

Независимая оценка имущества и имущественных прав

ИП Баев Юрий Витальевич

Действительный член СРО «Ассоциация «Русское общество оценщиков»



ОТЧЁТ № 091/22

**об оценке рыночной стоимости
нежилого здания, с учетом стоимости земельного
участка, расположенного по адресу:
Краснодарский край, Мостовский район,
с/п Унароковское, с.Унароково, ул. Ленина, 21**

ЗАКАЗЧИК: Администрация Унароковского сельского поселения
Мостовского района Краснодарского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП Баев Юрий Витальевич

Дата оценки: 01 июня 2022 года

Дата обследования объекта оценки: 01 июня 2022 года

Дата составления отчета: 01 июня 2022 года

п. Мостовской, 2022 г.



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Баев Юрий Витальевич

352570, Россия, Краснодарский край, Мостовский район,
пос. Мостовской, ул. Кирова, 64
тел/факс: (86192) 5-50-28, E-mail: Baev333@yandex.ru

Исполняющему обязанности главы
Унароковского сельского поселения
Мостовского района
М.И. Прохоровой

Уважаемая Марина Ивановна!

В соответствии с договором № 091/22 от 01 июня 2022 года на оказание услуг по оценке, мною определена рыночная стоимость нежилого здания, с учетом стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, с/п Унароковское, с. Унароково, ул. Ленина, 21.

Оценка произведена по состоянию на 01 июня 2022 года.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в настоящем отчете. Отдельные части оценки не могут трактоваться вне отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся в отчете допущения и ограничения.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что: **рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 224,8 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, с/п Унароковское, с. Унароково, ул. Ленина, 21, составила округленно: 583 500 (пятьсот восемьдесят три тысячи пятьсот) рублей (без учета НДС), в том числе стоимость земельного участка равна: 140 400 (сто сорок тысяч четыреста) рублей (без учета НДС).**

Вся информация и анализ рынка недвижимости, использованные для оценки, расположены в соответствующих разделах отчета.

Настоящая оценка выполнена на основании предоставленных Заказчиком документов, осмотра объекта оценки, в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года, ФСО №7 утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, ФСО №9 утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015, ФСО №12 утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 721 от 17 ноября 2016 года, а так же Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русского общества оценщиков» (РОО) – Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2020).

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования объекта оценки, на основании моего опыта и профессиональных знаний, а также на деловых встречах, в ходе которых была получена информация.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Индивидуальный предприниматель,
Оценщик

Баев Ю. В.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ.....	12
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	22
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	24
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	24
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	32
О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	32
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	33
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	34



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки представляет собой одноэтажное, кирпичное нежилое здание (литера Г), 1965 года постройки, общей площадью 224,8 кв.м., кадастровый номер 23:20:1101001:2514, расположенное на земельном участке, кадастровый номер 23:20:1101001:2535, общей площадью 1418 кв. м., по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, с/п Унароковское, с. Унароково, ул. Ленина, 21. Вид разрешенного использования земельного участка: Под зданием спортивного зала и прилегающей к нему территории.
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом	Обоснованный отказ.
Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом	Стоимость здания: 443 100 (четыреста сорок три тысячи сто) рублей (без учета НДС). Стоимость земельного участка: 140 400 (сто сорок тысяч четыреста) рублей (без учета НДС).
Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом	Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость объекта оценки	Пятьсот восемьдесят три тысячи пятьсот (без учета НДС).
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Задаaniem на оценку.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКИ

объект оценки:

представляет собой одноэтажное, кирпичное нежилое здание (литера Г), 1965 года постройки, общей площадью 224,8 кв.м., кадастровый номер 23:20:1101001:2514, расположенное на земельном участке, кадастровый номер 23:20:1101001:2535, общей площадью 1418 кв. м., по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, с/п Унароковское, с. Унароково, ул. Ленина, 21.

имущественные права на объект оценки:

на основании выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.12.2021г. №99/2021/441592416 оцениваемое нежилое здание является собственностью Муниципального образования Унароковское сельское поселение Мостовского района;

на основании выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2022г. оцениваемый земельный участок является



собственностью Муниципального образования Унароковское сельское поселение Мостовского района.

Оценке подлежит рыночная стоимость нежилого здания на следующих условиях:

- Ограничение на использование ресурсов отсутствуют;
- Объект оценки является предметом аукциона;
- Обязательность регистрации договора купли-продажи;
- В рыночную стоимость нежилого здания не входит НДС.

цель оценки:

определение рыночной стоимости предмета аукциона.

предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

принятие решения о начальной цене предмета аукциона при проведении аукциона; не допускается использовать результаты оценки в целях не связанных с определением начальной цены на аукционе;

отчет не предназначен для совершения конкретной гражданско-правовой сделки.

вид стоимости:

рыночная стоимость

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

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

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

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

(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)

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.

(Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ в действующей редакции).

дата оценки:

01 июня 2022 года.

срок проведения оценки:

01 июня 2022 года.

допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Оценщик предполагает отсутствие скрытых фактов о правовом статусе, технических, физических характеристиках, обременениях, полученных от Заказчика при сборе информации об объекте оценки.



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Основание на проведение оценки:	Договор № 091/22 от 01 июня 2022 года.
Заказчик:	Администрация Унароковского сельского поселения Мостовского района ОГРН 1052323610745 ИНН 2342016007 юридический адрес: 352595, Краснодарский край, Мостовский район, с. Унароково, ул. Ленина, д. 27.
Оценщик:	Индивидуальный предприниматель Баев Юрий Витальевич паспорт: 03 05 № 869865 выдан 11.05.2005 года. ОВД Мостовского района Краснодарского края, зарегистрирован по адресу: Краснодарский край, п. Кировский, ул. Грушевая, 24.
Местонахождения Оценщика:	352570, Россия, Краснодарский край, Мостовский район, пос. Мостовской, ул. Кирова, 64 т/ф. (861 92) 5-50-28, 8-918-95-35-211
Членство в саморегулируемой организации:	Членство в Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ». Место нахождения организации: 107078, Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2 А, офис 5. Свидетельство № 0001799 от 22 июля 2020 года (№ по реестру 006368 от 25 февраля 2010 года).
Сведения об оценщике:	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП-1 № 424032 от 29.08.2009 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022904-1 от 25.06.2021 г.
Страхование гражданской ответственности:	Договор (полис) № №32308070-5,0-2-000001-21 страхования ответственности оценщика от 04.08.2021 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах» со сроком страхования с 11.08.2021 года по 10.08.2022 года. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	При подготовке и составлении настоящего Отчета другие специалисты и организации не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации для того, что бы пользователь отчета мог сам определить степень достоверности исходной информации.



2. Оценщик не несет ответственности за описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. В ходе проведения оценки не проводилась правовая экспертиза объекта оценки. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий и обременений, если иное не оговорено в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких – либо скрытых фактов, влияющих на стоимость объекта. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной им в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
6. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта.
7. Ни весь отчёт, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе) не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного разрешения оценщика.
8. 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 настоящем отчете.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, рекомендуема для целей совершения сделки с объектом оценки в течение полугода от даты оценки.
10. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последствия нецелевого использования результатов оценки со стороны Заказчика.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Проведенная оценка и оформленный отчет выполнены в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297;
- Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298;
- Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299;
- Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611.
- Федеральным стандартом оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.15 г. № 327.
- Федеральным стандартом оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17.11.16 г.



№ 721.

Данные стандарты являются обязательными для применения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В связи с тем, что оценщик является членом Ассоциации «Русское общества оценщиков», в отчете применялись Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2020).

Так же выполняются все требования Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 - ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции).

6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту, а также аналогичным объектам недвижимости. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя затратный и сравнительный подходы.

Процедура оценки включала:

1. Сбор исходных данных.
2. Осмотр и описание местоположения оцениваемого объекта, предъявленного на оценку.
3. Сбор необходимой информации для расчета рыночной стоимости объекта оценки.
4. Беседа с риэлторами.
5. Исследование рынка продаж аналогичных объектов в рассматриваемом районе.
6. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.
7. Обоснование отказа от использования доходного подхода к оценке.
8. Использование затратного подхода к оценке.
9. Использование сравнительного подхода к оценке.
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки;
11. Составление развернутого письменного отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Краткая характеристика Краснодарского края и Мостовского района.

Краснодарский край является самым южным регионом России. Уникальные природные ресурсы, богатейшие залежи полезных ископаемых Краснодарского края, его мощный промышленный и сельскохозяйственный потенциал, развитая сеть портов, железных и автомобильных дорог, база стройиндустрии создают необходимые условия для выгодного вложения инвестиций.

