



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ №007/2014

об оценке недвижимого имущества

Заказчик:

Конкурсный управляющий  
Мищенко Ю.И.

Исполнитель:

ИП Ахментаев Р.Г.

Дата оценки:

02.06.2014г.

Дата определения стоимости:

02.06.2014г.

Дата составления отчета:

25.06.2014г.

КАВКАЗСКАЯ-2014

## СОДЕРЖАНИЕ

№	Сопроводительное письмо	3
1.	Основные факты и выводы	4
2.	Задание на оценку	7
3.	Описание объекта оценки	13
4.	Сертификат качества оценки	22
5.	Допущения и ограничительные условия	23
6.	Оцениваемые права	23
7.	Подходы к оценке	23
8.	Обзор социально-экономических условий региона и сектора рынка объекта оценки	24
9.	Описание процесса оценки	29
10.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	31
11.	Определение рыночной стоимости объектов оценки	18
12.	Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества	132
13.	Условия, допущения и ограничения	134
14.	Квалификация исполнителя	135
15.	Список использованных источников	136
16.	Приложение №1	137



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

Конкурсному управляющему  
Мищенко Ю.И.

Уважаемый Юрий Иванович!

На основании договора №006/2014 от 02.06.2014г., индивидуальный предприниматель, оценщик Ахментаев Р.Г произвел оценку недвижимого имущества с целью определения его рыночной стоимости.

Оценка объекта проведена оценщиком Ахментаевым Р.Г. (на основании документов оценщика - диплом о профессиональной переподготовке диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)-оценщик», ПП№564108, рег. №7538 от 14.06.2003г., выдан 14.06.03г., Ростовским государственным строительным университетом. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 196 от 17.11.2009г.), член саморегулируемой организации – саморегулируемой организации некоммерческое партнёрство «Ассоциация российских магистров оценки» регистрационный №23 от 20.09.2006г. СРО «АРМО» зарегистрировано за регистрационным № 0002 в ЕГР СРО от 04.07.2007г., юридический адрес: 115280, г.Москва, ул. Ленинская Слобода, дом №26, БЦ «Омега 2». Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО: свидетельство о членстве в саморегулируемой организации (регистрационный 620-07, дата включения в реестр 10.10.2007г. Профессиональная ответственность оценщика – исполнителя застрахована в ЗАО «САК «Информстрах», полис №19/13-200528 (срок действия с 26.12.2013г. по 25.12.2014г.) на сумму 5 000 000 руб., дата выдачи 05.12.2013 г.

Внесен обязательный взнос каждого оценщика в компенсационный фонд 30 000(Тридцать тысяч) рублей в саморегулирующую организацию «Ассоциация российских магистров оценки».

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. и стандартами оценки обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: (ФСО №1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 256, (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255, (ФСО №3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 254, а так же стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО - саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.

Дата оценки – 02.06.2014г. Результаты оценки приведены ниже в табличной форме.

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, рублей	
		с НДС	без НДС
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Площадь: 720 549 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:28. Инв. №00026	3 718 033	3 718 033
2.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д». Инв. №00115	104 884	88 885
3.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9 кв.м. Литер: «В». Инв. №00114	362 478	307 185
4.	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7 кв.м. Литер: «Е». инв. №00113	1 123 714	952 300
5.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7 кв.м. Литер: «Бб». Инв. №00116	74 870	63 449
6.	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6 кв.м. Литер: «Ж». Инв. №00110	955 173	809 467
7.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для обслуживания и функционирования зданий зерносклада и сооружения «ЗАВ-40». Площадь: 15 778 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1701000:0078. Инв. №00208	210 187	210 187

8.	Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4». Инв. №-н/у.	276 306	234 158
9.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «ШЦ». Инв. №00202	5 729 568	4 855 566
10.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Д1». Инв. №00203	5 729 568	4 855 566
11.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_хозяйства. Площадь: 74 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:27. Инв.№00216	534 620	534 620
12.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства. Площадь: 111 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101010:20. Инв.№00207	761 771	761 771
13.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_хозяйства. Площадь: 74 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:0001. Инв.№-н/у.	534 620	534 620
14.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_хозяйства. Площадь: 132 151кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:40. Инв.№00025	881 711	881 711
15.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства. Площадь: 37 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1201011:12. Инв.№00209	315 688	315 688
Итого стоимость		21 313 191	19 123 206

\*на основании ст.1 федерального закона №109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса РФ», внесены дополнения в п.2 ст.146 части второй Налогового кодекса РФ (введен подпункт б), операции по реализации земельных участков (долей в них) НДС не облагаются.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в отчете, обращайтесь, пожалуйста, пожалуйста, непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за оказанное доверие, и возможность быть Вам полезным.

С уважением,

Оценщик

М.П.

Ахментаев Р.Г.

# 1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.

Объекты оценки	Недвижимое имущество в количестве: 15 единиц.
	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_ хозяйства. Площадь: 720 549кв.м.Кадастровый номер: 23:06:1101011:28. Инв. №00026
	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д». Инв. №00115
	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В». Инв. №00114
	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е». инв. №00113
	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб». Инв. №00116
	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж». Инв.№00110
	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для обслуживания и функционирования зданий зерносклада и сооружения «ЗАВ-40». Площадь: 15 778 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1701000:0078. Инв.№00208
	Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4». Инв. №-н/у.
	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Щ». Инв. №00202
	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Д1». Инв. №00203
	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_ хозяйства. Площадь: 74 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:27. Инв.№00216
	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства. Площадь: 111 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101010:20. Инв.№00207
	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_ хозяйства. Площадь: 74 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:0001. Инв.№-н/у.
	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_ хозяйства. Площадь: 132 151кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:40. Инв.№00025
	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства. Площадь: 37 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1201011:12. Инв.№00209
Месторасположение объектов оценки	<p>-Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с/п. Соколовское, вне населенных пунктов-6 объектов;</p> <p>-Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача—3 объекта;</p> <p>-Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 3,5км. по направлению на северо-запад от ориентира п. Лесодача, расположенного за пределами участка—1 объект;</p> <p>-Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 4150м. от ориентира по направлению на юго-запад-1 объект;</p> <p>-Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, примерно в 4150м. от ориентира по направлению на юго-запад-1 объект;</p> <p>-Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в границах Соколовское сельского поселения, контур 5409, секция 10-1 объект;</p> <p>-Краснодарский край, Гулькевичский район, Соколовский сельский округ, вне населенных пунктов, примерно в 1200м. от здания кирпичного завода по направлению на юго-восток-1 объект;</p> <p>-Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир</p>

	пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 6500м. от ориентира по направлению на юго-запад-1 объект; -Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 1900м. по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: х. Прогресс, ул. Молодежная,36 -1 объект.	
Имущественные права на объект оценки	Вид права- собственность. Копии предоставленных заказчиком документов см. в приложении №2 к отчету, стр.3-34	
Субъект (ы) права на объект оценки	Общество с ограниченной ответственностью Агрофирма «Росток»	
	Юридический адрес	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская,12
	Почтовый адрес	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская,12
	ИНН	2332014434
	КПП	233201001
	ОГРН	1022303883359 -22.10.2002г.
	Расчётный счёт	407028106033200000066
	Корр. счёт	Краснодарский РФ ОАО «Россельхозбанк», г. Краснодар
	БИК	30101810700000000536

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.

Затратный подход, рублей с НДС	11 373 549
Сравнительный подход, рублей с НДС*	18 885 316
Доходный подход, рублей с НДС	22 404 373
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	21 313 191

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3.

Объекты оценки					
№ п.п.	Наименование	Местоположение объектов	Собственник	Баланс. ст-сть	Ост. ст-сть
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Площадь: 720 549кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:28. Инв. №00026	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с/п. Соколовское, вне населенных пунктов	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	Не предусмотрена
2.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д». инв. №00115			н/у	311 819,00
3.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В». Инв. №00114			н/у	511 819,00
4.	Ангара для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е». инв. №00113			н/у	1 900 000,00
5.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб». Инв. №00116			н/у	511 819,00
6.	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж». Инв.№00110			н/у	1 311 820,00
7.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для обслуживания и функционирования зданий и сооружения «ЗАВ-40». Площадь: 15 778 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1701000:0078. Инв.№00208	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 3,5км. по направлению на северо-запад от ориентира п. Лесодача, расположенного за пределами участка	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	Не предусмотрена
8.	Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4». Инв. №-н/у.	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	100 000,00
9.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Щ». Инв. №00202			н/у	128 500,00
10.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Д1». Инв. №00203			н/у	368 000,00
11.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Площадь: 74 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:27. Инв.№00216	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	Не предусмотрена

		примерно в 4150м. от ориентира по направлению на юго-запад			
12.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства. Площадь: 111 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101010:20. Инв.№00207	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в границах Соколовское сельского поселения, контур 5409, секция 10	ООО Агрофирма «Росток»	90 000,00	Не предусмотрена
13.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_хозяйства. Площадь: 74 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:0001. Инв.№-н/у.	Краснодарский край, Гулькевичский район, Соколовский сельский округ, вне населенных пунктов, примерно в 1200м. от здания кирпичного завода по направлению на юго-восток	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	н/у
14.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_хозяйства. Площадь: 132 151кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:40. Инв.№00025	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 6500м. от ориентира по направлению на юго-запад	ООО Агрофирма «Росток»	н/у	н/у
15.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства. Площадь: 37 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1201011:12. Инв.№00209	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 1900м. по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: х. Прогресс, ул. Молодежная,36	ООО Агрофирма «Росток»	30 000,00	Не предусмотрена
<div>Заказчик</div>		Конкурсный управляющий Мищенко Юрий Иванович			
		Паспорт	0309 061603 выдан Отделом УФМС Росси по Краснодарскому краю в Гулькевичском районе 31.03.2009г. КИ: 230-032		
		Дата рождения	17.03.1964г.		
		Регистрация	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Российская, дом №10		
<div>Оценщик</div>		Ахментаев Рашит Георгиевич, является членом саморегулируемой организации некоммерческое партнёрство «Ассоциация российских магистров оценки»			



		регистрационный №23 от 20.09.2006г. СРО «АРМО» зарегистрировано за регистрационным № 0002 в ЕГР СРО от 04.07.2007г., диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)-оценщик», ПП№564108, рег. №7538 от 14.06.2003г., выдан 14.06.03г., Ростовским государственным строительным университетом. Профессиональная ответственность оценщика–исполнителя застрахована ЗАО «САК «Информстрах», полис №19/13-200528 (срок действия с 26.12.2013г. по 25.12.2014г.) на сумму 5 000 000 руб., дата выдачи 05.12.2013 г. Стаж работы в оценочной деятельности – более 10 лет.
Место нахождения		352140, Краснодарский край, Кавказский район, ст. Кавказская, ул.Бр. Мирохиных, дом №32.
Почтовый адрес		352140, Краснодарский край, Кавказский район, ст. Кавказская, ул.Бр. Мирохиных, дом №32.
Телефон, факс		8(86193)23253
Электронная почта		E-mail: ahmentaev@mail.ru
ИНН		ИНН 233201491422
ОГРНИП		304233206900060 Дата присвоения-09.03.2004г.
Банковские реквизиты		ОАО «Крайинвестбанк» г.Краснодар ИНН 2309074812 БИК 040349516 К/с 30101810500000000516 в ГРКЦ ГУ Банка России по Краснодарскому краю, г. Краснодар Р/с 40802810300260000017
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта
	ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
	ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»
	ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»
	СТО АРМО 1.01-2008	Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами саморегулируемой организации «Ассоциация российских магистров оценки» (СРО «АРМО») при осуществлении оценочной деятельности.
Имущественные права на объект оценки		Собственность.

