Выполнить оценку в соответствии с Федеральным законом от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. Выполнить оценку в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г., Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
3. Выполнить работу с учетом прав землепользования без правоустанавливающих документов на земельный участок .

## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 1.2.1. Сведения о Заказчике Оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

<b>Основание проведения оценки:</b>	Договор № 21-ю/2022 от 11.05.2021 г.
<b>Сведения о заказчике</b>	Отдел муниципального имущества администрации муниципального образования Крыловский район, в лице начальника отдела муниципального имущества администрации муниципального образования Крыловский район
<b>Местонахождение и реквизиты заказчика</b>	352080, ст. Крыловская, ул. Орджоникидзе, 43 ИНН 2338011013 КПП 2339801001 ОГРН 1072338000360 ОКТМО 03624000 л/с 902110040 в ФУ администрации МО Крыловский район Южное ГУ Банка России г. Краснодар р/с 40204810303490000786 БИК 040349001

### 1.2.2 Сведения об Оценщике Таблица 5.

<b>Ф.И.О. специалиста</b>	<b>Симилетова Наталья Валерьевна</b>
<b>Должность (специальность)</b>	оценщик
<b>Информация о членстве с саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член СРОО НП «АРМО» по реестру №366
<b>Место нахождения организации (СРО)</b>	Адрес:115184, Москва, Климентовский пер., д.1/18
<b>Номер и дата выдачи документа</b>	Свидетельство № 841-07, выдано 10.10.2007 г
<b>Подтверждение о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической академии им. ГВ Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 686254, дата 30.09.2003г.
<b>Сведения о повышении квалификации профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	11.03.2013 г. НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента, повышение квалификации по программе «оценочная деятельность» в размере 104 часов.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	№212500-035-000021 выданного страховой компанией «ЭНЕРГОГАРАНТ» (страховая сумма 3 000 000 руб. срок действия полиса с 04 октября 2021 г., по 03 октября 2022г.)
<b>ИНН ОГРН</b>	<b>234600412760 317237500322600</b>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	16 лет.

### **1.2.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах**

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, обладающей необходимой степенью достоверности.

### **1.3. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА**

Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и усвоенной 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.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены от надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

### **1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (фотоматериалы по Объекту оценки представлены в соответствующем Приложении к Отчету);
- анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

### **1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».
- Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г., разработанные в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарт некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» , Решение президиума РФ от 16.01.2008.
- «Правила оценки физического износа жилых зданий». ВСН 53-86 (Р). Госгражданстрой.
- Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями).

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1») классификации и терминологии:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Согласно п.20 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяются итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки используются в рамках каждого их подходов, представлено в соответствующих главах Отчета.

#### **1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

**Таблица 6. Опись полученных от Заказчика документов**

<b>Наименование, вид документа</b>
Выписка из ЕГРН от 25.03.2021г № КУВИ-002/2021-26390653
Выписка из ЕГРН от 25.03.2021г серия номер №КУВИ-002/2021-26391254



## ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» и визуальном осмотре Оценщиком Объекта оценки.

В состав объекта оценки входит недвижимое имущество, расположенное по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, с.Шевченковское, ул.Свердликова,17,д**

**Таблица 7. Описание Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Обременения</i>	Не зарегистрировано
<i>Собственник</i>	Муниципальное образование Крыловский район
<i>Срок возможной реализации (срок экспозиции аналогичного объекта)</i>	2-4 месяца
<i>Степень ликвидности:</i>	Объект оценки имеет среднюю степень ликвидности на рынке объектов недвижимости Павловского района Краснодарского края.
<i>Текущее использование</i>	Не используется
<i>Адрес</i>	Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, с.Шевченковское, ул.Свердликова,17,д
<i>Транспортная доступность (субъективная оценка)</i>	отличная
<i>Подъездные пути</i>	Асфальтовое покрытие
<i>Дополнительная существенная информация</i>	Ситуационный план представлен в приложении к отчету

**Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу:**  
**Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, с.Шевченковское, ул. Свердликова, 17, д**

Количественные и качественные характеристики приняты в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.03.2021г № КУВИ-002/2021-26390653

#### **Нежилое здание**

Площадь застройки – 130,3 м<sup>2</sup>;

Общая площадь – 130,3 м<sup>2</sup>; ( по свидетельству о гос. регистрации)

Строительный объем – 469 м<sup>3</sup>;

Этажность – 1 ;

Год постройки- 1958г.;

Физический износ – 55% (определенный экспертно в соответствии с табл. 13);

#### **Основные конструктивные элементы:**

Фундамент – бутобетонный ;

Наружные стены – кирпичные,45см;

Перегородки – кирпичные;

Перекрытия – деревянные;

Кровля – шифер;  
 Полы – дощатые;  
 Проемы дверные – деревянные ;  
 Инженерное оборудование- водопровод от центральной сети;  
 Техническое состояние- требуются ремонтные работы.

**Таблица 8 . Характеристика земельного участка**

<b>Информация по земельному участку:</b>	
Общая площадь	1195 м <sup>2</sup>
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, с.Шевченковское, ул.Свердликова,17, д
Рельеф участка	Ровный
Форма земельного участка	Неправильной геометрической формы
Вид права	собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Объекты здравоохранения, в том числе оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельшерско - акушерские пункты, объекты общей врачебной практики; для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Текущее использование	Объекты здравоохранения, в том числе оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельшерско - акушерские пункты, объекты общей врачебной практики; для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Кадастровый номер	23:14:0602001:940
Улучшения земельного участка	Описание см.выше

### 3.1. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 2022 ГОДА.

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов (далее – прогноз). Распространение новой коронавирусной инфекции стало масштабным вызовом и для мировой, и для российской экономики. Траектория развития в кратко и среднесрочной перспективе будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами. Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики. Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации в мире, затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции. Прогнозная траектория роста до конца 2020 г. и в 2021 г. по-прежнему характеризуется существенной неопределенностью. В базовом и консервативном вариантах не предполагается «вторая волна» новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза. Прогноз на 2021–2023 гг. построен с учетом необходимости достижения национальных целей развития на период до 2030 г., при этом меры и инструменты их достижения будут конкретизированы в рамках Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.

Финансовые и сырьевые рынки.