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют агропромышленный, топливно-энергетический, транспортный, курортно-рекреационный комплексы, машиностроение, лесное хозяйство, деревообработка и мебельное производство, промышленность строительных материалов.

Краснодарский край обладает высоким инвестиционным потенциалом и, по ежегодному рейтингу журнала «Эксперт», входит в десятку ведущих регионов России. По объему инвестиций Кубань занимает лидирующее положение среди регионов Южного федерального округа, по масштабам жилищного строительства - четвертое место в России.

Конкурентные преимущества края, стабильный политический климат и система государственной поддержки, которая действует с 1999 года, в последние годы заметно



оживили интерес иностранных инвесторов и деловых кругов к региону.

Край осуществляет инвестиционное сотрудничество с 72 странами мира.

По объему привлекаемого капитала наиболее активны в регионе предприниматели Нидерландов, Швеции, Великобритании, США, Германии, Кипра и Швейцарии. В крае открыто 39 филиалов иностранных юридических лиц и зарегистрировано более 800 предприятий с иностранными инвестициями.

В регионе создана законодательная база, действуют налоговые льготы и механизмы содействия инвесторам. Приняты законы «О государственном стимулировании инвестиционной деятельности в Краснодарском крае», «О государственной поддержке лизинговой деятельности в Краснодарском крае», «Об инвестиционном налоговом кредите», которые способствуют созданию максимально благоприятных условий для всех желающих вложить средства в приоритетные отрасли экономики региона.

Мостовский район находится в юго-восточной зоне Краснодарского края. По территории района проходит железная дорога, имеется развитая сеть автомобильных дорог.

Общая протяженность границ составляет 375 километров, в том числе с республикой Адыгея - 197,5 км, с Лабинским районом - 40 км, с Карачаево-Черкесской Республикой - 87,5 км, с Республикой Грузия - 8,5 км, с городом-курортом Сочи - 42,5 километров.

Территория района представляет собой предгорный и горный ландшафт и характеризуется отметками от 240 до 3345 м над уровнем моря с самой высокой точкой - горой Цахва. Мостовский район состоит из 2 поселковых и 12 сельских округов, являющихся внутрирайонными территориальными образованиями, включающими 44 населенных пункта района, в том числе 11 поселков, 10 станиц, 18 хуторов и 5 сел. На территории района проживает 72 тыс. человек 68 национальностей. В земельном фонде Мостовского района - 370 тыс. га, среди которых наибольшую площадь занимают земли лесного фонда (43%), природного и заповедного (23%) и сельскохозяйственного назначения (22%). Промышленность района представлена 22 крупными предприятиями лесозаготовительной, деревообрабатывающей, строительной отраслей. Объем выпускаемой продукции стабильно наращивается.

Главное направление развития промышленности - это производство строительных материалов предприятиями индустрии: ОАО «Кубанский гипс-Кнауф», ОАО «Мостовской дробильно-сортировочный завод», ОАО «Псебайский завод строительных материалов», ЗАО «Губский кирпичный завод», ООО «Ямбурггазинвест». Их доля в общем объеме производства промышленной продукции составила около 60%. Выпускаемая продукция вышеперечисленных предприятий конкурентоспособна.

Основные факторы риска

- Динамично растущий продовольственный импорт ставит под угрозу благополучие местной сельскохозяйственной отрасли.

Сильная конкуренция со стороны зарубежных курортов сходной ценовой категории (Турция, Египет и т. д.).

Село Унароково – расположено в северной части Мостовского района. Население села 4270 человек. На территории поселения успешно работает сельскохозяйственное предприятие ООО Агрофирма «Унароково». Сельскохозяйственную деятельность в поселении также ведут крестьянские (фермерские) хозяйства. Основной вид доходов населения – сельскохозяйственная деятельность, ведение личного подсобного хозяйства, лесозаготовка. Учитывая, что спрос на земельные участки невысокий, можно сделать вывод, что оцениваемый земельный участок с учетом его размеров и местоположения не имеет тенденцию к значительному увеличению цены и будет пользоваться невысоким спросом на рынке аналогичной недвижимости данного региона.



Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Центральная часть села.
Местоположение в микрорайоне	Середина микрорайона.
Преобладающая застройка микрорайона	Одноэтажные частные жилые дома.
Транспортная доступность	Маршруты автобусов, частный транспорт.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, школа, дом культуры.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют.
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Дороги с асфальтовым и гравийным покрытием.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая.
Дополнительная существенная информация	Нет
Экологическое состояние	Хорошее

Общая характеристика нежилого здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания Литер Г	одноэтажное, кирпичное
Год постройки	1965
Общая площадь, кв. м.:	224,8
Высота потолков, м	2,85
Состояние здания (субъективная оценка)	аварийное
Фундамент	бетонный ленточный, глубина заложения до 1 м., осадки, состояние удовлетворительное
Стены	кирпичные, оштукатурены, трещины, осадка стен, состояние ветхое
Перекрытия	деревянные, прогиб балок, состояние неудовлетворительное
Кровля	шиферная, сколы, состояние неудовлетворительное
Полы	бетонные, выбоины, состояние удовлетворительное



Окна	деревянные рамы ветхие, перекошены стекла местами отсутствуют, состояние непригодное
Двери	деревянные, дверные полотна перекошены, состояние непригодное
Техническое обеспечение здания	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Отопление	отсутствует
Количество этажей в здании	1
Состояние подъезда (субъективная оценка)	хорошее
Дополнительная существенная информация	требуется капитальный ремонт
Группа капитальности	III



Фотографии здания приведены в приложении.

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

- Технический паспорт от 19.03.2012 г.;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.12.2021г. №99/2021/441592416;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.02.2022 г.

Копии указанных документов приведены в приложении.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации по итогам 2021 г.

[\(https://corp.wtmoscow.ru/services/international-partnership/analytics/ekonomika-rossii-2021-itogi-prognozy/\)](https://corp.wtmoscow.ru/services/international-partnership/analytics/ekonomika-rossii-2021-itogi-prognozy/)

В 2021-м экономика России сумела оправиться от вызванного пандемией прошлогоднего спада. Объем ВВП страны по итогам уходящего года вырос сразу на 4,5%. При этом уровень безработицы опустился ниже докризисных значений, бюджет стал профицитным, а реальные располагаемые доходы граждан вернулись к росту. Ускоренное восстановление показателей специалисты объясняют особенностями структуры российской экономики, а также новыми мерами властей по поддержке населения и бизнеса. Ключевым вызовом 2021 года эксперты называют рекордный за шесть лет рост инфляции.

Динамика ВВП и добавленной стоимости по отраслям экономики %, в постоянных ценах

	2015	2016	2017	2021	2021
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	102,9	101,8	101,5	100,9	100,6
Добыча полезных ископаемых	101,0	101,9	101,6	102,3	102,0
Обрабатывающие производства	99,1	101,1	104,4	101,9	101,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	98,7	102,6	98,5	102,3	98,7
Строительство	98,0	101,6	98,6	102,5	100,0
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	93,2	96,1	101,1	102,1	101,4
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	97,4	95,6	102,2	104,7	102,2
Транспортировка и хранение	99,3	102,4	100,0	102,0	100,4
Финансовая и страховая деятельность	93,6	108,4	100,6	109,1	109,4
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	100,3	100,5	103,2	102,6	99,8
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	111,7	103,2	103,1	103,9	93,7
Образование	101,0	99,1	101,3	101,3	101,3



Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	99,4	99,7	100,3	100,9	100,6
Предоставление прочих видов услуг	106,8	110,2	104,8	103,8	98,1
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	99,0	98,0	98,0	98,0	98,0
Чистые налоги на продукты	94,6	99,1	101,7	103,1	100,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	88,0	109,0	98,6	100,3	95,7
Деятельность профессиональная, научная и техническая	95,8	94,4	102,8	102,2	104,6
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	99,5	101,2	103,4	101,2	101,0
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	106,4	97,7	104,2	108,6	105,4
Деятельность в области информации и связи	99,9	96,7	103,6	104,7	103,4

Как следует из материалов Росстата, ещё до начала пандемии коронавируса уровень безработицы в России находился вблизи 4,6—4,7%. В середине 2020 года значение обновило восьмилетний максимум и ненадолго поднималось до 6,4%. Впрочем, по итогам 2021-го безработица в стране составила 4,4%.

В 2021 году промышленное производство увеличилось на 5%, а инвестиции в основной капитал выросли на 6%. В свою очередь, строительная отрасль установила рекорд — объём вводимого жилья впервые за всю новейшую историю страны составил 90 млн м².