<p>Цель оценки</p>	<p><u>1.Определение рыночной стоимости</u></p> <p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме: (ФСО-</p> <p>Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при изъятии имущества для государственных нужд;</li> <li>- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;</li> <li>- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;</li> <li>- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;</li> <li>- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;</li> <li>- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.</li> </ul>
<p>Задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, ограничения с предполагаемым использованием</p>	<p>Рыночная стоимость имущественных прав. Результаты оценки могут быть использованы для цели конкурсного производства. Ограничения не установлены.</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p><u>1.Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</u></p> <p>Работы по оценке включают:</p> <p>исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);</p> <p>сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;</p> <p>выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</p> <p>Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <p>состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</p> <p>глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</p> <p>отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта</p> <p>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>

	<p><u>2. Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
	<p><u>3. Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
	<p><u>4. Допущения к источникам информации, использованным в отчете</u></p> <p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
	<p><u>5. Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались объем, площадь зданий, площадь з.у, право аренды з.у. а также состав объектов оценки. На дату оценки объект оценки представляет собой имущественный комплекс. Всё это факторы оказывающие влияние на формирование рыночной</p>

	<p>стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.</p> <p><u>6. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
	<p><u>7. Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки.</u></p> <p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <p>лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</p> <p>суда, арбитражного или третейского суда;</p> <p>уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	02.06.2014г.
Дата определения стоимости	02.06.2014г.
Срок проведения оценки	02.06.2014г.-25.06.2014г.
Основание для проведения оценки	Договор №006/2014 от 02.06.2014г., задание на оценку (приложение №1 к договору №006/2014 от 02.06.2014г.)

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 4.

	Объекты оценки
Земельные участки	
Наименование характеристики	Показатели
Земельный участок: площадь-720 549 кв.м	
Кадастровый номер	23:06:1101011:28
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
кадастровая стоимость, руб.	8 914 416,06
удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	12,3717
Удалённость от центра поселения	3,0км.
Удалённость от центра муниципального образования	12км.
Транспортная доступность	удовлетворительная
Местоположение объекта оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с/п. Соколовское, вне населенных пунктов
Земельный участок: площадь- 15 778 кв.м.	
Кадастровый номер	23:06:1701000:0078
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	для обслуживания и функционирования зданий зерносклада и сооружения «ЗАВ-40»
кадастровая стоимость, руб.	182 704,51
удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	11,5797
Удалённость от центра поселения	3,0км.
Удалённость от центра муниципального образования	12км.
Транспортная доступность	Хорошая
Местоположение объекта оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 3,5км. по направлению на северо-запад от ориентира п. Лесодача, расположенного за пределами участка
Земельный участок: площадь- 74 000кв.м.	
Кадастровый номер	23:06:1101011:27
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
кадастровая стоимость, руб.	915 505,8
удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	12,3717
Удалённость от центра поселения	4 150м.
Удалённость от центра муниципального образования	12 км.
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Местоположение объекта оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 4150м. от ориентира по направлению на юго-запад
Земельный участок: площадь- 111 000кв.м.	
Кадастровый номер	23:06:1101010:20
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	для сельскохозяйственного производства
кадастровая стоимость, руб.	1 373 258,7
удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	12,3717
Удалённость от центра поселения	3,0км.
Удалённость от центра муниципального образования	12км.
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Местоположение объекта оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в границах Соколовское сельского поселения, контур 5409, секция 10
Земельный участок: площадь-74 000кв.м	
Кадастровый номер	23:06:1101011:0001
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
кадастровая стоимость, руб.	915 505,8

удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	12,3717	
Удалённость от центра поселения	2,5км.	
Удалённость от центра муниципального образования	12км.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная	
Местоположение объекта оценки в момент осмотра	Краснодарский край, Гулькевичский район, Соколовский сельский округ, вне населенных пунктов, примерно в 1200м. от здания кирпичного завода по направлению на юго-восток	
Земельный участок: площадь-132 151кв.м.		
Кадастровый номер	23:06:1101011:40	
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешённое использование	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	
кадастровая стоимость, руб.	1 645 834,98	
удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	12,4542	
Удалённость от центра поселения	7,5км.	
Удалённость от центра муниципального образования	15км.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная	
Местоположение объекта оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 6500м. от ориентира по направлению на юго-запад	
Земельный участок: площадь-37 000кв.м.		
Кадастровый номер	23:06:1201011:12	
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешённое использование	для сельскохозяйственного производства	
кадастровая стоимость, руб.	486 934,8	
удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	13,1604	
Удалённость от центра поселения	2км.	
Удалённость от центра муниципального образования	10км.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная	
Местоположение объекта оценки в момент осмотра	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 1900м. по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: х. Прогресс, ул. Молодежная,36	
Здания и сооружения		
Наименование характеристики	Описание	Тех. состояние
Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д».		
Год постройки объекта	2000	Не вполне удовлетворительное
Этажность	1	Не вполне удовлетворительное
Фундамент	ж/б блоки	Не вполне удовлетворительное
Стены	Шлакоблоки	Не вполне удовлетворительное
Перегородки	Шлакоблоки	Не вполне удовлетворительное
Перекрытия чердачные	-	-
Перекрытия межэтажные	-	-
Перекрытия подвальные	-	-
Крыша	Шиферная	Не вполне удовлетворительное
Кровля	-	-
Полы	Бетонные	Не вполне удовлетворительное
Дверные проёмы	Деревянные	Не вполне удовлетворительное
Оконные проёмы	1-но створчатые глухие	Не вполне удовлетворительное
Внутренняя отделка	Нет	-
Санитарные и электротехнические работы		
Водопровод	-	-
Отопление	-	-
канализация	-	-
Электроосв-е	-	-
Радио	-	-
Телефон	-	-
Телевидение	-	-

Ванны	-	-
Гор.вод-ние	-	-
Лифты	-	-
Газоснаб-ние	-	-
Сигнализация	-	-
Мусоропров.	-	-
Вентиляция	-	-
Крыльцо	-	-
Лестницы	-	-
Разные работы	-	-
Физический износ		
Тех. паспорт на 21.12.2001г.	0	Хорошее
Согласно, заключения Оценщика	35	Не вполне удовлетворительное
Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В».		
Год постройки объекта	2000	Не вполне удовлетворительное
Этажность	2	Не вполне удовлетворительное
Фундамент	ж/б блоки	Не вполне удовлетворительное
Стены	Шлакоблоки, т=0,38	Не вполне удовлетворительное
Перегородки	Шлакоблоки	Не вполне удовлетворительное
Перекрытия чердачные	ж/бетонное	Не вполне удовлетворительное
Перекрытия межэтажные	ж/бетонное	Не вполне удовлетворительное
Перекрытия подвальные	-	-
Крыша	Шиферная	Не вполне удовлетворительное
Кровля	-	-
Полы	Бетонные	Не вполне удовлетворительное
Дверные проёмы	Металлические	Не вполне удовлетворительное
Оконные проёмы	2-х створчатые глухие окрашенные	Не вполне удовлетворительное
Внутренняя отделка	Нет	-
Санитарные и электротехнические работы		
Водопровод	-	-
Отопление	-	-
канализация	-	-
Электроосв-е	Открытая проводка	Не вполне удовлетворительное
Радио	-	-
Телефон	-	-
Телевидение	-	-
Ванны	-	-
Гор.вод-ние	-	-
Лифты	-	-
Газоснаб-ние	-	-
Сигнализация	-	-
Мусоропров.	-	-
Вентиляция	-	-
Крыльцо	-	-
Лестницы	-	-
Разные работы	Смотровая яма	Вполне удовлетворительное
Физический износ		
Тех. паспорт на 21.12.2001г.	0	Хорошее
Согласно, заключения Оценщика	35	Не вполне удовлетворительное
Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е».		
Год постройки объекта	2000	Не вполне удовлетворительное
Этажность	1	Не вполне удовлетворительное
Фундамент	ж/б блоки	Не вполне удовлетворительное
Стены	Металлические арочного типа	Не вполне удовлетворительное
Перегородки	-	-
Перекрытия чердачные	-	-
Перекрытия межэтажные	-	-
Перекрытия подвальные	-	-
Крыша	Металлическая	Вполне удовлетворительное