Несмотря на беспрецедентный масштаб падения мировой экономической активности, ситуация на глобальных финансовых рынках в текущем году складывалась достаточно благоприятно. После обвала в марте на новостях о проникновении новой коронавирусной инфекции в США и страны Европы глобальные фондовые индексы сравнительно быстро восстановились. Так, индекс S&P500 в августе достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале сентября обновил исторический максимум (3580 пунктов). Индекс европейских акций STOXX 600 отыграл около двух третей первоначального падения. Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCI EM в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля. Наблюдаемая динамика на рынках акций обусловлена, в первую очередь, масштабными мерами экономической поддержки, включая возврат центральных банков к ультрамягкой денежно-кредитной политике. Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и практически полное восстановление стоимости активов уже в середине 2020 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе. Цены на сырьевые товары начиная с марта также продемонстрировали существенное снижение, обусловленное как финансовыми (снижение склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальными факторами (снижение спроса в связи с введенными ограничительными мерами)

Однако и в этом случае Министерство экономического развития Российской Федерации наблюдалось достаточно активное восстановление: так, медь, никель и цинк в конце августа торговались на 7–9% выше, чем в начале года; алюминий – ниже на ~1%. Кроме того, в условиях роста неопределенности цена на золото достигла исторических максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии августа). В конце августа цены на золото превышали уровень начала года на 25–30%. Несколько иначе складывалась ситуация на рынке нефти, где до-

полнительным негативным фактором в начале текущего года стало решение о прекращении договоренностей об ограничении добычи в рамках ОПЕК+ на заседании 6 марта. В апреле, когда наблюдалось наиболее существенное снижение мирового спроса на нефть, крупнейшие производители наращивали ее предложение. В результате цена на нефть марки «Юралс» в ап-реле опустилась ниже 15 долл. США за баррель. Новые договоренности стран ОПЕК+ о рекордном сокращении добычи с 1 мая, а также добровольное сокращение добычи нефти другими крупными нефтепроизводителями (такими как Норвегия и США) позволили стабилизировать ситуацию на рынке нефти. В середине мая цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 30 долл. США за баррель, а в начале июня достигла отметки 40 долл. США за баррель. В июле–августе нефть марки «Юралс» преимущественно торговалась на уровне около 44–45 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» за январь–август составила 40,4 долл. США за баррель. С 1 августа произошло плановое ослабление ограничений в рамках сделки ОПЕК+. При этом в ближайшие месяцы рост предложения нефти будет поглощен восстановлением спроса по мере увеличения глобальной экономической активности. Средне-до-вая цена на нефть марки «Юралс» в 2020 г. оценивается на уровне 41,8 долл. США за бар-рель. Платежный баланс Как и в 2015–2016 гг., в условиях снижения цен на нефть и ослабления рубля сальдо счета текущих операций в текущем году сохраняется в положительной области, что обусловлено синхронным сокращением экспорта и импорта. Вместе с тем, в отличие от рецессии 2015–2016 гг., роста сальдо текущего счета не ожидается: его величина в 2020 г., по оценке, снизится до 2,0% ВВП после 3,8% ВВП в 2019 г. (для сравнения, в 2015 г. показатель вырос до 4,9% ВВП с 2,8% ВВП годом ранее). Такая ситуация связана с особенностями экономического спада в текущем году, который обусловлен не столько нефтяным, сколько эпидемиологическим внешним Министерством экономического развития Российской Федерации 7 шоком, а также с контрциклической бюджетной политикой, оказывающей поддержку внутреннему спросу. В этих условиях сокращение импорта в номинальном выражении менее существенно, чем сокращение экспорта, и происходит в основном за счет импорта услуг в условиях действующих ограничений на зарубежные поездки (доля которых в импорте услуг составляет около трети).

Курс рубля Усиление волатильности на мировых финансовых рынках и снижение цен на нефть начиная с марта сопровождались ослаблением национальной валюты. Курс рубля к доллару США вырос с 63,9 руб. за долл. США в феврале до 73,1 руб. за долл. США и 75,2 руб. за долл. США в среднем за март и апрель соответственно. Вместе с тем сбалансированная макроэкономическая политика и значительный объем накопленных резервов позволили ограничить негативные последствия для российского финансового и валютного рынка. По мере улучшения внешней конъюнктуры и начала снятия карантинных ограничений внутри страны среднемесячный курс рубля укрепился до 72,6 руб. за долл. США в мае и 69,2 руб. за долл. США в июне. Укреплению рубля мае–июне способствовало улучшение ситуации на глобальных рынках, снижение премий за риск (до уровней второй половины 2019 г.), а также сезонный фактор (отсутствие спроса на иностранную валюту в преддверии сезона отпусков). Вместе с тем среднемесячный курс российской валюты вырос до 71,3 руб. за долл. США в среднем в июле и 73,8 руб. за долл. США в августе на фоне восстановления импорта, падения экспорта нефти (на -23,7% г/г в августе и -25,3% г/г в июле после -15,2% г/г в июне и -13,3% г/г в мае, по оперативным данным Минэнерго России), смягчения денежно-кредитной политики Банка России. Средний курс рубля за январь–август составил 70,0 руб. за долл. США. При этом в среднем за период 1–25 сентября валютный курс достиг 75,2 руб. за долл. США, что связано с повышением оценки рисков участниками финансового рынка из-за временных факторов. По мере их исчерпания ожидается возвращение курса рубля фундаментально обоснованным уровням в конце 2020 г. – начале 2021 года. Среднегодовой курс рубля в целом за 2020 г., по оценке, составит 71,2 руб. за долл. США.

Инфляция Ослабление рубля в начале года привело к временному увеличению темпов роста потребительских цен, при этом ограничения со стороны внутреннего спроса оказали сдерживающее влияние на инфляцию. После ускорения до 3,1% г/г в апреле (с 2,5% г/г в марте и 2,3% г/г в феврале) индекс потребительских цен в мае–июне стабилизировался (3,0% г/г и 3,2% г/г соответственно). Инфляция в июле составила 3,4% г/г, в августе – 3,6% г/г. Умеренное ускорение инфляции в последние два месяца было связано с меньшим, чем в 2019 г., сезонным удешевлением плодоовощной продукции; графиком плановой индексации регулируемых цен и тарифов, а также компенсационным ростом цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги.

том числе санаторнокурортные и гостиничные услуги, услуги организаций культуры и образования) в связи со снятием ограничений в значительном числе регионов и началом сезона отпусков. Темпы роста потребительских цен на конец 2020 г. оцениваются на уровне 3,8% г/г. Умеренному увеличению годовых темпов роста цен с текущих уровней будет способствовать дальнейшее восстановление потребительского спроса и отложенная индексация регулируемых цен и тарифов в ряде регионов, а также эффект низкой базы второй половины прошлого года. Экономическая активность В 2020 г. распространение новой коронавирусной инфекции сначала в странах-торговых партнерах, а затем и на территории России оказывало возрастающее негативное влияние на российскую экономику. В 1кв20 ситуация оставалась достаточно стабильной, несмотря на снижение внешнего спроса, волатильность на финансовых рынках в марте и введение частичных ограничений в области авиаперевозок и туризма. Темп роста российской экономики по итогам 1кв20 составил 1,6% г/г (после 1,3% в 2019 году). Реальные заработные платы и реальные располагаемые доходы населения увеличились (на 6,2% г/г и 1,2% г/г соответственно), безработица достигла рекордно низких уровней (4,6% от рабочей силы в январе-марте, 4,5% – с исключением сезонности)