Одним из главных вызовов для российской экономики в прошлом году стал заметный рост цен на товары и услуги. По данным Росстата, в ноябре годовая инфляция в стране ускорилась до 8,4%. Показатель более чем в два раза превысил целевую отметку Банка России (4%) и оказался максимальным за последние шесть лет.

По расчётам экспертов, объём мировой торговли товарами в этом году вырастет на 10,8% у (предыдущий прогноз - 8%), а в 2022 году показатель составит 4,7%. Прогнозный показатель роста глобальной торговли в следующем году ниже практически в 2 раза, поскольку торговля товарами постепенно приблизилась к своей долгосрочной тенденции до пандемии, соответственно, в дальнейшем ее рост должен замедлиться.

Индекс промышленного производства в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 105,3%, в декабре 2021 г. по сравнению с декабрем 2020 г. — 106,1%, по сравнению с ноябрем 2021 г. — 112,5%. Обрабатывающая промышленность изменилась по сравнению с 2020г. (+3,7%), электроснабжение и энергоснабжение увеличились по сравнению с 2020г. (+9,2%).

Физический объём продукции **сельского хозяйства** в 2020 году снизился на 1,3%, это связано с негативной динамикой урожая зерновых (-9,1%), производства скота и птицы выросло на +0,3%. Урожай плодоовощной продукции, картофеля, подсолнечника и сахарной свеклы, существенно снизился от 3% до 20%, что негативно отразилось на росте розничных цен во второй половине 2021 года.



Строительная отрасль. 2021-й год в строительной сфере завершился рекордным объемом ввода жилья, который, по предварительным данным, составил 90 млн кв. м., что стало рекордом для отрасли — показатель на 9% превысил итог 2020 года с 82,2 млн кв. м.

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен — динамика обменного курса рубля. В июле среднее значение курса доллара снизилось до 73,9 руб. К концу декабря курс доллара составлял 73,7 руб. При этом среднее значение цен на нефть в июле составляло 68,6 долл. за баррель, в декабре 75,8 долл. за баррель.

Отметим, что Совет директоров Банка России 17 декабря 2021 года принял решение повысить ключевую ставку до 8,5% годовых. Так, по данным Росстата, коэффициент роста цен в 2021 году поднялся на 0,54%. По сравнению с маем 2021 года темпы инфляции растут: 1,29% в декабре 2021 г. С января 2021 года по декабрь 2021 года уровень инфляции в нашей стране составил 8,4%.

Проект бюджета федерального правительства на 2022 год предусматривает сокращение расходов на 2% по отношению к 2021 году. По мнению экспертов Финам, такой жесткий подход к данным расходам подставляется слишком амбициозным. Во-первых, проект бюджета был подготовлен в сентябре, когда инфляция прогнозировалась на уровне 5,8% к концу 2021 года, а не 8,0-8,5% как это произошло, поэтому следует ожидать увеличения социальных расходов. Во-вторых, финансирование расходов из Фонда национального благосостояния должно начаться с 2022 г., что может усилить повышательное давление на зарплаты на рынке труда.

Аналитики ВТО согласны с мнением большинства экономистов, что наибольшие риски дальнейшему развитию несет распространение новых штаммов коронавируса. Также сдерживающее влияние на рост экономики России оказывает и ужесточение денежно-кредитной политики из-за ускорения инфляции.

Социально-экономическая ситуация в Краснодарском крае по итогам 2021 года <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/30/12/2021/61cd70c39a794767323c32da>

Одним из главных итогов года эксперты называют эффективное восстановление экономики Кубани после коронакризиса. Прирост показали все ключевые отрасли — промышленность, сельское хозяйство, санаторно-курортная отрасль. Потребительская сфера, несмотря на введенные к концу года QR-коды, тоже приростала.

По итогам, за 11 месяцев рост сферы общепита составил 9,5%, розничной торговли — 13,8%, сельского хозяйства — 12,4%. Рост в промышленности достиг 13,9%, строительстве — 7,4%.

Гостиничный бизнес вышел в плюс — в августе доходы отелей превысили допандемийные на 70%, несмотря на введенные требования по размещению туристов. К концу года налоговые поступления от санаторно-курортной отрасли выросли на 79,1%.

Больше всего инвестиций удалось привлечь в сферу курортов и туризма — 82 млрд рублей. Краснодарский край договорился о реконструкции гостиницы «Приморская» в Сочи (21 млрд рублей), строительстве в Анапе трех крупных гостиничных комплексов на сумму 29 млрд рублей и отелей 4 и 5 звезд на 13 млрд рублей, создании бальнеологического курорта в Мостовском районе с объемом инвестиций в 12 млрд рублей.

Также на ПМЭФ было подписано соглашение о модернизации Афипского нефтеперерабатывающего завода, о строительстве в Павловском районе первого в России селекционно-генетического центра для молочного животноводства и о создании IT-парка в Краснодарском крае. По итогу 2021 года в экономику региона удалось привлечь 550 млрд рублей, что на 14,5% больше планового показателя. В этом году в Краснодарском крае реализовали 68 крупных проектов на общую сумму 65,1 млрд рублей. Один из масштабных среди завершенных проектов — строительство нового терминала аэропорта Геленджика.



Работы завершили за 18 месяцев, общий объем частных инвестиций составил 6 млрд рублей. Также в 2021 году завершилась реконструкция зернового терминала в Новороссийске стоимостью в 5 млрд рублей, его пропускная способность увеличилась с 2,5 до 7 млн тонн в год. Еще одним серьезным событием для экономики региона стало получение инфраструктурных кредитов. Такой вид займа в 2021 году начали предоставлять субъектам по ставке не более 3% на 15 лет.

Краснодарскому краю одобрили инфраструктурные кредиты на сумму более 65 млрд рублей. Средства направят на строительство и модернизацию 20 очистных сооружений на Азово-Черноморском побережье, где отмечен наиболее высокий износ сетей.

Кроме этого, региону одобрили инфраструктурный заем на сумму почти 18,3 млрд рублей для строительства трех групповых водопроводов — Ейский, Троицкий и Таманский. За счет этого край сможет быстрее закрыть проблемы водоснабжения курортных территорий и прилегающих к ним районов.

По предварительным итогам года объем доходов в консолидированный бюджет Краснодарского края составит более 350 млрд рублей. Это на 10%, или 32 млрд рублей больше, чем было в допандемийном 2019 году. В ноябре регион выплатил более 1,5 млрд рублей по бюджетным кредитам. Всего государственный долг края за 2021 год сократили более чем на 2,5 млрд рублей до 99,5 млрд рублей. За 11 месяцев объем совокупного муниципального долга снизился на 4,3 млрд рублей и составляет 11 млрд рублей.

В 2021 году особое внимание уделялось развитию виноградарства и виноделия в регионе. На поддержку направления, в том числе для субсидирования закладки новых виноградников, выделили 614 млн рублей. Развитие виноградарства и виноделия в крае рассматривалось на законодательном уровне. Существенным стал принятый закон, запрещающий перевод виноградопригодных земель в другие категории, в том числе под жилую застройку. Также по инициативе Краснодарского края Росреестр подписал приказ о дополнении классификатора видов разрешенного использования земельных участков новым видом «Возделывание винограда на виноградопригодных землях».

Произошел ментальный перелом в сознании бизнеса. Такие вещи как клиентоориентированность, поиск конкурентной ниши, уникальные характеристики ментально сдвинули мышление наших предпринимателей от сиюминутной выгоды в сторону долгосрочных, многолетних тенденций. Одним из трендов уходящего года стала цифровизация и проникновение цифровых сервисов в потребительский сектор. Речь идет об управлении предприятиями, обмене информацией, электронной логистике. Цифровизация приведет к тому, что Краснодарский край в перспективе станет одним из национальных, а может и международных центров IT-активности.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам:

1. по экономическому содержанию и функциональному назначению объектов:
 - А) рынок жилья;
 - Б) рынок коммерческой недвижимости (офисы, торговля, склады, производство, здания различного функционального назначения, здания сельскохозяйственного назначения);
 - В) рынок земли.
2. по виду объекта. Это рынки зданий, сооружений, предприятий, помещений и других объектов;



3. по географическому признаку выделяют:

- А) муниципальный рынок
- Б) региональный рынок
- В) национальный
- Г) мировой.

4. по типу прав собственности на недвижимости:

право собственности, права на аренду, права на недра, ограниченные по времени права, права на участие в кондоминиумах и т.д.

5. способ совершения сделок: первичный и вторичный рынок, организованный и неорганизованный, традиционный и компьютеризированный, биржевой и внебиржевой.