Кровля	-	-
Полы	Асфальтированные	Не вполне удовлетворительное
Дверные проёмы	Металлические	Не вполне удовлетворительное
Оконные проёмы	-	-
Внутренняя отделка	-	-
Санитарные и электротехнические работы		
Водопровод	-	-
Отопление	-	-
канализация	-	-
Электроосв-е	Открытая проводка	Не вполне удовлетворительное
Радио	-	-
Телефон	-	-
Телевидение	-	-
Ванны	-	-
Гор.вод-ние	-	-
Лифты	-	-
Газоснаб-ние	-	-
Сигнализация	-	-
Мусоропров.	-	-
Вентиляция	-	-
Крыльцо	-	-
Лестницы	-	-
Разные работы	-	-
Физический износ		
Тех. паспорт на 21.12.2001г.	0	Хорошее
Согласно, заключения Оценщика	35	Не вполне удовлетворительное
Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб».		
Год постройки объекта	1993	Неудовлетворительное
Этажность	1	Неудовлетворительное
Фундамент	Бетонный до 1,0м.	Неудовлетворительное
Стены	Шлакоблочные	Неудовлетворительное
Перегородки	Шлакоблочные	Неудовлетворительное
Перекрытия чердачные	Дощатые	Неудовлетворительное
Перекрытия межэтажные	-	-
Перекрытия подвальные	-	-
Крыша	Шиферная	Неудовлетворительное
Кровля	-	-
Полы	Бетонные, ленолеум	Неудовлетворительное
Дверные проёмы	Деревянные	Неудовлетворительное
Оконные проёмы	2-х створчатые глухие	Неудовлетворительное
Внутренняя отделка	Оштукатурено, обои	Неудовлетворительное
Санитарные и электротехнические работы		
Водопровод	-	-
Отопление	Печное	-
канализация	-	-
Электроосв-е	Скрытая проводка	Неудовлетворительное
Радио	-	-
Телефон	-	-
Телевидение	-	-
Ванны	-	-
Гор.вод-ние	-	-
Лифты	-	-
Газоснаб-ние	-	-
Сигнализация	-	-
Мусоропров.	-	-
Вентиляция	-	-
Крыльцо	-	-
Лестницы	-	-
Разные работы	-	-
Физический износ		



Тех. паспорт на 20.12.2001г.	50	Неудовлетворительное
Согласно, заключения Оценщика	43	Неудовлетворительное
Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж».		
Год постройки объекта	2000	Не вполне удовлетворительное
Этажность	1	Не вполне удовлетворительное
Фундамент	ж/б блоки	Не вполне удовлетворительное
Стены	ж/б блоки	Не вполне удовлетворительное
Перегородки	ж/б блоки	Не вполне удовлетворительное
Перекрытия чердачные	ж/бетонное	Не вполне удовлетворительное
Перекрытия межэтажные	-	-
Перекрытия подвальные	-	-
Крыша	Шиферная	Не вполне удовлетворительное
Кровля	-	-
Полы	Бетонные	Не вполне удовлетворительное
Дверные проёмы	Металлические ворота	Не вполне удовлетворительное
Оконные проёмы	1-но створчатые глухие	Не вполне удовлетворительное
Внутренняя отделка	-	-
Санитарные и электротехнические работы		
Водопровод	-	-
Отопление	-	-
канализация	-	-
Электроосв-е	Открытая проводка	Удовлетворительное
Радио	-	-
Телефон	-	-
Телевидение	-	-
Ванны	-	-
Гор.вод-ние	-	-
Лифты	-	-
Газоснаб-ние	-	-
Сигнализация	-	-
Мусоропров.	-	-
Вентиляция	-	-
Крыльцо	-	-
Лестницы	-	-
Разные работы	Вентиляция	Удовлетворительное
Физический износ		
Тех. паспорт на 21.12.2001г.	0	Хорошее
Согласно, заключения Оценщика	35	Не вполне удовлетворительное
Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4».		
Год постройки объекта	1988 (экспертно)	Удовлетворительное
Этажность	1	Удовлетворительное
Фундамент	ж/б ленточный	Удовлетворительное
Стены	-	-
Перегородки	-	-
Перекрытия чердачные	-	-
Перекрытия межэтажные	-	-
Перекрытия подвальные	-	-
Крыша	Металлическая	Удовлетворительное
Кровля	Шиферная	Удовлетворительное
Полы	Металлические	Удовлетворительное
Дверные проёмы	Металлические	Удовлетворительное
Оконные проёмы	Металлические	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	-	-
Санитарные и электротехнические работы		
Водопровод	-	-
Отопление	-	-
канализация	-	-
Электроосв-е	Скрытая проводка	Удовлетворительное
Радио	-	-
Телефон	-	-

Телевидение	-	-
Ванны	-	-
Гор.вод-ние	-	-
Лифты	-	-
Газоснаб-ние	-	-
Сигнализация	-	-
Мусоропров.	-	-
Вентиляция	-	-
Крыльцо	-	-
Лестницы	-	-
Разные работы	Система вентиляции	Удовлетворительное
Физический износ		
Тех. паспорт на 23.01.2013г.	-	-
Согласно, заключения Оценщика	53	Удовлетворительное
Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Щ».		
Год постройки объекта	1988 (экспертно)	Удовлетворительное
Этажность	1	Удовлетворительное
Фундамент	ж/б ленточный	Удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перегородки	-	-
Перекрытия чердачные	ж/б	-
Перекрытия межэтажные	-	-
Перекрытия подвальные	-	-
Крыша	ж/б	Удовлетворительное
Кровля	Профнастил	Удовлетворительное
Полы	Бетонные	Удовлетворительное
Дверные проёмы	Металлические ворота	Удовлетворительное
Оконные проёмы	Деревянные глухие	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	-	-
Санитарные и электротехнические работы		
Водопровод	-	-
Отопление	-	-
канализация	-	-
Электроосв-е	Открытая проводка	Удовлетворительное
Радио	-	-
Телефон	-	-
Телевидение	-	-
Ванны	-	-
Гор.вод-ние	-	-
Лифты	-	-
Газоснаб-ние	-	-
Сигнализация	-	-
Мусоропров.	-	-
Вентиляция	-	-
Крыльцо	-	-
Лестницы	-	-
Разные работы	Система вентиляции	Удовлетворительное
Физический износ		
Тех. паспорт	-	-
Согласно, заключения Оценщика	24	Удовлетворительное
Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Д1».		
Год постройки объекта	1988 (экспертно)	Удовлетворительное
Этажность	1	Удовлетворительное
Фундамент	ж/б ленточный	Удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перегородки	-	-
Перекрытия чердачные	ж/б	-
Перекрытия межэтажные	-	-
Перекрытия подвальные	-	-
Крыша	ж/б	Удовлетворительное

Кровля	Профнастил	Удовлетворительное
Полы	Бетонные	Удовлетворительное
Дверные проёмы	Металлические ворота	Удовлетворительное
Оконные проёмы	Деревянные глухие	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	-	
Санитарные и электротехнические работы		
Водопровод	-	-
Отопление	-	-
канализация	-	-
Электроосв-е	Открытая проводка	Удовлетворительное
Радио	-	-
Телефон	-	-
Телевидение	-	-
Ванны	-	-
Гор.вод-ние	-	-
Лифты	-	-
Газоснаб-ние	-	-
Сигнализация	-	-
Мусоропров.	-	-
Вентиляция	-	-
Крыльцо	-	-
Лестницы	-	-
Разные работы	Система вентиляции	Удовлетворительное
Физический износ		
Тех. паспорт на 23.01.2013г.	-	-
Согласно, заключения Оценщика	24	Удовлетворительное
Оцениваемые права	Собственность	
Собственник объектов оценки	Общество с ограниченной ответственностью Агрофирма «Росток»	
Правоустанавливающие документы	1. Передаточный акт от 27.02.2004г.; 2. Постановление Главы Гулькевичского района Краснодарского края №165 от 14.02.2002г.; 3. Постановление Главы муниципального образования Гулькевичский район №2582 от 26.12.2008г.; 4. Договор купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного производства от 17.11.2008г.; 5. Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 17.11.2008г.;	
Документы, представленные Заказчиком	1. Свидетельства о государственной регистрации права: *23-АЖ 461211 от 02.02.2010г.; *23-АЖ 162597 от 20.11.2009г.; *23-АЖ 162598 от 20.11.2009г.; *23-АЕ 419684 от 17.12.2008г.; *23-АЕ 419654 от 17.12.2008г.; *23-АЕ 419653 от 17.12.2008г.; *23-АЖ 162599 от 20.11.2009г.; *23-АЕ 419213 от 02.02.2010г.; *23-АЕ 419664 от 17.12.2008г.; *23-АЖ 461210 от 02.02.2010г.; *23-АЖ 461212 от 02.02.2010г.; *23-АЖ 461209 от 02.02.2010г.; *23-АЕ 419666 от 17.12.2008г.; *23-АЕ 419663 от 17.12.2008г.; *23-АЖ 461214 от 02.02.2010г.; *23-АБ №003053 от 11.02.2003г. 2. Постановление Главы Гулькевичского района Краснодарского края №165 от 14.02.2002г.; 3. Постановление Главы муниципального образования Гулькевичский район №2582 от 26.12.2008г.; 4. Договор купли-продажи земельного участка для сельскохозяйственного производства от 17.11.2008г.; 5. Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 17.11.2008г.; 6. Передаточный акт от 27.02.2004г.; 7. Кадастровый паспорт земельных участков №4ед.	
Балансовая первоначальная/остаточная стоимость объектов оценки, рублей	н/у /5 143 777	

Юридический адрес собственника	Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Олимпийская, 12
Обременения объектов оценки	В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, 14 объектов оценки имеют обременения права: залог
Информация о текущем использовании объекта оценки	Оцениваемые объекты используются по своему прямому назначению: для сельскохозяйственного производства.

### Характеристика месторасположения объекта оценки

Таблица 5.