Вместе с тем введение режима нерабочих дней с 30 марта, а также дополнительных ограничений на работу отдельных отраслей привело к существенному снижению экономической активности. Наибольший спад наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле и мае почти на -40% г/г, оборот розничной торговли снизился на -22,6% г/г и -18,6% г/г соответственно (преимущественно за счет торговли непродовольственными товарами). В то же время в базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Выпуск обрабатывающей промышленности в апреле и мае снизился на -10,0% г/г и -7,2% г/г соответственно, при этом производство продукции первой необходимости (продукты питания, лекарства) в указанный период продолжало расти. Снижение промышленного производства в целом на пике ограничений составило -6,6% г/г в апреле и -9,6% г/г в мае, объема строительных работ – на -2,3% г/г и -3,1% г/г соответственно, грузооборота транспорта – на -6,0% г/г и -9,4% г/г соответственно. В целом российская экономика прошла нижнюю точку падения лучше, чем ожидалось, и лучше, чем другие крупные страны, где были введены жесткие карантинные ограничения. Снижение ВВП, по данным Росстата, во 2кв20 составило -8,0% г/г и оказалось меньше как модельных оценок Минэкономразвития России на основе оперативных данных, так и прогнозов большинства аналитиков. В целом за первое полугодие российский ВВП снизился на -3,4% г/г. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) во 2кв20 также сократились меньше, чем ожидалось, – на -7,6% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). Падение в целом за первое полугодие 2020 г. составило -4,0% г/г. Поддержку инвестиционной активности оказал, в том числе, рост капитальных расходов консолидированного бюджета (по оценке, на 34,8% г/г в январе-августе). В летние месяцы по мере снятия карантинных ограничений наблюдалось достаточно активное восстановление экономических показателей. Падение ВВП в августе, по оценке Минэкономразвития России, сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле и -5,9% г/г в июне, оборота розничной торговли – до -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле (-7,1% г/г в июне). Объем строительных работ в июне-августе находился вблизи уровней аналогичных месяцев прошлого года.

Ограничить спад в экономике и обеспечить ее дальнейшее восстановление позволили меры поддержки бизнеса и населения, принятые Правительством Российской Федерации и Банком России в течение острой фазы кризиса и направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми. Программы поддержки бизнеса в период действия жестких ограничений были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса, чтобы высвободить средства на выплату заработной платы, сохранить занятость. Были предоставлены отсрочки по налогам и социальным взносам, аренде имущества, выплате кредитов, введен мораторий на проверки, продлены лицензии и разрешительные документы, организовано предоставление льготных кредитов субъектам малого и среднего бизнеса и системообразующим предприятиям, начата реализация специальных программ поддержки наиболее пострадавших отраслей. Необходимость реализации масштабных программ, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции и смягчение экономических последствий от введения ограничительных мер, потребовала существенного смягчения бюджетной политики. В условиях снижения доходов бюджетные расходы не сократились, а, наоборот, увеличива-

ются за счет реализации антикризисных программ. Для финансового обеспечения текущих расходов и антикризисных мероприятий были задействованы средства ФНБ, заимствования, а также проведена приоритизация части расходов федерального бюджета. В части региональных финансов также наблюдается существенное смягчение бюджетной политики. Регионы могут воспользоваться средствами, высвобождаемыми в результате реструктуризации долговых обязательств, и дополнительными трансфертами со стороны федерального бюджета. По итогам 2020 г. размер дефицита, объем госдолга, в том числе по рыночным заимствованиям, субъектов Российской Федерации могут превысить установленные соглашениями показатели из-за вынужденных расходов, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения новой коронавирусной инфекции, предотвращением влияния ухудшения экономической ситуации в регионах. С учетом менее существенного, чем ожидалось, падения экономической активности во 2 кв 20, ее достаточно быстрого восстановления, а также эффективности принятых мер экономической политики оценка ситуации в российской экономике в 2020 г. была улучшена по сравнению со сценарными условиями прогноза, разработанными в июне. Министерство экономического развития Российской Федерации 11 Снижение ВВП в целом за год ожидается на уровне -3,9% (по сравнению с -4,8% в сценарных условиях). Оценка номинального ВВП на текущий год повышена до 106,97 трлн рублей (по сравнению с 105,88 трлн рублей в сценарных условиях). Основные изменения прогноза по сравнению с июнем коснулись компонентов внутреннего спроса. Оценка розничных продаж в 2020 г. была улучшена до -4,2% с -5,2%. Повышена и оценка динамики инвестиций в основной капитал до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее. В то же время дальнейшее восстановление экономической активности с текущих уровней будет сдерживаться рядом факторов. Во-первых, значительный вклад в восстановление на потребительском рынке вносят краткосрочные факторы – отложенный спрос населения, сформировавшийся в период действия карантинных мер; принятые меры социальной поддержки с ограниченным сроком действия; дополнительный спрос на товары и услуги внутри страны в период летних отпусков из-за сохраняющихся ограничений на международные перемещения. По мере исчерпания данных факторов падение доходов населения будет сдерживать потребительский спрос. В этих условиях потребление домашних хозяйств в ближайшие месяцы будет сохраняться ниже уровней прошлого года. Во-вторых, во второй половине текущего года ожидается дальнейшее снижение инвестиционной активности. Ее падение будет обусловлено инерционным характером процессов планирования капитальных вложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестиционные программы. В-третьих, в условиях действия сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен, показатели физических объемов выпуска в добывающем комплексе до конца года будут оставаться слабыми. Кроме того, сохранение ограничений на международные перемещения будет сдерживать восстановление в транспортной отрасли. Рынок труда и доходы населения Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн чел. по сравнению с 71,1 млн чел. в 2019 году). В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,4% соответственно. Министерство экономического развития Российской Федерации 16 В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

### РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессы функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка

- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Основными ценно образующими факторами для недвижимости являются спрос и предложение.

К косвенным ценнообразующим факторам для объектов жилой недвижимости относятся:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
    - орасположение (удаленность) относительно административных центров;
    - орасположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
    - оокружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; санаторно-курортная зона, промышленная зона и др.);
  - конструктивные особенности объекта, в том числе:
    - оплощадь объекта;
    - оналичие отдельного входа у объекта;
    - опланировка объекта;
    - огруппа капитальности здания;
    - расположение объекта в здании;
    - техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
    - прочие факторы, в том числе:
      - оналичие парковки;
      - ообеспеченность телекоммуникациями;
      - оинфраструктура объекта;
      - оэкологический фактор, вид из окна и др.
- окоэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

**Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов**

**Анализ рынка объекта оценки (определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект)**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необ-

ходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

#### **Сегменты рынка недвижимости:**

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Рынок недвижимости по-прежнему оставался наименее развитым сектором недвижимости в Краснодарском крае. Тем не менее, данный сектор имеет хорошие перспективы. На фоне бурного развития торговой недвижимости появляется все большая потребность в производственно-складских площадях.

Объект оценки как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость – это здания и земельные участки, которые используются для бизнеса и приносят владельцам доход от аренды или продажи.

Деление по основным признакам По общепринятым правилам коммерческая недвижимость по функциональному назначению подразделяется на: офисную, торговую, складскую, производственную, гостиничную и универсальную. По целям владения, недвижимость может использоваться: для инвестиций; для обеспечения товарного запаса; для развития; для использования истощимых ресурсов. Недвижимость может быть: специализированная; неспециализированная. В первом случае, это химические, нефтеперерабатывающие заводы, электростанции; библиотеки и музеи, а также другие подобные помещения общественного сектора. Вторую группу представляют все остальные объекты, востребованные для инвестирования и использования в коммерческой деятельности.