В данной работе объект оценки относится к рынку недвижимости.

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Поскольку село Унароково Мостовского района Краснодарского края – по численности населения составляет 4270 человека, то рынок нежилой недвижимости этого населенного пункта развит слабо. При анализе указанного сегмента рынка очень тяжело найти аналогичные, предлагаемые к продаже нежилые здания (информация о ценах сделок вовсе отсутствует).

Альтернативные варианты использования нежилых зданий не рассматриваются, так как в соответствии с заданием на оценку, требуется оценить нежилые строения при существующем назначении.

8.4 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основные ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости помещений свободного назначения:

- фактор продажи/предложения;
- фактор даты продажи/предложения;
- фактор оформленного права на недвижимое имущество;
- фактор юридических ограничений;
- фактор местоположение объекта (транспортная доступность, близость к основным транспортным магистралям, инфраструктура и т.д.)
- фактор физическое состояние;
- фактор инженерные коммуникации.
- фактор площади здания.

1. Фактор продажи / предложения.

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не раскрываются в свободном доступе. Проведенный анализ рынка, позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения.

Интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на уторгование объектов недвижимости на активном рынке.



Таблица № 1.

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококлассные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
Низкоклассные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
Низкоклассные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
Квартиры	3%	3%	4%
Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
База отдыха	10%	10%	11%

Опираясь на индивидуальные экспертные оценки Оценщиков, основанные на профессиональных знаниях, личном опыте и интуиции, собственных суждениях относительно параметров рынка недвижимости в текущий момент и в обозримой перспективе, специалисты Приволжского центра финансового консалтинга и оценки пришли к следующему заключению:

Величина корректировки приведена в Справочнике оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л. А., 2014 г. (табл. 6.1.1, стр. 62). По данной таблице значение данного фактора для баз отдыха 10%, для офисных помещений 8%.

2. Фактор даты продажи/предложения.

Во многих случаях, если от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

3. Фактор оформленного права на недвижимое имущество.

Данный фактор учитывает разницу в стоимости, сложившуюся на объекты, в зависимости от оформленных прав на объект недвижимости (право собственности, долевая собственность, аренда, пользование и т.д.).

4. Фактор юридических ограничений.

Законодательная (юридическая) допустимость – соответствие функционального назначения объекта недвижимости действующему законодательству. Выявляется в результате анализа законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов.

5. Влияние местоположения на стоимость.

Данный фактор применяется в случае различий в локальном месторасположении объекта оценки и объектов-аналогов. Величина применяемых корректировок определялась в соответствии со шкалой экспертных значений разработанной на основании результатов анализа экспертов в области купли-продажи недвижимости, а также аналитических агентств рынка недвижимости.



Диапазон значений поправки на локальное местоположение.

Таблица № 2.

Значение	Описание	Величина поправки, %
Высокоблагоприятное	Объект расположен в окружении аналогичных по функциональному назначению объектов, имеет удобные подъездные пути, широкий фасад на проезжую улицу.	0
Благоприятное	Объект расположен в окружении аналогичных по функциональному назначению объектов, имеет удобные подъездные пути, фасад на проезжую улицу.	5 – 10
Среднеблагоприятное	Объект расположен в зоне смешанной застройки, имеет подъездные пути, небольшой фасад на проезжую улицу.	15 – 20
Малоблагоприятное	Объект расположен в зоне смешанной застройки или в зоне расположения объектов иного функционального назначения, и не имеет фасада на проезжую улицу.	25 – 30

6. Фактор физическое состояние.

Данный фактор учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций. Величина корректировки определялась согласно информации из Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость», Омск, 2017 г. Интернет-сайт: www.areall.ru.

Таблица № 3 *Матрица корректировочных коэффициентов фактора «техническое состояние помещения» подсегмента Офисная недвижимость*

Объект аналог Объект оценки	Отличное	Очень хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Плохое
Отличное	1,00	1,07	1,13	1,28	1,41
очень хорошее	0,94	1,00	1,06	1,20	1,33
хорошее	0,88	0,94	1,00	1,14	1,25
удовлетворительное	0,78	0,83	0,88	1,00	1,10
Плохое	0,71	0,75	0,80	0,91	1,00

7. Инженерные коммуникации

Ниже в таблице предоставлена информация о рекомендуемых значениях корректировки на наличие коммуникаций.

Таблица № 4 *Матрица корректировочных коэффициентов фактора «отопление» подсегмента Офисной недвижимости*

Объект аналог Объект оценки	В наличии в помещении центральное	Автономное	Отсутствует
В наличии в помещении центральное	1,00	1,02	1,04
Автономное	0,98	1,00	1,02
отсутствует	0,96	0,98	1,00



Таблица № 5 **Матрица корректировочных коэффициентов фактора «водоснабжение» для подсегмента офисная недвижимость.**

Объект аналог Объект оценки	Центральное с дополнительными фильтрами	В наличии в помещении/здании	отсутствует водоснабжение здания
Центральное с дополнительными фильтрами	1,00	1,01	1,05
В наличии в помещении/здании	0,99	1,00	1,04
отсутствует водоснабжение здания	0,95	0,96	1,00

Таблица № 6 **Матрица корректировочных коэффициентов фактора «водоотведение» для подсегмента Офисной недвижимости.**

Объект аналог Объект оценки	Дополнительно жи-роуловители	Центральное	Локальная система	Отсутствует
Дополнительно жи-роуловители	1,00	1,01	1,03	1,04
Центральное	0,99	1,00	1,02	1,03
Локальная система	0,97	0,98	1,00	1,01
Отсутствует	0,96	0,97	0,99	1,00

Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, здания, обеспеченные всеми необходимыми инженерными коммуникациями, продаются по более высокой цене, нежели здания с ограниченным набором коммуникаций, что в свою очередь обуславливается большим сроком экспозиции, а также меньшей ликвидностью. Исследование рынка недвижимости показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади здания от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия.

Считается, что элемент благоустройства есть, если существует техническая возможность подключения (установки) этого элемента благоустройства.

Водоснабжение (канализация) в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящимися в здании, в котором расположено помещение.

Таблица № 7.

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



8. Влияние площади здания на стоимость.

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв. м.

Однако, в случае, если сравниваемые объекты характеризуются сопоставимой площадью, то корректировка на масштаб не применяется.

Таблица № 8 *Матрица корректировочных коэффициентов фактора «общая площадь помещения» для подсегмента **Офисная недвижимость***

Объект аналог Объект оценки	Менее 40	От 40 до 100	100-250	250-600	600-1500	Свыше 1500
Менее 40	1,00	1,08	1,15	1,26	1,35	1,54
От 40 до 100	0,93	1,00	1,06	1,16	1,25	1,43
100-250	0,87	0,94	1,00	1,09	1,18	1,34
250-600	0,80	0,86	0,91	1,00	1,08	1,23
600-1500	0,74	0,80	0,85	0,93	1,00	1,14
Свыше 1500	0,65	1,35	0,74	1,19	0,88	1,00

Корректировки для жилых домов определяются согласно таблицы «Справочника оценщика недвижимости - 2018 Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя, выполненного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород 2018 под редакцией Научного руководителя ООО Лейфера Л.А. Величина корректировки приведена в Справочнике оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л. А., 2014 г. (табл. 8.1.1, стр. 110).

Таблица №9 *Величина корректировки к дискретному интервалу площади объектов*

Тип объекта	Для дачных домов .	Для частных домов/ частей домов	Для коттеджей/ таунхаусов (при разнице площадей менее 200 кв.м.)	Для коттеджей/ таунхаусов (при разнице площадей более 200 кв.м.)
Величина дискретного интервала разницы в общей площади	5 кв.м.	10 кв.м.	50 кв.м.	100 кв.м.
Среднее значение, %	2,78	3,63	2,35	2,2
Значение диапазона, %	2-4	3-4	2-3	1,5-3

Корректирующие коэффициенты на масштаб низкоклассных производственно-складских объектов

Таблица № 10.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00



При определении рыночной стоимости недвижимого имущества оценщиком были использованы рекомендуемые значения поправок к арендным ставкам на фактор масштаба низкокласных офисно-торговых объектов, представленные в Справочнике оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфера Л. А. (табл. 8.2.1, стр. 125).

Корректирующие коэффициенты на масштаб к арендным ставкам низкокласных производственно-складских объектов

Таблица № 11.