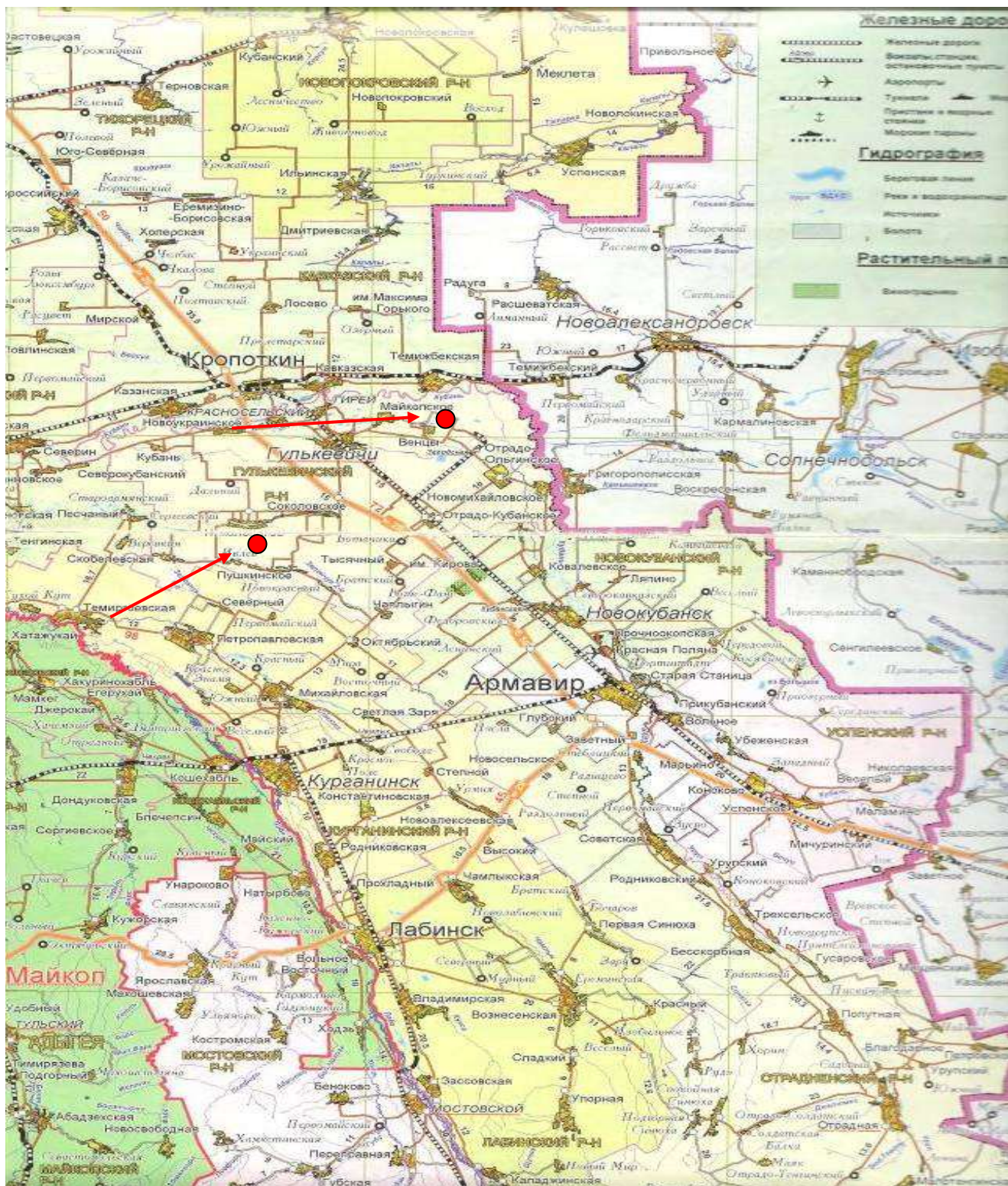
Характеристика	Значения
Месторасположение объектов	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с/п. Соколовское, вне населенных пунктов
	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 3,5км. по направлению на северо-запад от ориентира п. Лесодача, расположенного за пределами участка
	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача
	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 4150м. от ориентира по направлению на юго-запад
	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в границах Соколовское сельского поселения, контур 5409, секция 10
	Краснодарский край, Гулькевичский район, Соколовский сельский округ, вне населенных пунктов, примерно в 1200м. от здания кирпичного завода по направлению на юго-восток
	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 6500м. от ориентира по направлению на юго-запад
	Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 1900м. по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: х. Прогресс, ул. Молодежная, 36
Окружение	Земли сельхозназначения
Транспортная доступность	Удовлетворительная, осуществляется круглогодичный подъезд на легковом и грузовом транспорте.



## Схема расположения объектов оценки







#### **4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ**

Подписавший данный Отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- 2.1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2.2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- 2.3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

- 2.4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 2.5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135 от 29 июля 1998 года и Федеральными Стандартами Оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ № 256 «ФСО № 1», № 255 «ФСО №2» и №254 «ФСО №3» от 20.07.2007г.
- 2.6. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.

## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

- 3.1. Отчет выполняется с целью определения рыночной стоимости имущества и достоверен лишь в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.
- 3.2. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком и владельцем информации, ответственность за это несут Заказчик и владелец. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки.
- 3.3. Экспертиза прав собственности на оцениваемые объекты, достоверность которых принимается со слов Заказчика, ОЦЕНЩИКОМ не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в Отчете.
- 3.4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- 3.5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации.
- 3.6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- 3.7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 3.8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

## **6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА**

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

## **7. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

Для целей настоящей оценки определяется понятие **рыночной стоимости** как расчетную величину, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Таким образом, вывод о **рыночной стоимости** представляет собой взвешенное предположение об уровне цен, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода имущества и т. д.) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Определение **рыночной стоимости** также подразумевает, что оплата происходит либо в денежной форме, либо в её эквиваленте. Тем не менее, в ряде случаев покупатель старается договориться о цене на условиях, допускающих выплаты в не денежных формах. При определении рыночной стоимости имущества (движимого имущества) при отсутствии объективных причин для отказа от применения используются три подхода:

1. Затратный подход.
2. Сравнительный подход.
3. Доходный подход.



## **8. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ РЕГИОНА И РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **8.1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ РЕГИОНА**

Краснодарский край расположен на юге европейской части России, входит в состав Южного федерального округа Российской Федерации, граничит с Ростовской областью (на северо-востоке), со Ставропольским краем (на востоке), с Карачаево-Черкесской Республикой (на юго-востоке), а также с Республикой Адыгея и Республикой Абхазией (на юге). Естественными границами Краснодарского края являются: на юго-западе - воды Черного моря, на северо-западе - воды Азовского моря.

Краснодарский край занимает территорию 75,5 тысячи квадратных километров, что составляет порядка 13 процентов общей площади Южного федерального округа (далее также - ЮФО) и 0,44 процента всей территории Российской Федерации. Наибольшая протяженность в меридиональном направлении - 370 километров, в широтном направлении - 375 километров.

На территории Краснодарского края расположен крупнейший в Европе бассейн пресных подземных вод - Азово-Кубанский бассейн. Самая длинная река - Кубань (941 километр), которая делит Краснодарский край на северную степную правобережную и южную возвышенную левобережную части.

Значимую часть территории Краснодарского края занимают сельскохозяйственные угодья, а также земли, отведенные под пашню. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Федеральной службы государственной статистики на 1 января 2008 года, составили 4441,5 тысячи гектаров, или 59 процентов всех земель Краснодарского края, пашня - 3921,7 тысячи гектаров, или 52 процента.

Краснодарский край обладает наиболее значительными по Южному федеральному округу запасами лесных ресурсов и древесины (49 процентов от запасов по ЮФО и менее 0,5 процента от запасов по стране в целом). Общая площадь лесов Краснодарского края составляет свыше 1,5 миллиона гектаров.

В состав Краснодарского края входят 426 муниципальных образований, в том числе 7 городских округов и 37 муниципальных районов, в состав которых входят 30 городских поселений и 351 сельское поселение. Административный центр Краснодарского края - город Краснодар. Город Краснодар основан в 1793 году, до 1920 года носил имя Екатеринодар, расстояние от города Краснодара до города Москвы составляет 1539 километров.

Численность постоянного населения Краснодарского края на 1 января 2008 года составляет 5122 тысячи человек (3,6 процента населения России), в том числе в городах и поселках городского типа - 2692 тысячи человек, в сельской местности - 2430 тысяч человек.

В краевом центре проживает 780,6 тысячи человек, или 15,2 процента населения Краснодарского края. Наиболее крупными городами, кроме города Краснодара, являются города Сочи (406,8 тысячи человек), Новороссийск (281,1 тысячи человек), Армавир (208,0 тысячи человек), Ейск (96,7 тысячи человек), Кропоткин (80,5 тысячи человек).

Плотность населения Краснодарского края на 1 января 2008 года составила 67,9 человека на 1 квадратный километр, что в восемь раз превышает среднероссийский показатель. Национальный состав населения Краснодарского края (по данным Всероссийской переписи населения 2002 года): русские (86,6 процента), армяне (5,4 процента), украинцы (2,6 процента), шапсуги (0,1 процента), другие национальности (5,4 процента).

Ярко выраженными направлениями специализации Краснодарского края являются агропромышленное производство, производство транспортных услуг (последнее, в частности, связано с высокими объемами транзита по территории края), услуг в сфере рекреации (отдых, туризм и оздоровление).

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

### **8.2. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Гулькевичский район образован 31 декабря 1934 года, расположен в северо-восточной части самого богатого региона России - Краснодарского края, граничит с г. Кропоткин, с Кавказским, Новокубанским, Курганинским, Тбилиским районами и Ставропольским краем. Многие особенности кубанского ландшафта нашли отражение в природе Гулькевичского района: бескрайние степи, леса, естественные и искусственные водоемы и плавно несущая свои воды главная водная артерия Краснодарского края - река Кубань протяженностью 142 км. В районе хорошо развита автомобильная и железнодорожная сет <sup>3</sup> имеется

железнодорожные станции. Территория района составляет 1395,6 кв. км., численность населения района - более 100 тыс. человек. Районный центр - город Гулькевичи с населением свыше 35 тыс. человек, находится в 165 км. от города Краснодара. По плотности населения среди городов и районов края Гулькевичский район занимает 14 место.

В настоящее время Гулькевичский район - муниципальное образование с развитой инфраструктурой, объединяющее 3 городских и 12 сельских поселений, имеющее свою символику: герб, флаг, гимн.



На территории района осуществляют экономическую и хозяйственную деятельность 14 крупных и средних предприятий. Основные виды продукции, выпускаемые предприятиями: сборный железобетон, стеновые материалы, стальные металлоконструкции, материалы строительные нерудные, комбикорм, сахар-песок, мука, хлеб и хлебобулочные изделия. К основным бюджетообразующим предприятиям района относятся: ОАО Агропромышленный строительный комбинат «Гулькевичский», ОАО Северо-Кавказский завод стальных конструкций, ОАО «Силикат», ООО «Северо-Кавказский комбинат промышленных предприятий, ОАО Гулькевичский завод бетонных блоков «Блок», ЗАО «Железобетон», ОАО «Гиркубс», ЗАО «Дорожно-строительное управление № 7», ООО «Крахмальный завод «Гулькевичский», ООО «Хлебозавод Гулькевичский», Кавказский завод железобетонных шпал - филиал ОАО «РЖД» ОАО «Карьероуправление «Венцы-Заря», 9 Филиал № 1 ООО «Белый медведь», ОАО «Гулькевичский комбинат хлебопродуктов».

Основу сельскохозяйственного сектора экономики составляют 17 отраслевых хозяйств. Три из них входят в знаменитый клуб «Агро-300», объединяющий триста лучших хозяйств России. Это ОПХ ОНО «Племзавод «Кубань», СПК колхоз - племзавод «Наша Родина», ЗАО «Племзавод «Гулькевичский». В районе более 440 КФХ и 18 690 ЛПХ.