**Основными ценообразующими факторами для недвижимости являются спрос и предложение.**

**К косвенным ценообразующим факторам для объектов недвижимости относятся:**

- местоположение объекта и транспортная доступность:
  - расположение (удаленность) относительно административных центров;
  - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
  - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; санаторно-курортная зона, промышленная зона и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - площадь объекта;
  - наличие отдельного входа у объекта;
  - планировка объекта;
  - группа капитальности здания;
  - расположение объекта в здании;
  - техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
  - прочие факторы, в том числе:
    - наличие парковки;
    - обеспеченность телекоммуникациями;
    - инфраструктура объекта;
    - экологический фактор, вид из окна и др.
    - коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).



## РИСКИ

Можно выделить три основные причины падения цен на недвижимость, в первую очередь в крупнейших городах:

- падение поступлений денег в страну вследствие понижения цен на нефть и другие экспортируемые ресурсы. На этом фоне падает спрос на недвижимость как со стороны населения, так и фирм, рассматривающих недвижимость как инструмент для инвестиций;
- отсутствие реального рынка земельных участков под застройку и высокие «сопутствующие» издержки, связанные с получением разрешения на строительство и согласование проектно-сметной документации в органах власти и местного самоуправления;
- монопольное положение на отдельных рынках строительных компаний, пользующихся поддержкой властей.

С точки зрения рисков снижение цен на недвижимость наибольшую угрозу представляет первый фактор – падение спроса. В случае снижения цен на нефть и сокращения спроса на недвижимость коррекция рынка практически неизбежна.

Основные проектные и финансовые риски в области нежилой недвижимости не выходят за пределы допустимых показателей, что является достаточно весомым показателем при оценке возможностей вложений в недвижимость Краснодарского края.

### 3.3 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Земельный участок предоставлен, согласно имеющейся документации, для эксплуатации существующих сооружений производственной базы.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Учитывая все выше сказанное, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является текущее использование – в качестве нежилого здания.

## ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

#### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.

- Расчет стоимости замещения/воспроизводства.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости (накопленного износа).

- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка минус накопленный износ для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

В данном отчете рассматривается оценка не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством (далее – земельный участок).

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

При проведении оценки Оценщик обязан использовать три подхода или обосновать отказ от использования:

-сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка присутствующих на дату оценки;

-затратный, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат;

-доходный, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо подходов обосновываются в отчете об оценке.

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, затратный подход - это совокупность методов оценки, стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Земельный участок является в соответствии со ст. 1 Земельного кодекса РФ:

- природным объектом;
- природным ресурсом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что будет создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом гражданского оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать Оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства

продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.

Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений

Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

Затратный подход практически не применяется для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Таким образом, при оценке земельных участков, затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применяется.

### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

К основным методам, применяемых в рамках доходного подхода, относятся Метод капитализации доходов и Метод дисконтирования будущих доходов.

Все эти методы применяются для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. В данном случае доходный подход не применим, так как на сегодняшний день оценщик не располагает достаточной информацией о сдаче аналогичных земельных участков в аренду.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Подход сравнительного анализа продаж основывается на предпосылке, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости 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. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально точно отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Для данного отчета метод сравнительных продаж имеет следующий алгоритм.

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже земельных участков аналогичных оцениваемому.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

К характеристикам типичного для данного сегмента рынка земельного участка относятся:

- Права собственности;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Дата продажи;
- Местоположение;
- Площадь участка;
- Подведенные сети инженерного снабжения;

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Стоимость земельного участка определялась методом сравнения продаж.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных ресурсами интернет, а именно [www.kubanrealty.ru](http://www.kubanrealty.ru), [www.kubandom.ru](http://www.kubandom.ru) и <http://nedvizhimost.slando.kuban.ru>, профессиональный сайт по недвижимости <http://www.1rc.ru>

После выбора сопоставимых объектов необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Местоположение;
- 6) Оснащенность инженерными коммуникациями и другими элементами благоустройства.

Проанализировав состояние земельного рынка района, отобраны пять сходных с оцениваемым земельным участком, выставленных на продажу.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения земельного участка за 1 сотку.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 / S + P_0 / S \times \left( \sum_{i=1}^6 K_i \right) / 100, \text{ где}$$

$P_{\text{скорр}}$  – скорректированная стоимость оцениваемого земельного участка за сотку;

$P_0$  – начальная стоимость сопоставимого объекта (цена предложения);

$S$  – площадь сопоставимого объекта;

$K_1, K_2, K_3, K_4, K_5, K_6...$  – поправки используемые оценщиком.

Так как оцениваемые земельные участки имеют различную категорию, то и оценивать их необходимо отдельно.

В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, №2, №3, №4

### Объекты-аналоги

№ п/п	Характеристика объектов	Данные по объекту оценки	Объекты-аналоги			
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krylovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_izhs_1950761157">https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krylovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_izhs_1950761157</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krylovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2106265484">https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krylovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2106265484</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krylovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2280281435">https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krylovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2280281435</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krylovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_1089210609">https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krylovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_1089210609</a>
2	Дата предложения	не реализуется	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
3	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	Для эксплуатации нежилого здания	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
5	Вид права на з/у	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Вид операции с земельным участком		продажа	продажа	продажа	продажа
7	Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Условия финансового расчета		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
9	Месторасположение	Краснодарский край, Крыловский район	Краснодарский край, Крыловский район	Краснодарский край, Крыловский район	Краснодарский край, Крыловский район	Краснодарский край, Крыловский район
10	Состав инженерных коммуникаций в границах участка	н\у	н\у	н\у	н\у	н\у
11	Площадь земельного участка, сот	11,95	26	25	20	17
12	Цена предложения, руб.		100 000	300 000	250000	100000
13	Стоимость руб/сот		3846	12000	12500	5882

**Расчет рыночной стоимости прав землепользования методом сравнения продаж.**

Таблица

№ п/п	Характеристики объектов	Данные по объекту оценки	Данные по сравнимым объектам			
			объект 1	объект 2	объект 3	объект 4
	Цена предложения земельного участка, руб.		100 000	300 000	250000	100000
	Площадь, сот.	11,95	26	25	20	17
	Стоимость ед. площади, руб/сот		3846	12000	12500	5882
1	<b>Дата предложения</b>	не реализуется	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
	Корректировка, %		-15 %	-15 %	-15 %	-15 %
	<b>Скорректированная стоимость, руб/сот</b>		3269	10200	10625	5000
2	<b>Вид права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Сумма корректировки		0	0	0	0
	<b>Скорректированная стоимость, руб/м2</b>		3269	10200	10625	5000
3	<b>Месторасположение</b>	Краснодарский край, Крыловский район	Краснодарский край, Крыловский район	Краснодарский край, Крыловский район	Краснодарский край, Крыловский район	Краснодарский край, Крыловский район
	Корректировка		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	<b>Скорректированная стоимость, руб/сот</b>		3105	9690	10094	4750
4	<b>Рельеф / форма земельного участка</b>	Равнинный/правильная	Равнинный/правильная	Равнинный/правильная	Равнинный/правильная	Равнинный/правильная
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Скорректированная стоимость, руб/сот</b>		3105	9690	10094	4750
5	<b>Размер</b>	11,95	26	25	20	17
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Скорректированная стоимость, руб/сот</b>		3105	9690	10094	4750
6	<b>Состав инженерных коммуникаций в границах участка</b>	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