Площадь, кв.м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

9. Этажность. Поправка на различие этажности между оцениваемым объектом и объектом-аналогом определялась с помощью коэффициентов, представленных в книге Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. М.: Техносфера, 2011, стр. 432. Коэффициент приведения для зданий различной этажности, в случае если этажность оцениваемого объекта превышает этажность аналога, составляет – 0,95.

10. Корректировка на площадь участка. Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции, а также меньшей ликвидностью.

Таблица 43. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 2,4

Объект оценки	более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	20-50 сот	10-20 сот	6-10 сот	3-6 сот	менее 3 сот (долевая собственность)
более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения)	1,00	1,23	1,32	1,37	1,43	1,47
20-50 сот	0,81	1,00	1,09	1,14	1,20	1,24
10-20 сот	0,76	0,91	1,00	1,05	1,11	1,15
6-10 сот	0,73	0,87	0,95	1,00	1,06	1,10
3-6 сот	0,70	0,83	0,90	0,94	1,00	1,04
менее 3 сот (долевая собственность)	0,68	0,80	0,87	0,91	0,96	1,00

8.4 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Внешних факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки - не выявлено.

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

Обобщенные данные по анализу рынка, к которому относится объект оценки, представлены ниже в табличной форме:



Таблица № 12

<i>n/n</i>	<i>Показатель</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Значения / диапазон значений показателя</i>
1	Удельная цена предложения на продажу		
1.1	Нежилая недвижимость	руб./м ² общей площади основного строения	15 625 – 17 873
2	Средний срок экспозиции	мес.	Около 6 – 9

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость, являются местоположение, тип/класс здания, текущее состояние и уровень отделки, затем идут конструктивные и архитектурно-планировочные особенности и наличие коммуникаций. Учитывая местоположение, текущее состояние объекта оценки его можно отнести к категории недвижимости со средним уровнем ликвидности и сроком реализации 6 - 9 месяцев.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования объекта позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объектов оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Рассмотрение варианта перевода в жилые помещения не проводится, так как цель оценки – определение рыночной стоимости при существующем использовании, т. е. по текущему назначению под склад. Следовательно, иные варианты не рассматривались.

9.2. Определение рыночной стоимости доходным подходом

В соответствии с п.13 «ФСО №1», **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Анализ "риск-доходность" является на сегодняшний день самым современным и наиболее эффективным при выборе объекта инвестирования.

На доходном подходе основаны метод капитализации доходов, метод дисконтирования



денежных потоков.

Метод капитализации базируется на прогнозировании величины дохода на один год вперед. После чего, определяется уровень риска, связанный с получением данной величины потока, который находит свое отражение в коэффициенте капитализации. Делением дохода на данный коэффициент определяется рыночная стоимость объекта. На первый взгляд, данный метод может быть легко использован в России, поскольку долгосрочное прогнозирование затруднено постоянными изменениями в законодательной базе, сложной экономической обстановкой в стране, нестабильностью политической ситуации и т.д. Однако метод капитализации может быть использован только в случае, если доход является относительно стабильной **значительной** положительной величиной, что в условиях экономической нестабильности встречается крайне редко.

Метод дисконтирования денежных потоков используется для определения стоимости коммерческой недвижимости, в связи с этим в рамках доходного подхода рыночную стоимость домовладения можно определить методом капитализации дохода.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

В основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Типичный инвестор приносящей доход недвижимости имеет своей целью получить доход, сравнимый с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. С одной стороны, инвестор должен возратить вложенные средства, а с другой стороны, он должен получить вознаграждение за использование его средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций складывается из возврата инвестированного капитала и дохода на инвестированный капитал. При этом для количественного выражения возврата инвестиций применяются измерители, которые называют нормы возврата.

В зависимости от базы исчисления, нормы возврата можно разделить на нормы дохода или нормы денежных потоков, и нормы отдачи или нормы прибыли.

Нормы дохода отражают взаимосвязь между годовым доходом, приходящимся на определенный интерес, и стоимостью части собственности, относящейся к данному интересу. К одному из видов таких норм относят общий коэффициент капитализации.

Общий коэффициент капитализации - это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

Современная теория оценки недвижимости использует два метода капитализации дохода, в основе которых лежат различные допущения и предпосылки. На практике выбор конкретного метода зависит от объема рыночной информации.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода, или путем умножения его на соответствующий коэффициент дохода.

Главной особенностью метода прямой капитализации является то, что в нем не делается отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал.

Коэффициент капитализации определяется из данных рынка, а также условиями и ограничениями, возложенными на данную оценку.

Метод капитализации по норме отдачи пересчитывает будущие платежи в настоящую стоимость собственности либо путем дисконтирования каждого будущего платежа соответствующей ему нормой дисконтирования, либо путем капитализации с применением расчетных моделей.



Для оценки, рассматриваемого в данном отчете объекта больше всего подходит метод прямой капитализации.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = \frac{I}{R},$$

- где V - стоимость оцениваемого объекта;
I - чистый операционный доход от использования объекта;
R - коэффициент капитализации для оцениваемого объекта.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации является следующее:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

В рамках этих ограничений рассмотрим представленный к оценке объект.

Период, в течение которого поступает доход – это период функционирования имущества. В принципе, при проведении своевременных ремонтных и профилактических работ, а также работ по модернизации и переоснащению срок службы оцениваемого объекта может быть продлен на достаточно продолжительный период, который при переходе к сопоставлению в предельном виде стремиться к бесконечности.

При анализе рынка аренды жилой недвижимости, расположенной в с. Унароково, а также проведя систематизацию сведений, полученных в результате опроса местных жителей по вопросу стоимости аренды домовладений в данном районе, оценщик сделал вывод, что ориентировочная стоимость аренды домов в районе месторасположения объекта оценки, по состоянию рынка аренды близкой к дате оценки, составляет от 3 до 6 тысяч рублей/месяц, плюс коммунальные расходы. Рассчитанная ставка капитализации составляет округленно – 3 %. Поскольку ставка капитализации меньше Безрисковой ставки - доходность по облигациям Федерального займа Россия – 2018 RU, равная – 7,083 % (источник Интернет сайт Финмаркет) применение доходного подхода считаю некорректным и отказываюсь от него.

9.3. Определение рыночной стоимости затратным подходом

В соответствии с п. 15 «ФСО №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 применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Основные этапы при применении данного подхода к определению стоимости:

- Расчет рыночной стоимости земельного участка под зданием;



- Расчет затрат на воспроизводство нового аналогичного объекта;
- Определение величины накопленного износа;
- Уменьшение стоимости воспроизводства нового аналогичного объекта на сумму износа для получения стоимости воспроизводства объекта оценки;
- Определение стоимости затрат необходимых для воспроизводства аналогичного объекта с учетом стоимости земельного участка.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для определения стоимости земельного участка был проведен анализ рынка аналогичных объектов и выбраны наиболее подходящие к дальнейшему расчету:

Таблица № 13.

№	Месторасположение	Общая площадь, кв. м.	Коммуникации	Вид права	Плотность застройки	Источник информации	цена предложения, руб.	цена предложения, руб./кв.м.
1	с. Унароково, ул. Ленина	3200	электричество, вода, газ	Собственность	0%	Сайт объявлений dvizhka.ru телефона нет	350 000	109
2	с. Унароково	3200	электричество, вода, газ	Собственность	0%	Сайт объявлений dom.mirkvartir.ru т. 8 958 4604577	280 000	88

Копии объявлений с контактными данными продавцов приведены в приложении.

Определим рыночную стоимость оцениваемого земельного участка введя корректировки в стоимость аналогичных земельных участков.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

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

1. Поправка на разницу между ценой предложения и ценой продажи.

Данная поправка вводится оценщиком экспертным путем, сопоставляя цены уже проданных аналогичных объектов с их же предложенными к продаже ценами. Поправка выражается в процентном выражении.

Приведенная цена каждого из аналогов будет равна:

$$C = \text{Санал.} \times \text{Пд.}$$



Первая поправка умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Результаты сравнительного анализа приведены в таблице 14.

Таблица № 14.

Параметры объектов	№ объекта-аналога в общем перечне	
	1	2
Цена продажи, руб./кв.м.	109	88
Корректировка на уторговывание, %	- 7 %	- 7 %
Скорректированная цена продажи, руб./сотка	101	82
Корректировка на месторасположение	0 %	0 %
Скорректированная цена продажи, руб./сотка	101	82
Размер участка, соток	32	32
Корректировка на площадь, %	+ 9 %	+ 9 %
Скорректированная цена продажи, руб./сотка	110	89
Корректировка на коммуникации, %	0 %	0%
Скорректированная цена продажи, руб./сотка	110	89
Корректировка на подъездные пути, %	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./сотка	110	89
Суммарная величина поправок по модулю	162	16
Удельный вес в общей стоимости	50 %	50 %
Рыночная стоимость 1 кв. м. земельного участка, руб.	99	
Общая площадь земельного участка, кв. м.	1418	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	140 382	

Корректировка на торг. В рамках настоящей работы при расчете рыночной стоимости земельных участков была использована информация о предложениях к продаже земельных участков, т. к. несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных сделках участники рынка в подавляющем большинстве не раскрывают.