Район располагает хорошей научной базой. На территории района имеются два научно-исследовательских учреждения: Северо-Кавказский филиал научно-исследовательского института сахарной свеклы и сахара Россельхозакадемии (ОНО ОПХ «Гулькевичское» СКНИИССиС Россельхозакадемии) и Кубанская опытная станция Всероссийского института растениеводства имени Н.И. Вавилова (ГНУ КОС ВНИИР), а также филиал ГУ ГНЦ РФ ВИР «Кубанский генетический банк семян». Это уникальное хранилище мировой коллекции семян, основной задачей которого является сохранение мирового генофонда растений.

Рейтинг городских округов и муниципальных районов края по темпам роста основных экономических показателей (по крупным и средним организациям) за январь-ноябрь 2013года

Таблица 6.

Наименование городских округов и муниципальных районов края	Итоговый ранг	Комплексная оценка рангов (среднеарифметическая)
Всего по краю	8	18,29
г.Анапа	27	22,29
г.Армавир	21	20,69
г.Геленджик	9	18,31
г.Горячий Ключ	17	20,07
г.Краснодар	6	17,71
г.Новороссийск	28	22,46
г.Сочи	3	16,07
Абинский	30	22,64
Апшеронский	25	22,08
Белоглинский	12	19,25
Белореченский	16	20,00
Брюховецкий	34	24,17
Выселковский	33	23,83
<u>Гулькевичский</u>	39	27,54
Динской	33	23,83
Ейский	38	24,85
Кавказский	36	24,50
Калининский	5	17,10
Каневской	37	24,54
Кореновский	22	21,27
Красноармейский	35	24,31
Крыловской	24	21,92
Крымский	23	21,31
Курганинский	26	22,23
Кущевский	14	19,67

Лабинский	13	19,57
Ленинградский	10	18,75
Мостовский	15	19,85
Новокубанский	31	22,92
Новопокровский	40	28,08
Отраденский	18	20,08
Павловский	36	24,50
Приморско-Ахтарский	21	20,69
Северский	4	16,46
Славянский	18	20,08
Староминский	19	20,17
Тбилисский	29	22,54
Темрюкский	1	14,29
Тимашевский	32	23,15
Тихорецкий	41	29,83
Туапсинский	2	15,69
Успенский	20	20,31
Усть-Лабинский	7	17,83
Щербиновский	11	19,15

Рейтинг городских округов и муниципальных районов края по темпам роста основных экономических показателей (по крупным и средним организациям) за январь-ноябрь 2013года

Таблица 7.

Наименование городских округов и муниципальных районов края	Итоговый ранг Комплексная оценка рангов (среднеарифметическая)	
1 группа территории с многоотраслевой экономикой		
г.Краснодар	1	3,64
Славянский р-н	2	3,92
Тихорецкий р-н	3	4,54
Гулькевичский р-н	4	4,85
г.Новороссийск	5	4,92
Каневской р-н	6	5,08
г.Армавир	7	5,17
Кавказский р-н	8	5,31
Динской р-н	9	6,08
Кореновский	10	7,50
Брюховецкий	11	7,60
Пр-Ахтарский	12	8,20

Источник: [www.economy.kubangov.ru](http://www.economy.kubangov.ru).

Вывод: Объекты оценки расположены в регионе и в муниципальном образовании с развитым АПК, в одном из основных регионов, обеспечивающих продовольственную безопасность страны. В крае производится более 7,5 % валовой сельскохозяйственной продукции России. Агропромышленный комплекс является основой экономики Краснодарского края. Его удельный вес в объеме ВРП занимает 25%. Обострение экономической ситуации в мире практически не оказало влияния на привлекательность АПК как сферы инвестирования. Инвестиции в сельское хозяйство по-прежнему перспективны.

### 8.3. АНАЛИЗ СЕКТОРА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Краткий анализ рынка недвижимости и профильного сектора рынка недвижимости Гулькевичского района Краснодарского края

Задачами анализа рынка недвижимости и профильного сектора рынка недвижимости Гулькевичского района Краснодарского края в рамках настоящего отчета являлись:

1. Определение среднерыночных диапазонов цен сделок и предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения с целевым использованием под сельскохозяйственное производство и фермерские хозяйства;

2. Определение среднерыночных цен сделок и предложений по продаже коммерческой недвижимости - производственно-складских зданий и сооружений с возможностью использования в качестве производственной базы в сельскохозяйственном производстве.

Для решения вышеперечисленных задач при проведении анализа рынка недвижимости использовались следующие источники информации:

При проведении анализа рынка недвижимости использовались следующие источники информации:

- информационный сайт Интернет:

[gulkevichi.olx.ru/cat-410](http://gulkevichi.olx.ru/cat-410);

[www.kubandom.ru/house/borough\\_group/2/12/](http://www.kubandom.ru/house/borough_group/2/12/);

[gulkevichi.olx.ru/cat-367](http://gulkevichi.olx.ru/cat-367).

Местные периодические издания:

«Всё для вас», 2013-2014г.

«Удачный день», 2013-2014г.

В результате проведенного анализа было установлено, что рынок коммерческой недвижимости Гулькевичского района Краснодарского края развивается, однако не является в достаточной степени публичным в силу относительно небольшого размера населенных пунктов и менталитета местных участников рынка. Как правило, в небольших населенных пунктах информация о предложении к продаже аналогичных оцениваемых объектов распространяется путем личного контакта покупателя и продавца по рекомендации агента недвижимости, который обеспечивает личный контакт указанных лиц. При этом в публичных источниках печатной информации и тематических сетевых Интернет-ресурсах информация встречается редко. Следует отметить, что большинство предприятий использует принадлежащую им недвижимость не для продажи, а для осуществления своей предпринимательской деятельности, а также для залога при кредитовании. В результате обобщения полученной информации можно сделать вывод, что среднерыночная величина цен предложения на земельные участки населенных пунктов колеблется в среднерыночном диапазоне от 10000 рублей за 100 кв.м. до 35000-50000 рублей за 100 кв.м. Последние цифры диапазона характерны для н.п., которые расположены вблизи или выходят непосредственно к проезжей части транспортных путей (дорог, трасс) с большой пропускной способностью, имеющих возможность перевода в иные категории земель. Что касается земель сельскохозяйственного назначения, то среднерыночная величина цен предложения на земельные участки предназначенных для обслуживания производственных баз, предприятий сельскохозяйственного назначения колеблется в среднерыночном диапазоне от 400 рублей за 100 кв.м. до 800-1000 рублей за 100 кв.м. Последние цифры диапазона характерны для земельных участков расположенных в границах н.п., которые расположены вблизи или выходят непосредственно к проезжей части транспортных путей (дорог, трасс) с большой пропускной способностью.

В результате анализа на основе имеющихся предложений к продаже коммерческой недвижимости было установлено, что стоимость предложения за такие объекты колеблется в диапазоне от 2500-3000 до 7000-10000 рублей за 1 кв.м. общей площади строений. Как видно из результатов анализа, рынок недвижимости, аналогичной оцениваемой, является слабо сформированным, малоинформативным, со значительными ценовыми «перекосами», а стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка аналогичного целевого использования, свободного от застройки, может быть существенно выше, чем стоимость земельного участка аналогичного целевого назначения с наличием строений и сооружений на нем. Особенностью предложения к продаже можно считать тот факт, что в объекты продажи имеют относительно типичный состав, характерный для сельскохозяйственной производственной базы (конторское здание, животноводческие и складские здания различного назначения и т.п.), и стоимость предложения выставляется за объект в целом, без дифференцирования цены зданий, входящих в состав объекта продажи отдельно на производственно-складские и административные. Таким образом, стоимость предложения за 1 кв.м. площади зданий и строений с учетом типичности состава объекта продажи является усредненной.

В отношении рынка аренды производственных помещений, данные о ставках аренды крайне редки ввиду того, что предприятия и организации в большей мере склонны приобретать или строить самостоятельно недвижимость производственного характера, нежели брать ее в аренду.

Как показывает практика, типичная величина операционных расходов составляет 10-12%\*. Величина потерь от недозагрузки примерно 5-15%.<sup>1</sup>

Основные ценообразующие факторы:

Продолжительность договора аренды;

Местоположение.

Расположение (удобство, оптимальная возможность) для коммерческого использования;

Наличие инженерных сетей;

Качество отделки помещений.

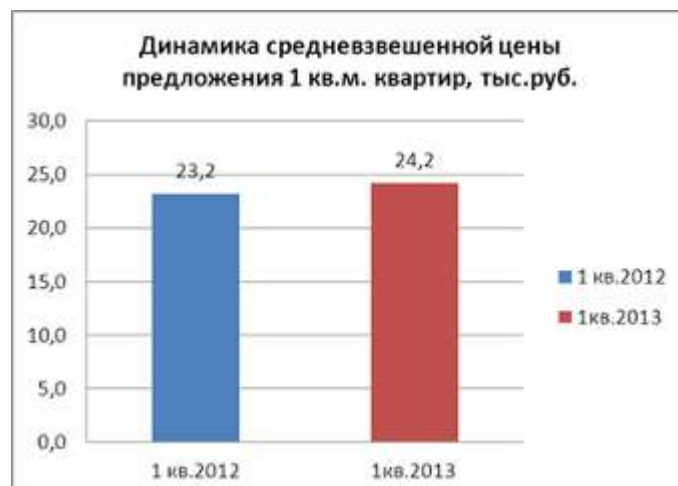
Помимо общих ценообразующих факторов (местоположение, техническое состояние, доступные инженерные коммуникации, дополнительные улучшения (например, принудительная вентиляция) и т.п.) к основным особенностям, которые влияют на цены предложения указанной недвижимости, можно отнести площадь прилегающего земельного участка, величина общей площади зданий и строений (как правило, в объектах с большей общей площадью стоимость 1 кв.м. общей площади ниже, чем в объектах с меньшей величиной общей площади), наличие дополнительных вспомогательных строений и сооружений на прилегающем земельном участке.