	Скорректированная стоимость, руб/сот		3105	9690	10094	4750
7	Цена предложения, руб/сот		3105	9690	10094	4750
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб/сот		<b>3105</b>	<b>9690</b>	<b>10094</b>	<b>4750</b>
	Стоимость 1 сот объекта оценки сравнительным подходом, руб.	<b>6 910</b>				
	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	<b>82 571</b>				

Примечание :

1. Итоговая величина рыночной стоимости представляет собой среднеарифметическое значение

**Обоснование вносимых корректировок:**

*Условия продажи*

Все сделки предполагаются совершить в условиях открытого рынка. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

*Дата предложения / сделки*

Корректировка на дату предложения обычно связана с темпами инфляции. Период предложения аналогов и дата оценки не превышает 1 месяца, поэтому корректировка к их стоимости по данному параметру сравнения не вносится.

*Корректировка на вид права*

Предусматривается внесение корректирующих поправок на различие в правах (собственности, долгосрочной аренды, наличие сервитутов). Корректировка на права собственности не вводилась, так как оцениваемые участки и объекты аналоги находятся на полном праве собственности.

**Корректировка на местоположение.**

Сравниваемые объекты расположены в Павловском районе, корректировка не применялась.

*Рельеф / форма земельного участка*

Сравниваемые объекты характеризуются ровным рельефом и правильной формой земельных участков. Корректировки по данному элементу сравнения не вносятся.

*Корректировка на масштаб собственности*

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различие в размере их площади. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот. площади, чем объекты с большей площадью. Корректировки приняты согласно аналитическим данным, полученным при анализе рынка недвижимости на основе статистической выборки специалистами маркетингового отдела группы компаний «Эксперт» (г. Краснодар, ул. Красная, 124, т. 279-01-93) и при консультациях с продавцами недвижимости. Корректировка отражает зависимость стоимости недвижимости от размера и определяется путем сопоставления корректировки с отношением площади объекта оценки к площади объекта-аналога. Таблица соотношения корректировок представлена ниже.

Таблица 10

$S_{\text{объекта}}/S_{\text{аналога}}$	$K_0$	$K_0, \%$
<0,01	1,1	20

<i>S</i> <sub>объекта</sub> / <i>S</i> <sub>аналога</sub>	<b>Ko</b>	<b>Ko, %</b>
0,01-0,20	1,15	15
0,49-0,21	1,1	10
0,85-0,50	1,05	5
0,86-1,15	1	0
1,16-1,50	0,95	-5
1,51-4,0	0,9	-10
4,0-15,0	0,85	-15
>15,0	0,8	-20

#### *Корректировка на состав инженерных коммуникаций*

Сравниваемые объекты характеризуются отсутствием инженерных коммуникаций. Корректировки по данному элементу сравнения не вносятся.

#### *Фактор продажи / предложения*

Проведенный анализ рынка, позволил выявить данные, основанные только на предложениях. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Оценщиками опроса агентств недвижимости и риэлтерских организаций Краснодарского края о величине скидки на торг, основанной на соотношении фактической цены сделки к заявленной изначально стоимости объекта.

При проведении исследования Оценщиками были опрошены следующие агентства недвижимости, осуществляющие сделки с недвижимостью по Краснодарскому краю:

- ООО «Юридическое агентство «ВИКТОРИЯ-Л», 350 063, г. Краснодар, ул. Мира, тел/факс (861) 262-43-85, (918) 448 42 83, E-mail: zemdolya-23@mail.ru;
- Портал по продаже земельных участков в Краснодарском крае <http://www.Krasnodarzem.ru/>, тел.: 8-985-969-68-48, E-mail: kraszem@bk.ru;
- АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, т.: 8 918 441 85 99;
- АН «Вся недвижимость Краснодарского края», г. Краснодар ул. Комсомольская №17, т.: 8905-401-89-45.

На основании данных агентств недвижимости, типичное снижение цены в настоящее время составляет **(от 3 до 10%)** и зависит от первоначально заявленной цены, срочности продажи, а также физических особенностей выставляемых на продажу объектов. Корректировка на торг принимается на уровне верхнего значения из диапазона **(-10%)**.

\*При распределении весовых коэффициентов приоритетное значение придается объекту, имеющему минимальную суммарную корректировку, а также более схожему с объектом оценки.

Таким образом, итоговая скорректированная рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, с.Шевченковское, ул.Свердликова, №17, д.1, по состоянию на 11.05.2022 г. составляет:

**82 571 ( восемьдесят две тысячи пятьсот семьдесят один ) рубль.**

#### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя...

ную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

#### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.
- Расчет рыночной стоимости оборудования

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

#### **Методика определения стоимости строительства при использовании сборников УПВС.**

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Для целей расчета оцениваемого объекта недвижимости, использован справочник «УПВС (стоимость сравнительной единицы в указанном справочнике принята по состоянию на 1 января 2011 г.). При формировании расценок для перехода от сметно-нормативной базы 1984 г. индексы перехода к ценам на 1 января 2009 г. рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 классам конструктивных систем зданий на основании «Основных положений расчета индексов цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры», согласованных с Госстроем СССР и утвержденных Госкомстатом СССР 15.05.1991 г., а также результатов статистических наблюдений за уровнем цен на ресурсы, потребляемые в строительстве. Стоимостные показатели включают в себя все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительного-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др. То есть, в базовых показателях учтен полный круг затрат инвестора на строительство зданий.

Для пересчета с базовой цены в цены, действующие на момент оценки, применяется индекс рыночного удорожания, который представляет собой отношение стоимости продукции, работ и ресурсов в текущем уровне цен к их же стоимости в базисном уровне:

$$K = (K1 + K2 + K3) * K4$$

K1-1,20- Индекс изменения сметной стоимости перевода цен 1969г, в цены 1984., постановления №94 от 11.05.83. Госстроя СССР.

K2-1,04 -Территориальный коэффициент для Краснодарского края.

К3-99,59 - Индекс рыночного удорожания для пересчета с базовой цены в уровень цен на 1 квартал 2013 года разработан Департаментом Строительства Краснодарского края, приложение №2 к письму от 07.03.2013г №67-882/13-01-06.

К4-корректирующий коэффициент изменения цен с 1 квартала 2013г.

К4= И1

И2 , где :

И1- Письмо Департамента строительства Краснодарского края от 16.12.2016 г № 207-5472/16-01.09 «Об индексах на 4 квартал 2016 года»-6,655

И2- Письмо Департамента строительства Краснодарского края от 07.03.2013г №67-882/13-01-06 «Об индексах на 1 квартал 2013года»-5,829

И 4 кв. 2020 г. - Письмо от 04.12.2020 г. № 49587-ИФ/09 Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщает о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в 4 квартале 2020 года. – 7,15.