Реализация земельных участков, как правило, происходит по цене, отличающейся (иногда значительно) от цены предложения продавца. Скидка на торг зависит от многих факторов: условий продажи, ликвидности объекта, наличия спроса на аналогичные объекты в определенный период времени. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенные (рассрочка платежа).

Наиболее оптимальным методом расчета величины скидки на торг является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Применение данного метода крайне ограничено: цены сделок являются, как правило, закрытой информацией.

Ниже в таблице предоставлена информация о рекомендуемых значениях скидки на торг (источник информации: <http://www/fbk.ru/company/>).

Значения скидки на торг, %

Таблица № 15.

<i>Численность населенного пункта, тыс. чел.</i>	<i>Жилая недвижимость</i>	<i>Коммерческая недвижимость</i>	<i>Промышленная и складская недвижимость</i>	<i>Земельные участки</i>
До 250	6	7	9	7
Свыше 250 до 500	4	5	7	5
Свыше 500	2	3	5	3

Указанная выше информация подтверждается агентствами недвижимости, специализирующимися на ранке недвижимости г. Краснодара и Краснодарского края



(АН «Кодекс», г. Краснодар, пер. Плановый, 4, тел. (861) 274-41-98, www.kodekc.com; АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, тел. (861) 225-33-99, www.kubanmakler.ru и т. д.)

Население села Унароково – 4270 человек, в связи с чем, на основании вышеизложенной информации, в рамках настоящей работы скидка к цене предложения к продаже земельных участков принимается равной – 7 %.

Корректировка на площадь земельного участка. На основании информации на стр.21 настоящего отчета для объектов-аналогов №1 и №2 применим повышающую корректировку +9%.

Обоснование выбора использованных весов:

Ранжирование скорректированных цен проведено по сумме поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилась наименьшая суммарная поправка (сумма поправок рассматривается по модулю).

Степени аналогов определяются методом анализа иерархий Томаса Саати путем построения обратносимметричной матрицы. Составляющими матриц являются интенсивности проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , которые определяются экспертно по специальной шкале интенсивности:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство одного над другим;
- 7 – значительное превосходство одного над другим;
- 9 – очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении первого фактора i со вторым фактором j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$. Сравнение элементов a и b проводится по следующим критериям:

- какой из элементов важнее или имеет большее воздействие;
- какой из элементов более вероятен

Таблица № 16

	Аналог № 1	Аналог № 2	Сумма относительных коэффициентов	Значение весового коэффициента
Аналог № 1	1	1	2	0,50
Аналог № 2	1	1	2	0,50
Итого			4	1,00

Таким образом, стоимость земельного участка, площадью 1418 кв. м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, с/п Унароковское, с. Унароково, ул. Ленина, 21, округленно равна: **140 400 (сто сорок тысяч четыреста) рублей (без учета НДС).**

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, учетом износа объекта оценки.

Для расчета затрат на строительство объекта недвижимости в данном отчете используется метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы



потребительских свойств (1 м^3 строительного объема, 1 м^2 покрытия, 1 м^2 общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} \times N,$$

где: CC - стоимость строительства;

C_{in} - стоимость единицы потребительских средств;

N - Количество единиц потребительских свойств на объекте.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся также сборники УПВС, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов; укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) зданий и сооружений, содержащие показатели стоимости возведения типовых зданий и сооружений в целом.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЁТ

определения затрат на замещение нежилого здания (литера Г) (из расчета за 1 м^3 завершенного здания)

Составлен в ценах на 18.04.2022 г.

Строительный объём – 917 м^3 .

Аналогом является стоимость 1 м^3 здания по сборнику УПВС № 36 отдел 3, табл. 29 в ценах 1969 года для второго климатического района.

Восстановительная стоимость 1 м^3 указанного склада по таблице 29 составляет 15,7 руб.

Так как Краснодарский край находится в третьем климатическом районе второго территориального пояса, то к стоимости 1 м^3 здания необходимо применить $K = 0,95$ (техническая часть УПВС).

Вводится отрицательная поправка на отсутствие отопления 0,3 рублей.

$$15,4 \times 0,95 = 14,63 \text{ руб.}$$

Восстановительная стоимость 1 м^3 здания в ценах 1984 года составит:

$$14,63 \times 1,18 \times 1,04 \times 1,05 = 18,85 \text{ руб.},$$

Восстановительная стоимость 1 м^3 здания в ценах на 18.04.2022 г. составит:

$$18,85 \times 120,62 = 2\,274 \text{ руб.}$$

Восстановительная стоимость жилого дома в ценах на 18.04.2022 г. составит:

$$2\,274 \times 917 = 2\,085\,258 \text{ руб.}$$

Обоснование поправочных коэффициентов и индекса удорожания:

- 1,18 - коэффициент пересчёта с цен 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР №83 от 10.05.83 г.);

- 1,04 – территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №83 от 10.05.83 г.);

- 1,05 – поправочный коэффициент при сейсмичности 7 баллов (техническая часть УПВС);

- $7,06 \times 17,085 = 120,62$ - индекс рыночного удорожания на первый квартал 2022 г.,



рекомендованный к применению письмом Минстроя России. (Приложение № 1 к письму от 07.02.2022 №4153-ИФ/09).

К рассчитанной восстановительной стоимости должны быть добавлены издержки, не учтенные в сборниках УПВС, которые вводятся поправочным коэффициентом и отражают предпринимательский доход (прибыль застройщика). Типичный уровень доходности бизнеса застройщиков, для аналогов зданий и сооружений может составлять до 20 - 40 % к стоимости воспроизводства для данного объекта.

Предпринимательский доход (прибыль застройщика) отражает:

- Вознаграждение, которое требует типичный инвестор за проведение управления строительством, разработку и финансирование проекта;
- Компенсация риска, связанного с строительством проекта, схожего по своему назначению и структуре с оцениваемым объектом, включая риск рынка недвижимости (риск низкой ликвидности);
- Компенсация затрат застройщика.

Т.О. с учетом срока продолжительности строительства не менее 1 года, суммарный риск инвестиций в строительство объекта, как недвижимости специализированного назначения, оправдан получением прибыли для инвестора не менее 25 %.

Добавив величину косвенных издержек и предпринимательского дохода к величине восстановительной стоимости, получим полную восстановительную стоимость оцениваемого объекта.

Таблица № 17

№ п/п	Наименование объекта	Восстановительная стоимость, руб., без НДС	Прибыль застройщика,		Полная восстановительная стоимость, руб., без НДС
			%	руб.	
1.	Здание незавершенного строительством жилого дома, Литер А	2 085 258	25,0	521 314	2 606 572

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, 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), 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 накопленного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и 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.

Расчет физического износа нежилого здания (литер Г)

Таблица № 18

Наименование конструктивных элементов и вида работ	Состояние	Износ	Удельный вес отдельных конструктивных элементов	Степень износа по формуле
Фундаменты	Состояние удовлетворительное	70 %	4 %	2,8
Стены и перегородки	Состояние ветхое	70 %	35 %	24,5
Перекрытия	Состояние непригодное	80 %	24 %	19,2
Кровля	Состояние непригодное	80 %	2 %	1,6
Полы	Состояние удовлетворительное	70 %	6 %	4,2
Проемы	Состояние непригодное	80 %	7 %	5,6
Отделочные работы	Состояние непригодное	80 %	8 %	6,4
Внутренние электр. устройства	Состояние непригодное	80 %	11 %	8,8
Прочие работы	Состояние непригодное	80 %	3 %	2,4
Итого			100 %	75,5



Функциональный износ

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиками как “потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов“. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

В связи с тем, что оцениваемый объект построен, с применением стройматериалов и технологий, востребованных в настоящее время, функциональный износ принимаем равным 0 %.

Внешний (моральный) износ

Данный вид износа обусловлен местоположением объекта и сопровождается 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, месторасположение объекта в регионе или состоянием рынка.

Объект оценки находится в средnedоступном на транспорте месте. Уровень внешнего (морального) износа считаю равным – 30 %.