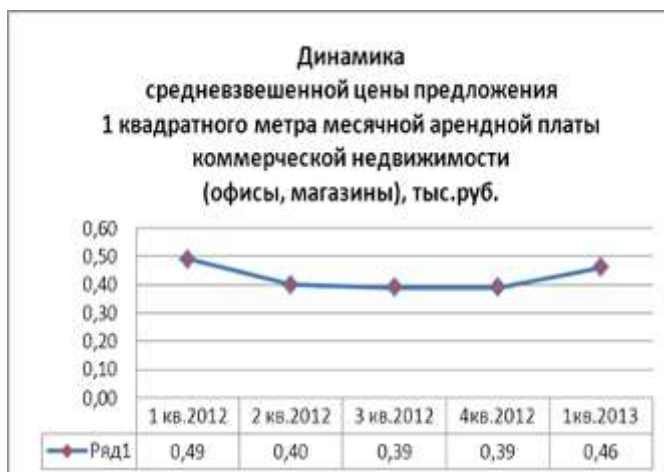
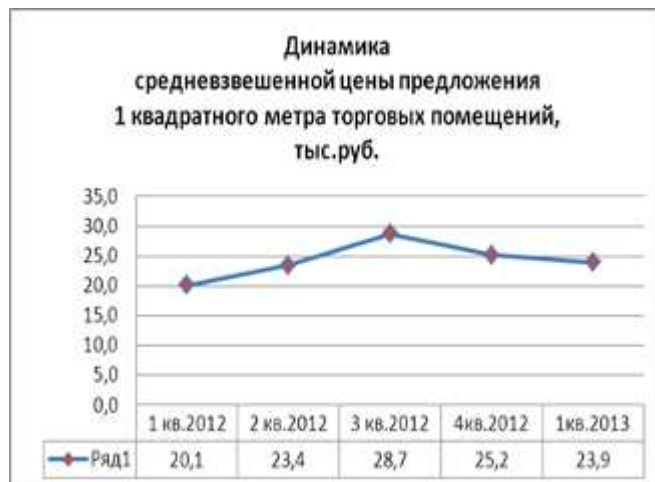
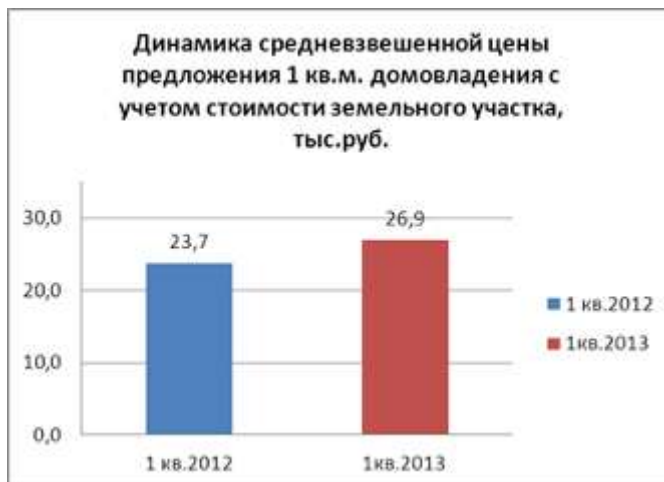
Необходимо подчеркнуть, что указанные диапазоны цен является среднерыночными, а величины цен предложения могут быть как ниже, так и выше указанных значений в зависимости от индивидуальных особенностей конкретного объекта. Достоверной информации о ценах сделок в результате анализа рынка получено не было, т.к. данная информация относится продавцами и/или покупателями к категории коммерческой тайны. Ввиду сложившихся условий и рыночных традиций получить точную информацию о ценах сделок с недвижимостью аналогичной оцениваемой, постороннему человеку, в данном случае оценщику, весьма затруднительно, или, что чаще всего, невозможно. К сожалению, данная информация не публикуется в информационных источниках со свободным доступом.

#### Анализ цен предложений на недвижимое имущество за 1 квартал 2013 год

Таблица 8.

№п/п	Наименование объектов недвижимого имущества	Средне-взвешенная цена предложения 1 кв.м. за 1 квартал 2012 года, тыс. руб.	Средне-взвешенная цена предложения 1 кв.м. за 1 квартал 2013 года, тыс. руб.	Прирост (гр.4/гр.3), %	Средне-взвешенная цена предложения 1 кв.м. за 4 квартал 2012года, тыс. руб.	Средне-взвешенная цена предложения 1 кв.м. за 1 квартал 2013 года, тыс. руб.	Прирост (гр.7/ гр.6), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Квартиры	23,2	24,2	4,3	23,8	24,2	1,7
2	Домовладения с учетом стоимости земельного участка	23,7	26,9	13,5	27,5	26,9	-2,2
3	Дачи с учетом стоимости земельного участка, сотка						
4	Земельные участки, сотка	22,5	35,1	56,0	32,5	35,1	8,0
5	Производственные помещения, базы						
6	Офисы	18,2					
7	Магазины	20,1	23,9	18,9	25,2	23,9	-5,2
8	Аренда коммерческой недвижимости (офисы, магазины)	0,49	0,46	-6,1	0,39	0,46	17,9
9	Аренда складов						
10	Аренда жилья	0,10	0,10	0,0	0,09	0,10	11,1
11	Санатории						





Источник: [rek23.ru/mht/1376856000/analiz.htm](http://rek23.ru/mht/1376856000/analiz.htm)

## **9.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **9.1 Используемая терминология оценки**

Оценочная деятельность  
Объект(ы) оценки  
Рыночная стоимость объекта оценки

- деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.
- объекты гражданского права, предъявляемые к оценке.
- наиболее вероятная цена, по которой 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:
  - продавец не обязан продавать объект гражданских прав, а покупатель

не обязан его приобрести;

- стороны участвующие в сделке, хорошо осведомлены о предмете данной сделки и действуют в своих интересах;
- объект гражданских прав представлен на открытом рынке;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект гражданских прав и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект гражданских прав выражен в денежной форме.

#### Подходы к оценке:

##### Затратный подход

##### Сравнительный подход

##### Доходный подход

##### Дата проведения оценки

##### Цена

##### Срок экспозиции объекта оценки

##### Итоговая величина стоимости объекта оценки

- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.
- период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
- величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

### 9.2 Общее описание процесса оценки

Процесс оценки включает в себя:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Сбор данных, определение даты, на которую действительна оценка и формулирование исходного определения стоимости, вытекающего из назначения оценки.
3. Осмотр и описание оцениваемого имущества.
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

1. Правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.
2. Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
3. Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Действия оценщика:

1. Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.
2. Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.
3. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
4. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

### 9.3 Срок действия отчета об оценке

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в валюте Российской Федерации (рублях) (ст.27 ФСО-1). Дополнительно по желанию заказчика, отраженном в договоре на проведение оценки, итоговая величина стоимости объекта оценки с целью удобства пользователей отчета может быть наряду с выражением в рублях, дополнительно выражена и в иностранных валютах по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной

деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст.26 ФОС-1). Срок действия отчета может быть установлен и меньшим (на усмотрение оценщика), исходя из текущих социальных, экономических (в том числе, рыночных), политических и экологических условий.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным (перечень см. в ст.8 Федерального Закона 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)), то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (ст.8 ФСО-1).

## **10.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Понятие наилучшего и эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки имущества положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой важную часть для дальнейшей оценки стоимости имущества.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) определяется наилучший вариант использования объекта, т.е. когда это использование:

- является законодательно разрешенным;
- физически осуществимо;
- финансово обосновано;
- обеспечивает наивысшую стоимость или доходность имущества.

Выводы о ННЭИ позволяют максимально эффективно управлять имуществом.

В настоящем отчете анализ ННЭИ не требуется, так как объекты оценки представляет собой недвижимое имущество, которое используется только в связи со своим функциональным назначением.

## **11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **Определение рыночной стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:**

- 1.Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с/п. Соколовское, вне населенных пунктов;
- 2.Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 4150м. от ориентира по направлению на юго-запад.

### **11.1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества затратным подходом**

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Под полной стоимостью замещения понимается стоимость строительства в текущих ценах объекта оценки, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003г. №1102-р, разделу IV, «как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используется метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения».

### **11.2.Определение рыночной стоимости земельного участка**

При составлении данного отчета использовался сравнительный подход - метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. В рамках данного метода расчет стоимости земельного участка осуществляется как условно свободного. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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.

Единицей сравнения при расчетах решено использовать 100 кв.м. («сотка») общей площади земельного участка, т.к. данная величина является универсальной и удобной единицей при расчетах, наиболее часто встречающуюся меру выставляемых на продажу земельных участков.

При поиске и анализе информации об объектах сравнения были использованы следующие источники информации:

- информационный сайт Интернет [www.irt.ru](http://www.irt.ru) - электронная версия газеты «Из рук в руки – Краснодар»;

- информационный сайт Интернет [www.1rc.ru](http://www.1rc.ru) – Первый Риэлт Центр, Справочная служба по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края;

- информационный сайт Интернет <http://nedvizhimost.slando.kuban.ru/> - сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости в г.Краснодаре и Краснодарском крае.

- информационный сайт Интернет [www.kubanrealty.ru](http://www.kubanrealty.ru) - Справочная по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края;

-информационный сайты:

-[www.avito.ru](http://www.avito.ru) > Тихорецк > Земельные участки;

- [www.kubandom.ru/land/details/24484/](http://www.kubandom.ru/land/details/24484/);

- [www.avito.ru](http://www.avito.ru) > Новокубанск > Земельные участки > Продам

В результате полученной информации и анализа, оценщику не удалось выявить достаточной информации о предложениях на аналогичное объекту оценки недвижимое имущество. Исходя из этого, для объективного анализа цен предложений использовалась информация по аналогам в муниципальных образованиях, граничащих или находящихся вблизи с Кавказским районом.

Печатную информацию об объектах сравнения см.в приложении к отчету.