К4= 7,15/5,829=1,227

Таким образом, индекс рыночного удорожания на 4 квартал 2016 года (К) составит- 141,69

Расчет:  $1,20 * 1,04 * 99,59 = 124,29 * 1,227 = 152,50$

1,2 - Прибыль застройщика отражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор (застройщик) за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемым объектом.

При определении прибыли предпринимателя, в идеальном случае, оценщик должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из - за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Традиционно используемый интервал - от 5 до 30% стоимости замещения, как известно, принят, вынуждено из - за отсутствия обширной, полной и достоверной информации и часто применяется без достаточного обоснования 1,15 - Прибыль застройщика отражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор (застройщик) за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемым объектом.

При определении прибыли предпринимателя, в идеальном случае, оценщик должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из - за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Традиционно используемый интервал - от 5 до 30% стоимости замещения, как известно, принят, вынуждено из - за отсутствия обширной, полной и достоверной информации и часто применяется без достаточного обоснования

**Таблица 12**

Наименование	сборник	таблица	Стоимость строительства в ценах 1969г.	Единица измерения (м3)	Кэф. На климатический район	К	Итого, в рублях
Нежилое здание	26	51	24,5	469	0,94	183,00	1 976 586
Итого:							<b>1 976 586</b>

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА**

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, гер-

тичностью, звукоизолирующей способностью и т.д. Далее приведены обобщенные группы параметров (I и II) и факторов (III и IV), определяющих эксплуатационную пригодность зданий.

I группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность:

прочность и устойчивость конструкций;  
влаго- и морозостойкость конструкций;  
водонепроницаемость конструкций и др.

II группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности:

удельные площади и кубатура;  
температурно-влажностный режим в помещениях;  
герметичность, звукоизоляция и др.

III группа. Архитектурно-художественное соответствие назначению.

IV группа. Экономичность возведения и эксплуатации.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом) и внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Определение совокупного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

#### **Совокупный износ рассчитывается по формуле:**

$$И = И_{\text{физ.}} + И_{\text{фун.}} + И_{\text{вн.}}$$

где : **И** - совокупный износ, %;  
**И<sub>физ.</sub>** - физический износ, %;  
**И<sub>фун.</sub>** - функциональный (моральный) износ, %;  
**И<sub>вн.</sub>** - экономический (внешний) износ, %.

#### **ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС**

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Для расчета физического износа сооружений оценщики применили Методы наблюдения. Методы наблюдения основаны на процедуре визуального осмотра конструктивных элементов объекта оценки. На основе полученных фактических данных подготовит заключение в виде процентной поправки, вычитаемой из стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого объекта. Для этого в качестве ориентира оценщик может воспользоваться таблицей для оценки физического износа ВСН 53-86(р) и таблицу определения физического износа зданий и сооружений экспертным путем.

**Таблица 13. Определение физического износа зданий и сооружений экспертным путем**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонениями от горизонтали. На потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолке много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы и щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами лонами. Заметные прогибы плиток. Окна и двери с гнилью в рамах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Финишная отделка полностью разрушена.

#### ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточной чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется оценщиками как «стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными материалами». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Этот вид износа по мнению оценщика составляет 55%

#### ВНЕШНЕЕ (ЭКОНОМИЧЕСКОЕ) УСТАРЕВАНИЕ

Данный вид износа обусловлен местоположением объекта и сопровождается привлекательностью объекта в глазах потенциального покупателя. снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность. Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка. Этот вид износа по мнению оценщика отсутствует.

**Таблица 14. Определение накопленного износа**

№ п/п	Наименование	сборник	таблица	Полная стоимость за-мещения, руб	Фи-зиче-ский из-нос, %	Фун-кци-онал-ьный из-нос, %	Вне-шний из-нос, %	Накоп-ленный износ, %	Стоимость замеще-ния без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	26	51	1 976 586	55	0	0	55	889 464
2	Земельный участок								82 571
	<b>Итого:</b>								<b>972 035</b>

#### **4.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298

"Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания.

В основе доходного подхода лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением дохода от оцениваемой собственности. Анализ "риск-доходность" является на сегодняшний день самым современным и наиболее эффективным при выборе объекта инвестирования.

К основным методам, применяемых в рамках доходного подхода, относятся Метод капитализации доходов и Метод дисконтирования будущих доходов.

В рамках доходного подхода к оценке оцениваться может только единый объект недвижимости, поскольку только единый объект может обращаться на рынке. При осуществлении сделок с объектами недвижимости стоимость земельной составляющей и строений (улучшений участка), как правило, не разделяют, поэтому в результате расчетов мы получим общую стоимость имущества (строение и земельного участка). Для того чтобы определить стоимость объекта оценки, придется вычесть из полученного результата стоимость земельной составляющей. Причем это необходимо делать не только, если в качестве аналогов рассматриваются отдельно стоящие здания, но и встроенные помещения и части зданий, поскольку к ним всегда также относится какая-то часть земельного участка (даже если под конкретное помещение участок и не выделен). Вычитание из итоговой рыночной стоимости, полученной доходным подходом, земельного участка с учетом ряда допущений неминуемо приведет к искажению стоимости строения.

В отличие от затратного подхода доходный подход в меньшей степени учитывает всю специфику строения, его конструктивные элементы, капитальность, оснащенность коммуникациями, техническое состояние строения в целом и отдельных его элементов.

С учетом выше изложенного корректно рассчитать стоимость оцениваемых зданий (объектов капитального строительства) в рамках доходного подхода невозможно и оценщик отказывается от его применения.

#### 4.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297

"Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с «непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода к оценке оцениваться может только единый объект недвижимости, поскольку только единый объект может обращаться на рынке. При осуществлении сделок с объектами недвижимости стоимость земельной составляющей и строения (улучшений участка), как правило, не разделяют, поэтому в результате расчетов мы получим общую стоимость имущества (строение и земельного участка). Для того чтобы определить стоимость объекта оценки, придется вычесть из полученного результата стоимость земельной составляющей. Причем это необходимо делать не только, если в качестве аналогов рассматриваются отдельно стоящие здания, но и встроенные помещения и части зданий, поскольку к ним всегда также относится какая-то часть земельного участка (даже если это конкретное помещение участок и не выделен). Вычитание из итоговой рыночной стоимости полученной сравнительным подходом, земельного участка с учетом ряда допущений неизбежно приведет к искажению стоимости строения.

В отличие от затратного подхода сравнительный подход в меньшей степени учитывает всю специфику строения, его конструктивные элементы, капитальность, оснащенность коммуникациями, техническое состояние строения в целом и отдельных его элементов.

В ходе анализа рынка жилой недвижимости были выбраны три сопоставимых объекта предложенные для продажи. Характеристики сопоставимых объектов представлены в Таблице .

Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права на Объект. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = (P_0 + P_0 \times (\sum_{i=1}^n K_i) / 100 - P_{\text{зем}}) / S + K_{10}, \text{ где}$$

, где



$P_{\text{скорр}}$  – скорректированная стоимость квадратного метра оцениваемых помещений;

$P_0$  – начальная стоимость сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_{\text{зем}}$  – стоимость земельного участка;

$S$  – площадь оцениваемых помещений;

Таблица 16. Характеристики сопоставимых объектов для расчета рыночной стоимости

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
1	Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/novoplatnirovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1946506207">https://www.avito.ru/novoplatnirovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1946506207</a>	<a href="https://www.avito.ru/novoplatnirovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pekarni_1786246244">https://www.avito.ru/novoplatnirovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pekarni_1786246244</a>	<a href="https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_91_m_1909288256">https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_91_m_1909288256</a>
2	Дата предложения		май 2022г.	май 2022г.	май 2022г.
3	Цена объекта	-	560000	510000	372000
4	Общая площадь	130,3м2	60	117	91
5	Стоимость 1 м2		9 333	4 359	4088
6	Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
7	<b>Местоположение (район)</b>	Краснодарский край, Крыловский район, с.Шевченковское	Краснодарский край,	Краснодарский край,	Краснодарский край,
7,1	Микрорайон, улица	Ул.Свердликова,17 д	-	-	-
7,2	Удаленность от центра города	центр	Не значительная	Не значительная	Не значительная
7,3	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
7,4	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
8	Срок экспозиции, полных месяцев		0	0	0
9	Ситус (коммерческая привлекательность)	хороший	хороший	хороший	хороший
10	<b>Состояние объекта</b>				
10,1	Год постройки	-	-	-	-
10,2	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
10,3	Необходимость ремонта	Требует ремонта	Требует ремонта	Требует ремонта	Требует ремонта
10,4	Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

Таблица 17. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
	Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/novoplattirovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1946506207">https://www.avito.ru/novoplattirovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1946506207</a>	<a href="https://www.avito.ru/novoplattirovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pekarni_1786246244">https://www.avito.ru/novoplattirovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pekarni_1786246244</a>	<a href="https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_91_m_1909288256">https://www.avito.ru/leningradskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_91_m_1909288256</a>
	Цена предложения, руб.		560000	510000	372000
1	<b>Корректировка на уторговывание</b>		-15%	-15%	-15%
2	<b>Дата предложения</b>		май 2022г.	май 2022г.	май 2022г.
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
3	<b>Юридические права и ограничения</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
4	<b>Местоположение (район)</b>	Краснодарский край, Крыловский район, с.Шевченковское	Краснодарский край,	Краснодарский край,	Краснодарский край,
4,1	<b>Микрорайон, улица</b>	Ул.Свердликова,17 д	-	-	-
	Корректировка, %		0%	0%	0%
4,2	<b>Удаленность от центра города</b>	центр	Не значительная	Не значительная	Не значительная
	Корректировка, %		0%	0%	0%
4,3	<b>Транспортная доступность</b>	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
5	<b>Особенности экологии района</b>	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
6	<b>Ситус (коммерческая привлекательность)</b>	хороший	хороший	хороший	хороший
	Корректировка, %.		0%	0%	0%

7	<b>Техническое состояние здания</b>	Требуется ремонта	требуется ремонта	Не требуется ремонта	Не требуется ремонта
	Корректировка, руб.		0%	0%	0%
8	<b>Материал стен</b>	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
9	<b>Коммуникации</b>	все	все	все	все
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
	<b>Скорректированная цена</b>		560000	510000	372000
11	<b>Общая процентная поправка</b>		-15%	-15%	-15%
12	<b>Дополнительные улучшения</b>	нет	нет	нет	нет
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
	<b>Скорректированная цена объекта аналога, руб.</b>		476000	433500	316200
	<b>Площадь объекта</b>	130,3м2	60	117	91
	<b>Скорректированная цена 1 м2 объекта аналога, руб.</b>		7933	3705	3475
	<b>Весовые коэффициенты (всего 10)</b>	6	3	1	2
	<b>Средневзвешенная стоимость 1 м2. объекта оценки сравнительным подходом, руб.</b>	5742руб. 1кв.м.			
	<b>Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.</b>	748 200 рублей			

### **Обоснование поправок:**

1. Типичная величина скидки на торг 1-10 %
2. Корректировка на юридические права и ограничения не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги находятся на праве собственности.
3. Корректировка на местоположение не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое местоположение.
4. Корректировка на удаленность от центра города не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое местоположение.
5. Корректировка на транспортную доступность не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое местоположение.
6. Корректировка на особенности экологии района не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое местоположение
7. Корректировка на ситус (коммерческая привлекательность) не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое местоположение
8. Корректировка на техническое состояние не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое состояние
9. Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

### **Распределение весовых коэффициентов.**

При распределении весовых коэффициентов приоритетное значение придается объекту, имеющему минимальную суммарную корректировку, а также более схожему с объектом оценки. Исходя из полученных результатов, оценщик счел необходимым придать объекту аналогу №1 весовой коэффициент -3, аналогу №2 весовой коэффициент – 1, аналогу №3 весовой коэффициент – 2

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район с.Шевченковское, ул.Свердликова,17,д, рассчитанная сравнительным подходом составляет:  
**748 200 рублей (семьсот сорок восемь тысяч двести рублей)**

## **4.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В результате проведения оценки были получены данные, приведенные в нижеследующей таблице.

**Таблица 16. Данные по подходам оценки**

<b>Подход</b>	<b>Рыночная стоимость без учета обременений</b>
Затратный подход	972 035
Доходный подход	Мотивированный отказ
Сравнительный подход	748 200

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно

сделать следующие выводы.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В наибольшей степени он применим к разным секторам рынка недвижимости, которым является рынок производственных помещений. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. В оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений. При определении рыночной стоимости коммерческих помещений этим подходом необходимо учесть, что зачастую невозможно получить такие данные как строительно-монтажные сметы, информацию о прибыли застройщика, что может привести к некорректному определению результирующей стоимости оцениваемого объекта.

Подход с точки зрения доходности в данном случае отражает предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Вообще говоря, коммерческая недвижимость является доходной недвижимостью, получение дохода возможно при сдаче данной недвижимости в аренду.