Накопленный износ

Накопленный износ определим по формуле:

$$I_n = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}});$$

Где $I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ.

$$\text{Для нежилого здания: } I_n = 1 - (1 - 0,76) \times (1 - 0,0) \times (1 - 0,3) = 0,83$$

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

На основании проведенного анализа заполняется итоговая таблица расчета стоимости жилого дома затратным подходом, таблица № 19

Таблица 19 - Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки.

№ п.п.	Наименование объекта	Восстановительная стоимость без учета физического износа, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Восстановительная стоимость, руб.
1	Нежилое здание (литер Г1)	2 606 572	76	0	30	83	443 117
	Стоимость земельного участка						140 400
5	ИТОГО, руб.						583 517

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 224,8 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, с/п Унароковское, с. Унароково, ул. Ленина, 21, составила округленно: **583 500 (пятьсот восемьдесят три тысячи пятьсот) рублей (без учета НДС)**, в том числе стоимость земельного участка равна: **140 400 (сто сорок тысяч четыреста) рублей (без учета НДС)**.



9.4. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

В соответствии с п.14 «ФСО №1», **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.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждый проданный аналогичный объект сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между объектами. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемому объекту. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

На момент проведения оценки на рынке недвижимости нет объектов, совпадающих с объектом оценки. В связи с этим я принял решение отказаться от оценки объекта в рамках сравнительного подхода.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ, и делаются выводы.
- Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5-10%, если дата сделки купли-продажи близка к дате оценки. Если бы Оценщикам были известны все факты, то этот диапазон можно было бы уменьшить. Для того чтобы свести к минимуму влияние необъективного мнения какого-либо Оценщика на окончательные результаты, работа была разделена на строго ограниченные части, которые вели отдельные группы оценщиков.

Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них,



которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает деятельность рынка как такового при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены оцениваемого имущества.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

Затратный подход реально показывает сумму денег, которую нужно будет потратить на строительство аналогичного объекта.

Так как при расчете рыночной стоимости нежилого здания использован всего один подход, необходимость обобщения результатов оценки отсутствует.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что: **рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 224,8 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, с/п Унароковское, с. Унароково, ул. Ленина, 21, составила округленно: 583 500 (пятьсот восемьдесят три тысячи пятьсот) рублей (без учета НДС), в том числе стоимость земельного участка равна: 140 400 (сто сорок тысяч четыреста) рублей (без учета НДС).**

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- изложенные в настоящем отчете факты соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса к объекту, являющемуся предметом данного отчета; также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- ни одно лицо, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета.

Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных государством, и условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете. Расценки за эту работу никоим образом не связаны с величиной стоимости объектов, оцениваемых в настоящем отчете, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Индивидуальный предприниматель,

Оценщик

Баев Ю. В.



ПРИЛОЖЕНИЕ

















Недвижимость Россия Краснодарский край Мостовский район село Унароково улица Ленина Земельные участки
Продажа Участок 32 сот. (ИЖС)

Продам участок поселений (ИЖС) 32 сот., адрес Россия, Краснодарский Край, Мостовский Район, Село Унароково, Улица Ленина

Цена: 350 000 ₹

Адрес: Россия, Краснодарский край, Мостовский район, село Унароково, улица Ленина

Площадь: 32 сот.

Тип: поселений (ИЖС)

Расстояние до города: 9 км

<https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-krasnodarskiy-kray-13/ry-mostovski-rayon-153/g-selo-unarokovo-11997/ul-ulica-lenina-51470/c-uchastok/t-prodam/5816661-uchastok-32-sot-izhs>

Краснодарский край > Мостовский р-н > с. Унароково > Выберите улицу

Продаю участок земли, 32 сотки

размещено 24.02.20 в 11:07, обновлено 03.07.21 в 02:48 9

№ 244-760-304

280 000 ₹ 8750 ₹/сот.

% ИПОТЕКА СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец:

48974982

Частное лицо

1 объявление

+7 958 460-45-77

Реклама
Вы забыли завершить покупку товаров Чемпион
Специализированный магазин Champion. Только оригинальная техника.
Быстрая доставка.

32 сотки
площадь участка

280 000 ₹
СТОИМОСТЬ

Краснодарский край, Мостовский р-н, с. Унароково

Продаю земельный участок 32 соток земли в центре села унароково мостовской район Краснодарский край

<https://dom.mirkvartir.ru/244760304/>



Российская Федерация
Краснодарский край

Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация-краевое БТИ» по Мостовскому району

Область, республика, край Краснодарский край

Район р-н Мостовский

Город (др. поселение) с Унароково

Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Спортивный зал

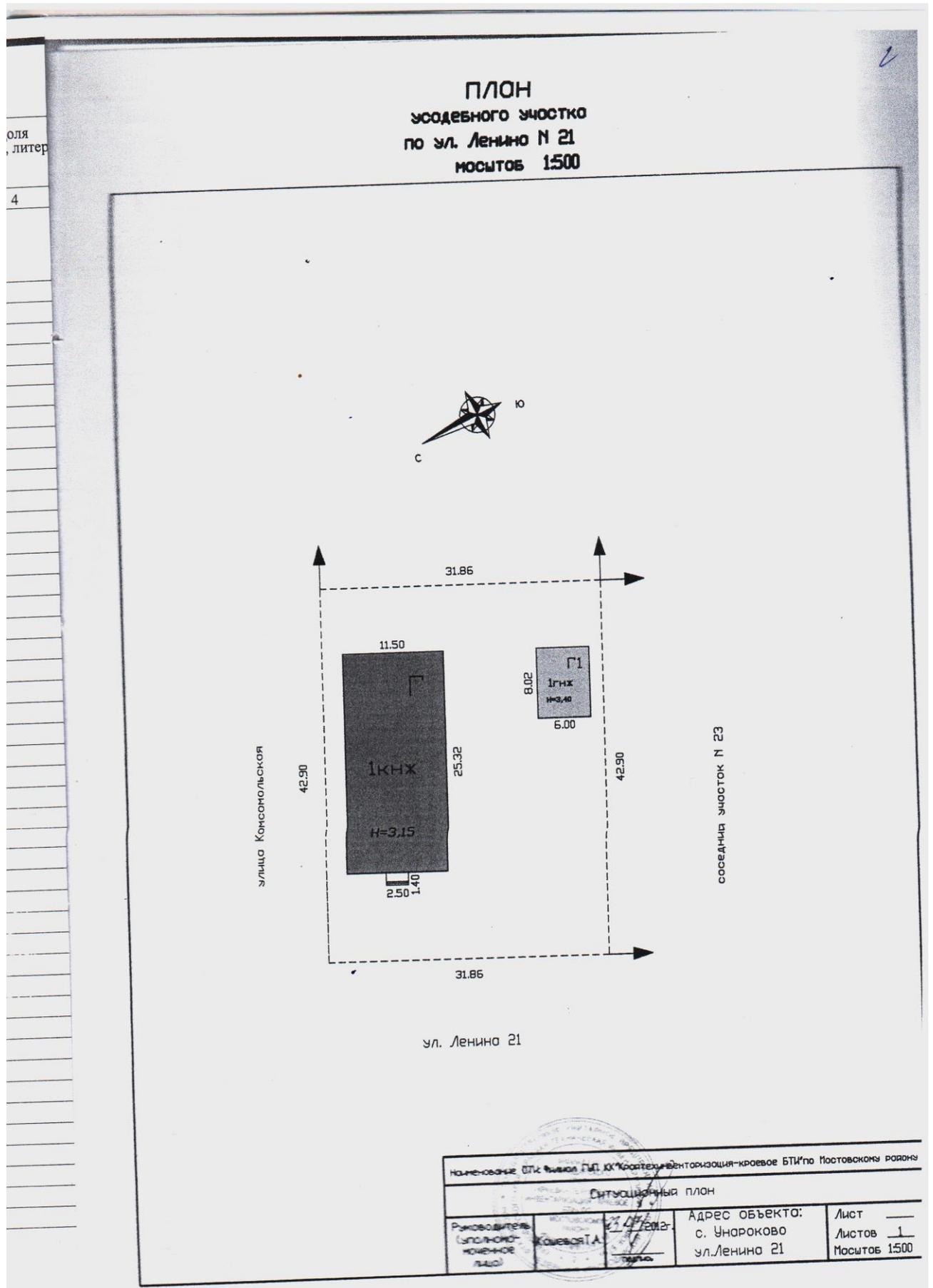
(назначение нежилого строения)

№ 21 по улице (пер.) Ленина

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	26196					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 19 » марта 2012 г.
(указывается дата обследования объекта учета)





ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) Ленина № 21

эположенного в городе (другом поселении) с Унароково

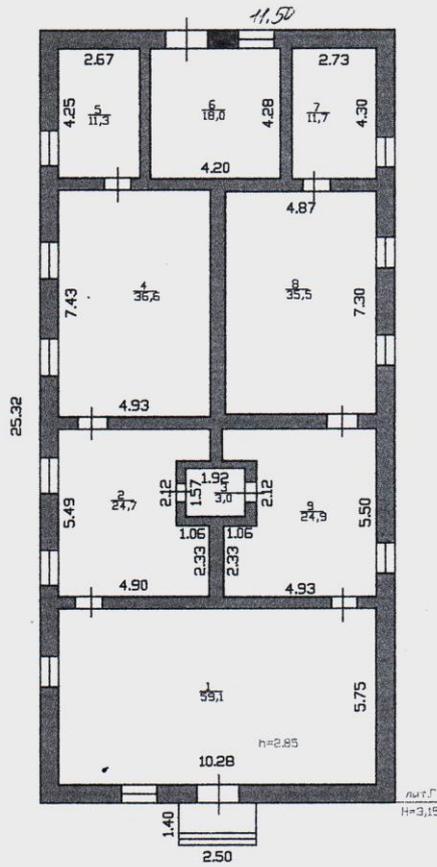
Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания (комнаты, кухни и т.п.)	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинетское помещение, классная комната, большая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь
					жилые		нежилые						
					Общая	в том числе жилая	Общая	в том числе вспомогательная					
				10,28*5,75			59.1	59.1					
				5,49*4,90-2,12*1,06			24.7	24.7		2.85			
				1,92*1,57			3.0	3.0					
				7,43*4,93			36.6	36.6					
				4,25*2,67			11.3	11.3					
				4,28*4,20			18.0	18.0					
				4,30*2,73			11.7	11.7					
				7,30*4,87			35.5	35.5					
				5,50*4,93-2,12*1,06			24.9	24.9					
				Итого по этажу			224.8	121.7	103.1				224.8
				Всего по зданию (строению)			224.8	121.7	103.1				224.8



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ. 'Г'
по ул. Ленино N 21
масштаб 1:200

6/5

1-й этаж



Номенклатурное наименование: ООО «Идиол» ГУП КК «Кройтех» инвентаризация-Кроковое БТИ по Мостовскому району

Поэтажный план

Руководитель (уполномоченное лицо)	Кошевая Т.А.	2012г.	Адрес объекта: с. Унароково ул. Ленина 21	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:200
------------------------------------	--------------	--------	---	-------------------------------------



Восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах								Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					7	8	9	10	11	12	13						
Спортивный зал	7 (6)	64	куб.м	15.80	0.7600 - Удельный вес строения 0.9200 - Климатический район 0.8600 - Группа капитальности								9.50	917	8 714	45	4 786
ВСЕГО														8 714		4 786	

р-н Мостовский, с Унароково, № 21, ул Ленина
= 45 %

8



XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Восстано- вительная
	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная	
1969	8 714	4 786					8 714
1969	8 714	4 786					8 714
Полная балансовая стоимость							
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа							

Особые отметки

23:20:11 01 001:888

число этажей надземной части - 1

наименование здания - нежилое здание

Дата исполнения « 22 »

20 12 г.

Директор

Кошечкина Т. А.

Бригадир

Найдышева Е. П.

Техник-инвентаризатор

Стукалова О. С.

Краснодарский край, р-н Мостовский, с Унароково, № 21, ул Ленина



ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 30.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
30.12.2021 № 99/2021/441592416		
Кадастровый номер:	23:20:1101001:2514	
Номер кадастрового квартала:	23:20:1101001	
Дата присвоения кадастрового номера:	06.04.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 26196	
Адрес:	Краснодарский край, р-н Мостовский, с/п Унароковское, с. Унароково, ул. Ленина, 21	
Площадь, м²:	224,8	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1965	
Кадастровая стоимость, руб.:	2515087,13	
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись
		инициалы, фамилия
		М.П.

17.01.2022

File:///D:/Users/Admin/Desktop/Выписки/EGRN/с.%20Унароково,%20ул.%20Ленна%20№%2021%203Д.xml



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 30.12.2021 № 99/2021/441592416	Раздела 2	Всего листов раздела 2;	Вид объекта недвижимости	Всего разделов;	Всего листов выписки;
Кадастровый номер:		23:20:1101001:2514			
1. Правообладатель (правообладатели): Муниципальное образование Унароковское сельское поселение Мостовского района					
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Собственность, № 23-23-32/064/2012-152 от 29.11.2012					
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано					
5. Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют					
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют					
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют					
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют					
9. Правовременные обязательства и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют					
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют					
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
М.П.			инициалы, фамилия		

17.0

№ 20. Ленинский № 20 № 2021 203 Д. xml



Рубка 1

17.01.2022

file:///D:/Users/Admin/Desktop/ВЫПИСКИ/20ЕГРН/с.%20Унароково,%20ул.%20Ленина%20№%2021%20ЗД.xml

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 30.12.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Здание

Лист №	Раздел 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки:
30.12.2021	№ 99/2021/441592416	23:20:1101001:2514	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:20:1101001:2535		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные неавтоматически». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ УНАРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МОСТОВСКОГО РАЙОНА		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
			М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
03.02.2022г.	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 3
23:20:1101001:2535	
Раздел 1 Лист 1	
Номер кадастрового квартала:	23:20:1101001
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Мостовский район, Унароковское сельское поселение, с. Унароково, ул. Ленина, 21.
Площадь, м2:	1418 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб:	67879.66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:20:1101001:2514
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под зданием спортивного зала и прилегающей к нему территорией
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимости: 01.03.2022.
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Нартенко Евгений Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ УНАРОВОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МОСТОВСКОГО РАЙОНА
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия



Сведения о зарегистрированных правах
Земельный участок

Лист № 1 раздела 2
Вид объекта недвижимости
Всего листов выписки: 3
Всего листов выписки: 3

03.02.2022г.
Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3

Катастровый номер:
23:20:1101001:2535

1	1	Муниципальное образование Унароковское сельское поселение Мостовского района
2	1.1	Муниципальное образование Унароковское сельское поселение Мостовского района
	2.1	Собственность 23:20:1101001:2535-23/268/2022-1 03.02.2022 08:07:04
4	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности
подпись
М.П.
инициалы, фамилия



Земельный участок

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Лист № 17.09.2020 № 99/2020/348521256

Раздела 1

Всего листов раздела 1: 23:20:1101001:2535

Всего листов выписки: _____

Кадастровый номер: _____

(вид объекта недвижимости)

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под зданием спортивного зала и прилегающей к нему территории
Сведения о кадастровом инженере:	Джаббиров Руслан Муратович №01-11-119, ООО "МостКадастрПроект"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности			

29.12.2021

file:///D:/Users/Admin/Desktop/Выписки/с.Унароково,%20ул.Ленна%20№%201%203У.xml




**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Баев Юрий Витальевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0305 № 869865, выдан 11.05.2005г.
ОВД Мостовского района Краснодарского края
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«25» февраля 2010г., регистрационный № 006368

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «26» февраля 2019 года.

Президент  С.А. Табакова



0025901 *



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Баева Юрия Витальевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Баев Юрий Витальевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «25» февраля 2010 г. за регистрационным номером 006368

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №008522-1 от 04.04.2018. Оценка недвижимости, действителен до 04.04.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 февраля 2019 г.

Дата составления выписки 26 февраля 2019 г.



Исполнительный директор

С.П.


_____ (подпись)

С.Д. Заякин



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008522-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Баеву Юрию Витальевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 006368 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 006368 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Баев Юрий Витальевич**

Паспортные данные: Сер. 0305 №869865 выдан ОВД Мостовского района Краснодарского края (код подразделения - 232-043) 11.05.2005

Адрес регистрации: 352570, Краснодарский край, пос. Мостовской, ул. Кирова, д. 64, строение а

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Баев Юрий Витальевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
 (Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
 Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 379624-33/17 от 20.11.2017г.
 и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)





Форма №

Р 6 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве
индивидуального предпринимателя

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Баев Юрий Витальевич

(фамилия, имя, отчество)

" 17 " " марта " " 2010 "
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3 1 0 2 3 4 2 0 7 6 0 0 0 2 8

Инспекция Федеральной налоговой службы по Мостовскому району Краснодарского края
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного
лица регистрирующего органа

Заместитель начальника инспекции



Зитнер Владимир Рихартович

(подпись, Ф.И.О.)



серия 23 №007499380