**Определение рыночной стоимости земельного участка**  
**Площадь 720 549 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:28**

**Исходные данные об объектах сравнения**

Таблица 8.1.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Источник информации	Заказчик	www.avito.ru › <u>Кавказская</u> › <u>Земельные участки</u> › <u>Продам</u>	www.avito.ru/ gulkevichi/ze melnye_uchas tki	konfiskator.co m/zemelnyy- uchastok- zemli- selhoznaznache niya-kn-2306...	строительств краснода.рф/ ../prodaiu_zemel nyj_uchastok_n ovoukr...	m.avito.ru/tbiliss kaya/zemelnye.../ uchastok_2.7_ga _snt_dnp_25653 951...
Дата предложения	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Вид права на з/у	собственность	собственность			аренда	собственность
Вид операции с земельным участком	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Целевое использование з/у	Для ведения КФХ	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансового расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Месторасположение	С/п. Соколовское, вне населенных пунктов, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь земельного участка, га	72,0549	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Цена предложения, рублей	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667

**Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

Таблица 9.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Цена предложения земельного участка, руб.	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Площадь земельного участка, га.	72,0549	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Уторгование (торг)	Нет	да	Да	да	да	да
Корректировка, %	-	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Дата предложения к продаже	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН

Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Целевое (разрешенное) использование з/у	Для ведения КФХ	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
Корректировка, %	-	0	0	0	4	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 204	580
Условия оплаты	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 204	580
Месторасположение (район)	С/п. Соколовское, вне населенных пунктов, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	12,37	11,94 (средняя по району)	12,37 (средняя по району)			12,04 (средняя по району)
Корректировка, %	-	3	0	0	0	3
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Транспортная доступность	удовлетворительная	Удовлетворительная				
Качество дорожного покрытия	Улучшенное грунтовое	Улучшенное грунтовое				
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Особенности расположения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Высокая (низкая) ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Площадь, га.	72,0549	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Корректировка	-	0,90	0,65	0,74	0,99	0,61

Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	<u>563</u>	<u>345</u>	<u>116</u>	<u>1 192</u>	<u>364</u>
Цена предложения, руб./сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Суммарная абсолютная корректировка, руб.	-	-136	-265	-64	--139	-303
Сумма корректировок, %	-	-9,1	-12,35	-12,26	-8,01	-9,39
Уровень доверия результату	-	90,9	87,65	87,74	91,99	90,61
Сумма уровней доверия	-	448,89				
Весовой коэффициент	-	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Удельная стоимость	-	112,6	69	23,2	238,4	72,8
Рыночная стоимость, руб./сотка	516					
Рыночная стоимость, руб./га.	51 600					
Рыночная стоимость, руб.	3 718 033					

Источники информации:

Таблица 10.

Номер аналога	Источники информации	Стр. Приложения №2 отчёта
1	Купить земельный участок в Кавказской - продажа земли ... <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> > <u>Кавказская</u> > <u>Земельные участки</u> > <u>Продам</u> Объявления о продаже земельных участков за городом и в черте города. Цены на участки сельхозназначения и промназначения в Кавказской на ...	35-45
2	Земельные участки - продажа и покупка земли ... - <a href="http://Avito.ru">Avito.ru</a> <a href="http://www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki">www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki</a> Объявления о продаже и покупке земельных участков. Цены на участки сельхозназначения и промназначения в Гулькевичах на AVITO.ru	
3	Земельный участок, земли сельхозназначения, кн: 23:06:13 01 ... <a href="http://konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...">konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...</a> 05 дек. 2013 г. - Земельный участок. земли сельхозназначения. кн: 23:06:13 01... за пределами участка, адрес ориентира: гулькевичский район, с/п ...	
4	<u>Продаю Земельный участок Новоукраинский , 6 соток, 9000000 ...</u> <a href="http://строительствовкраснодаре.рф/.../prodaiu_zemelnyj_uchastok_novoukr...">строительствовкраснодаре.рф/.../prodaiu_zemelnyj_uchastok_novoukr...</a> Краснодарский край. Нас.пункт: Новоукраинский. Район: Гулькевичский ... землсельскохозяйственного назначения Примерная рыночная стоимость: 9 ...	
5	<u>AVITO.ru — Участок 2.7 га (СНТ, ДНП) в Тбилисской</u> <a href="http://m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...">m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...</a> Земельные участки. 180 000 руб. Владимир (Продавец). Краснодарский край, Тбилисская. Показать номер · Написать. ПАЙ-КАВКАЗ. Скрыть Показать ...	

### Пояснения к произведенным корректировкам

#### 1. Корректировка на уторгование (торг).

Данная поправка определялась на основании исследования А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса». Статья А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса» [http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/skidka\\_na\\_torg.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf).

Численность населенного пункта, тыс. чел	Земельные участки
более 500	15%
250 - 500	13%
менее 250	13%

В настоящем расчете данная корректировка для объектов-аналогов составила -13% (корректирующий коэффициент «0,87»).

## 2.Корректировка на дату предложения

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности срока публичной оферты объекта оценки и объектов аналогов. Предложения по аналогам актуальны на дату оценки и исходя из этого корректировка не вводилась.

## 3. Корректировка на категория земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость категории земельного участка. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как категории оцениваемого объекта и объектов аналогов идентичные.

## 4. Корректировка на целевое использование земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость целевое использование земельного участка. Основными затратами для изменения целевого использования являются расходы по оформлению разрешительной, технической и другой документации. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют идентичное целевое использование.

## 5. Корректировка на передаваемые права.

На основании маркетинговых исследований рынка, было установлено, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в собственности, при прочих равных условиях на 10% выше стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в других видах имущественных прав. Что связано с повышенными юридическими рисками при реализации и использовании объекта находящегося в аренде по сравнению с объектом находящимся в собственности одного владельца. В настоящем расчете Данная корректировка вводилась, так как у оцениваемого объекта и объекта аналога №4 различное имущественное право.

## Расчет рисковой составляющей для объекта оценки

Таблица 12.

Вид риска	Уровень риска					Определение максимального риска (уровень риска 5)
	1	2	3	4	5	
Юридический риск (legal risk)						
Риск ограничения правового режима объекта частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	1					Наличие не выявленных обременений объекта
Риск возникновения (наличия) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	1					Признание в судебном порядке судебных актов
Риск несоответствия документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	1					Неправильное определение юридической природы и юридических последствий правоустанавливающих документов на земельный участок, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими мониторинг кадастровой документации
Риск недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	1					Полная недействительность земельно-правовых документов
Риск ошибки при заключении договоров и контрактов	1					Образование убытков в связи с ошибками при заключении

						договоров и контрактов
<i>Количество наблюдений</i>	5	0	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	5	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	5					
<i>Количество факторов</i>	5					
Средневзвешенная величина	1					
Предпринимательский риск (business risk)						
Уровень конкуренции на рынке аренды недвижимости по району расположения						Высокая конкуренция
Экономическая привлекательность рассматриваемого района						Низкая привлекательность
Неточный расчет емкости рынка аренды	1			1		Отсутствие маркетингового исследования
Зависимость цены аренды от спроса на недвижимость	1	0		1		Значительная
Риск, связанный с невозможностью сдачи в аренду недвижимости	1					Абсолютно невозможно
Риск, связанный с изменением уровня цен на рынке недвижимости	1					Резкое, непредсказуемое изменение
<i>Количество наблюдений</i>	4	0	1	2	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	4	0	3	8	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	12					
<i>Количество факторов</i>	6					
Средневзвешенная величина	2,0					
Социально-политический риск (social)						
Общая социально-политическая ситуация в стране	1					Кризис и нестабильность в стране
Социально-политическая значимость рассматриваемого района	1					Низкая
Отношение властей, населения	1					Крайне отрицательное, существенно меняются условия, выполнение которых требуют органы местного управления
<i>Количество наблюдений</i>	3	0	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	3	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	3					
<i>Количество факторов</i>	3					
Средневзвешенная величина	1,0					
ИТОГО	4,0					

Риск вложения в недвижимость составил 4,00%. Корректировка принята в размере 4,00% со знаком «плюс» для объекта аналога №4, так как он находится в менее выгодном положении.

#### 6. Корректировка на условия оплаты.

Рассчитывается как отношение цен предложения на объекты в зависимости от условий оплаты, исходя из того, что на банковские услуги по обналичиванию денежных средств приходится от 1% до 2,5% от суммы транзакции. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, т.к. условия оплаты для оцениваемого объекта и аналогов предполагают наличный расчет.

#### 7. Корректировка на месторасположение (район).

Объект оценки расположен в Гулькевичском районе. Кадастровая стоимость равна: 12,37руб./кв.м. Объекты аналоги расположены: №1 в Кавказском районе; №№2-4 в Гулькевичском районе; №5-Тбилисский район. Для корректировки района расположения применены кадастровые стоимости земельных участков н.п. Краснодарского края. Основание: Постановление Главы администрации (губернатора) Краснодарского края №8 от 05.02.2010г. Кадастровая стоимость руб./кв.м.: Кавказский район-11,94; Гулькевичский роайон-12,37; Тбилисский район -12,04. Корректировка для аналога №1 со знаком «плюс». Корректировка для аналога №5 со знаком «плюс». Аналоги находятся в менее выгодном положении, чем объект оценки. Корректировка для аналогов №№2-4 не применялась.

#### 8. Корректировка на транспортную доступность

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от качества дорог. Для аналогов №№1-5 корректировка вводилась, т.к. объект оценки и объекты аналоги находятся в различном положении (Улучшенное грунтовое/ Улучшенное грунтовое).

Корректировка применена со знаком «минус», так как аналоги находятся в более выгодном положении, чем объект оценки.

Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169,275.

#### 9. Корректировка на особенности расположения

Данная корректировка рассчитывается на основании исследования рынка как утраты рыночной стоимости ввиду сложных инженерно-геологических условий и сложного рельефа. В ведении поправки нет необходимости.

#### 10. Корректировка на высокую (низкую) ликвидность.

Данная корректировка определяется на основе маркетинговых исследований, анализа спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости в регионе. Поправка подразумевает, что потенциальный покупатель заплатит большую сумму за объект, имеющий хорошие характеристики по основным ценообразующим показателям, чем за объект с неудовлетворительными характеристиками. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты аналоги обладают идентичными характеристиками. Ликвидность определена как «низкая».

#### 11. Корректировка на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>

Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$K1 = (S_o/S_a)^k$ , где

K1 – поправка на масштаб

S<sub>o</sub> – площадь оцениваемого объекта

S<sub>a</sub> – площадь аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

#### Значения коэффициента торможения

Таблица 13.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

#### 12. Корректировка на наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение.

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от наличия факторов и подфакторов относительной ценности территории. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют идентичные характеристики.

Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169.

#### Обоснование весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n, \text{ где:}$$

K<sub>1...n</sub> – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД$$

Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки составит:

516 рублей.

Наименование	Площадь, га.	Стоимость 1сотки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	72,0549	516	3 718 033
Итого			3 718 033

3 718 033 рубля.

(три миллиона семьсот восемнадцать тысяч тридцать три) рубля.