**Таблица 17. Согласование результатов**

№	Подход к оценке	Полученный результат	Вес каждого подхода%	Стоимость каждого подхода в руб.
1	Затратный	972 035	-	-
2	доходный	-	Не применялся	-
	сравнительный	748 200	100	748 200
				748 200

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Крыловский район, Шевченковское, ул.Свердликова,17,д по состоянию на 11.05.2022 г, без учета НДС, составляет:

**848 200 ( восемьсот сорок восемь тысяч двести ) рублей.**

В том числе:

**Таблица 18.**

Наименование	Рыночная стоимость, без учета НДС руб.
Нежилое здание	665 629
Земельный участок	82 571
<b>Итого:</b>	<b>748 200</b>

## ГЛАВА 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс РФ.
4. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
5. Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 254-256 г. Москва "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1); "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3); Постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации, Министерства финансов РФ, Министерства имущественных отношений РФ «Рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.02г. № 568-р (с учетом дополнений).
6. Сборники КО-ИНВЕСТ.
7. "Правила оценки физического износа жилых зданий". ВСН 53-86 (Р). Госгражданстрой.
8. СНиП "Строительство в сейсмических районах".
- 9.
10. Письмо департамента строительства Краснодарского края от 09.07.2015 г. № 207-6575/15-01.09 "О прогнозных индексах роста стоимости строительно-монтажных работ в 2 квартал 2015 года по объектам, финансируемым из краевого бюджета".
11. Техпаспорт ФГУП «Ростехинвентаризация» (БТИ).
12. Статистические сборники Краснодарского краевого комитета государственной статистики:
  - «Краснодарский край».
  - «Районы и города Краснодарского края».
13. "Краснодарский край. Административно- территориальное деление". Издание официальное. Краснодар.
14. «Оценка недвижимости» учебник под редакцией А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой.
15. «Методы капитализации доходов» С.Грибовский.
16. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Дж. Фридман, Ник. Ордуэй.
17. Архивные данные периодических изданий:
  - а) "Кубанские новости";
  - б) «Маклер».
18. Информационные базы:
  - а) АРБТ "Энциклопедия Российского права". Федеральный выпуск;
  - б) "Консультант плюс". Краевой выпуск;
  - г) Оценщика.

## ГЛАВА 6. ГЛОССАРИЙ

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;**
- инвестиционная стоимость;**
- ликвидационная стоимость;**
- кадастровая стоимость.**

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общими методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Подходы к оценке:**

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.



**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Аналог объекта оценки (Sales comparable - SC)** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Срок экспозиции объекта оценки (Exposition term - ET)** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Экспертиза отчета об оценке** - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки стоимости объекта оценки, требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

**Передача права собственности** - надлежащим образом юридически оформленный акт перехода права собственности.

**Заказчик** - юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

**Заказ на оценку** - письменный договор, решение или акт уполномоченного органа (должностного лица) на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

**Ограничивающее условие** - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Копия** - точное воспроизводство объекта оценки.

**Отчет об оценке стоимости имущества** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Услуга по оценке стоимости имущества** - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

**Процедура оценки стоимости имущества** - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

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

**База оценки стоимости имущества** - вид стоимости имущества:

Согласно ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)

**Недвижимое имущество (недвижимость)** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Здание** - строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенная в зависимости от функционального назначения для проживания людей или для различного вида производственных процессов.

**Общий строительный объем здания** - сумма строительного объема выше планировочной отметки земли плюс минус 0,00 (наземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Строительный объем наземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Помещение** – пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.

**Вспомогательное помещение** - помещение, предназначенное для обеспечения эксплуатации здания или бытового обслуживания людей (лестничные клетки, вестибюли, коридоры вне квартир, мусорокамеры и т.п.).

**Этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

**Сети инженерные** - трубопроводы и кабели различного назначения (водопровод, канализация, отопление, электро-, газоснабжение, связь и др.), прокладываемые на территориях населенных пунктов, а также в зданиях.

**Водоснабжение** – совокупность мероприятий по обеспечению водой потребителей в необходимых количествах и требуемого качества.

**Вентиляция** – естественный или искусственный регулируемый воздухообмен в помещениях, обеспечивающий создание воздушной среды в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями.

**Газоснабжение** – организованная подача и распределение газового топлива для нужд потребителя.

**Канализация** – комплекс инженерных сооружений (трубопроводов, насосных станций) и оборудования (санитарных приборов, стояков и др.), обеспечивающих сбор и отведение сточных вод с территории.

**Отопление** – искусственный обогрев помещений с целью возмещения в них тепловых потерь и поддержания температуры на заданном уровне, определяемом условиями производственных процессов и(или) теплового комфорта для находящихся в помещении людей.

**Деформация здания** - изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости (осадка, сдвиг, крен и др.) здания по влиянием различных нагрузок и воздействий.

**Повреждения элементов конструкций и их соединений** - разного рода отклонения геометрической формы либо физических, функциональных и иных параметров от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в процессе эксплуатации.

**Дефект элементов конструкций и их соединений** - разного рода отклонения геометрической формы либо физических, функциональных и иных параметров от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие при изготовлении и монтаже.

**Физический износ здания** - процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

**Моральный износ здания** - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия эксплуатации, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации в соответствии с развивающимися потребностями населения.

**ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007

*Дата*

№

841-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Симилетова Наталья Валерьевна**

*(Ф.И.О. гражданина)*

Паспорт 03 05 №600606, ОВД Павловского района Краснодарского края, 11.01.2005 г.

*(наименование учреждения, удостоверяющего личность)*

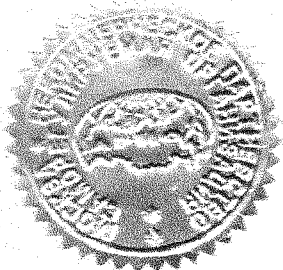
Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 686254, 31.03.2004 г.

*(полное наименование учреждения, серия, номер и дата выдачи диплома и профессионального образования)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 313 от «    » 18.04.2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность удостоверяется печатью*

Петровская Е.В.  
*(Ф.И.О.)*

Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 030606-1

« 08 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Симилетовой Наталье Валерьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » октября 20 21 г. № 221

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » октября 20 24 г.

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№212500-035-000621

«01» октября 2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *Правил страхования обязательного страхования оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energogarant.ru](http://www.energogarant.ru). Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» в лице Индивидуального предпринимателя Мериновой Елены Николаевны, действующей на основании Доверенности №18 от 18.06.2021 г.
2. Страхователя	Смирнова Наталья Валерьевна
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 3.2. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик выплачивает: 3.3.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 3.3.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой отчетной рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подготовленном оценщиком или оценщиками; 3.3.3. вред имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 3.4. Субъекты, имеющие право страхования, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования и возмещение причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Страховой случай	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик выплачивает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой отчетной рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подготовленном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Субъекты, имеющие право страхования, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования и возмещение причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек. 5.2. Страховая премия в размере 1 200,00 (Три тысячи) рублей 00 копеек уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в течение 3 банковских дней с момента подписания настоящего Договора. 5.3. При неуплате (полной или частичной) страховой премии в установленный в 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая сумма распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 04 октября 2021 г. по 03 октября 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу, а 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии вступления страховой премии в размере и сроки, указанные в 5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение выплачивается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Заказчиком/третьими лицами, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оценочной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя и в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются соответствующими Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь/Получатель страхования получает, с условиями страхования согласия: 8.4. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем - <i>ИП Меринова Е.И.и/или Смирнова Н.В.</i> 8.5. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком - <i>Смирновой Наталье Валерьевне</i>
8. Исключительные положения	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются соответствующими Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь/Получатель страхования получает, с условиями страхования согласия: 8.4. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем - <i>ИП Меринова Е.И.и/или Смирнова Н.В.</i> 8.5. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком - <i>Смирновой Наталье Валерьевне</i>
Приложение	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:  
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»  
ИП Меринова Е.И.

М.П.  
На основании Доверенности №18 от 18.06.2021 г.