#### Расчет стоимости замещения

Стоимость замещения определяется расходами, в текущих ценах, на строительство объекта, имеющего с оцениваемым одинаковую полезность, и сопоставимые технические характеристики объекта.

Для расчета стоимости нового строительства в данном отчете выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м<sup>2</sup> полезной площади, 1м<sup>3</sup> строительного объема и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

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

где CC - стоимость строительства,

C<sub>in</sub> - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

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

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Под полной стоимостью замещения понимается стоимость строительства в текущих ценах объекта оценки, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Для определения базовых цен были использованы сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов «УПВС», утвержденных ГК Совмина СССР по делам строительства 14.07.1970г.

Для перевода цен 1969 года в цены 1984 года были применены следующие коэффициенты:

При необходимости пересчета базовых расценок в зависимости от группы капитальности зданий использовалась таблица (УПВС №26, Том 1, Техническая часть):

Группа капитальности по сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости	I	II	III	IV	V
I	1,0	0,93	0,86	0,80	0,74
II	1,08	1,0	0,93	0,86	0,80
III	1,16	1,08	1,0	0,93	0,86
IV	1,25	1,16	1,08	1,0	0,93
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,0

1,17 – отраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (Постановление Совмина СССР от 11 мая 1983 года № 94);

0,95 – коэффициент для зданий для 3-го климатического района, Сборник УПВС № 26, том 2, 106,81(средний)– Индекс пересчета сметной стоимости от цен на 01.01.1984 г. к ценам на 2квартал 2014г. Разработан Краснодарским краевым центром ценообразования в строительстве «Кубаньстройцена» и утвержден Департаментом Строительства Краснодарского края. Основание Письмо департамента строительства Краснодарского края от 27.05.2014 г. № 67-1714/14-01-06 "Об индексах на 2 квартал 2014 года"

Источник- [www.gukk-stroicena.ru/index.php?option=com...view....](http://www.gukk-stroicena.ru/index.php?option=com...view....)

1,18 – прибыль предпринимателя (застройщика).

Прибыль предпринимателя - установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Она представляет степень риска, связанную с развитием проекта.

Обычно при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости с использованием затратного подхода предполагается, что инвестор, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость. Расчет нормы прибыли инвестиций представлен ниже. Эта прибыль выражает

вклад предпринимателя, осуществляющего экспертизу и финансирование строительства, и, соответственно, берущего на себя риск, связанный со строительством.

Согласно методике<sup>11</sup>, расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет прибыли предпринимателя производится по формуле (используя обозначения принятые в настоящем отчете).

Источник: «Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)».

Учебник под редакцией проф. д.э.н. В.И.Кошкина В.И. Москва-2002г, стр. 261.

$$\text{Ппр.} = n \cdot y_a / 2(1 + n \cdot y_a / 3 + C_o(1 + 2/3 \cdot n^2 \cdot y_a^2))$$

где

Ппр. – Прибыль предпринимателя, %;

$y_a$  – Норма отдачи на капитал за ед. времени (квартал). Согласно методике<sup>iii</sup> величина нормы отдачи на капитал, вложенный в строящийся объект должна превышать среднерыночную норму отдачи на капитал, вложенный в готовый объект на величину рыночно обоснованной величине премий за дополнительные - проектные и строительные риски. Величину нормы отдачи на капитал для определения прибыли предпринимателя можно обеспечить, ориентируясь на ставку процентов по кредитам на строительство объектов оцениваемого типа. В настоящем отчете норма отдачи на капитал определялась на основании средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам на срок более 1 года по состоянию на дату максимально приближенную к дате оценки. Данная величина составляет 16,7% в год.<sup>iv</sup> Норма отдачи на капитал за ед. времени (год) 16,7%.

Источник- Бюллетень банковской статистики № 2 (213) <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1005r.pdf>.

$C_o$  - Начальные вложения средств в % от стоимости объекта. Данный показатель определялся на основании работы Е.С. Озерова «Экономический анализ и оценка недвижимости». На основании его наблюдений и разработок обычная норма авансовых платежей (начальные вложения средств в % от стоимости объекта) составляет 20-30%. В настоящих расчетах оценщик учитывает начальные вложения средств в % от стоимости объекта в размере 30%.

$n$  - Продолжительность создания улучшений в кварталах. определен по СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» для идентичного объекта с учетом времени необходимого для поиска, приобретения и оформления соответствующей документации на земельный участок. Продолжительность создания улучшений в месяцах составляет 16 или 1,5года.

Ниже приведен расчет полной стоимости замещения объектов оценки затратным подходом. Комментарии к расчетам приведены после таблицы.

#### Расчет стоимости замещения объекта оценки

Таблица 14.

№	Наименование объектов оценки	ЕИ	К-во	УПВС	Сед	К84	Ккл/ Ккап.	К13	НДС	ПП	СЗ, руб.
1.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д»	м <sup>3</sup>	97	2/87	7,5	1,2168	0,94/-	106,81	1,18	1,18	123 753
2.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В»	м <sup>3</sup>	501	19/69	20,7	1,2168	0,94/-	106,81	1,18	1,18	1 764 132
3.	Ангара для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е»	м <sup>3</sup>	2 297	13/69	10,3	1,2168	0,94/-	106,81	1,18	1,18	4 024 586
4.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб»	м <sup>3</sup>	76	2/132	20,1	1,2168	0,94/-	106,81	1,18	1,18	259 856
5.	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж»	м <sup>3</sup>	1 754	2/187	10,9	1,2168	0,94/-	106,81	1,18	1,18	3 252 214

#### Расчёт накопленного износа

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т. д.

Построенные здания под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость здания оказывает внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.



При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональный износ (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 являются накопленным износом, который и будет составлять разницу между стоимостью замещения улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ Оценщиками определяется как «уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального старения, внешнего устаревания или комбинации этих источников».

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{Физ. из.})(1 - \text{Функ. из.})(1 - \text{Вн. из.}),$$

где НИ - накопленный износ

Физ. из. - физический износ;

Функ. из - функциональный износ;

Вн. из - внешний или экономический износ.

Стоимость накопленного износа (Сни.) определяется по формуле:

$$\text{Сни} = \text{Сзп} * \text{НИ},$$

где Сзп – полная стоимость замещения;

НИ – величина накопленного износа.

Стоимость замещения с учетом накопленного износа (Сз) равна:

$$\text{Сз} = \text{Сзп} - \text{Сни}, \text{ где}$$

Сзп – полная стоимость замещения;

Сни – стоимость накопленного износа

Стоимость накопленного износа (Сни.) определяется по формуле:

$$\text{Сни} = \text{Сзп} * \text{НИ},$$

где Сзп – полная стоимость замещения;

НИ – величина накопленного износа.

Стоимость замещения с учетом накопленного износа (Сз) равна:

$$\text{Сз} = \text{Сзп} - \text{Сни}, \text{ где}$$

Сзп – полная стоимость замещения;

Сни – стоимость накопленного износа

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. В данном отчете физический износ зданий определялся по данным технических паспортов.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Вывод: По своим техническим характеристикам и состоянию расположению, использованию собственником строений не предполагает необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объектов недвижимости.

Устранимый функциональный износ равен 0.

Неустраимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраимого функционального износа является

экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального износа может определяться двумя методами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустраняемого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустраняемым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустраняемого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустраняемого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Вывод: На дату оценки оцениваемое имущество не используется в качестве единого имущественного комплекса и экономическая целесообразность осуществления затрат на устранение устаревших объемно-планировочных и/или конструктивных характеристик оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства равна 0.

Неустраняемый функциональный износ равен 0.

**Внешний (экономический) износ** - вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Внешний (экономический) износ износ равен 0

Существуют несколько методов расчёта износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов, основные из которых: метод разбивания, метод оставшегося срока экономической жизни.

Метод разбивания предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$И_{\%} = (1 - (1 - И_{\text{физ}\%}/100) * (1 - И_{\text{фун}\%}/100) * (1 - И_{\text{вн}\%}/100)) * 100 \quad (1)$$

Где:

И – накопленный износ;

И<sub>физ</sub> – физический износ;

И<sub>фун</sub> – функциональный износ;

И<sub>вн</sub> – внешний износ.

Метод оставшегося срока экономической жизни в общем виде предполагает учёт всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни. Износ здесь рассчитывается по формуле:

$$И = (T_{\text{ф}}/T_{\text{о}} + T_{\text{ф}}) \times 100 \quad (2)$$

Где:

И – накопленный износ;

T<sub>ф</sub> – фактический срок жизни конструктивного элемента, лет;

T<sub>о</sub> – оставшийся срок экономической жизни, лет.

Таким образом, при использовании метода оставшегося срока экономической жизни учитывается желание инвестора окупить вложения за определённый срок. Более этого срока с точки зрения пользователя эксплуатация данного объекта не является необходимой, даже если физически он и может использоваться далее.

Сроки эксплуатации конструктивных элементов зданий включая внутреннюю отделку определяются на основании методики ВСН 58-88(р) «Ведомственные строительные нормы. Положения об организации и проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения». Нормы проектирования. Дата введения 01-07-1989. официальное издание Госкомархитектуры-М.: Стройиздат, 1990г.

Для расчёта износа применён метод оставшегося срока экономической жизни и метод эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов.

**Физический износ имущества** - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

## Оценка состояния здания от общего физического износа

Таблица 15.

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

### Расчёт физического износа объектов оценки

Группа и тип зданий. Краткая характеристика здания.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Таблица 16.

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Вывод: объекты оценки относятся ко II группе зданий со сроком службы 120 лет.

Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/4.ru.txt>.

### Расчёт физического износа объектов оценки методом оставшегося срока экономической жизни.

Таблица 17.

№	Наименование объекта	Группа/ срок службы	Расчёт износа	Состояние здания	Ифиз, %
1	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д»	II/120	14/106х100%	Вполне удовлетворительное	13
2	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9 кв.м. Литер: «В»	II/120	14/106х100%	Вполне удовлетворительное	13
3	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7 кв.м. Литер: «Е»	II/120	14/106х100%	Вполне удовлетворительное	13
4	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7 кв.м. Литер: «Бб»	II/120	21/99х100%	Удовлетворительное	21
5	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6 кв.м. Литер: «Ж»	II/120	14/106х100%	Вполне удовлетворительное	13

Срок экономической жизни объекта - период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

### Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов

Таблица 18.

Элементы жилых зданий, объектов коммуналь-	Продолжительность эксплу-
ного и социально-культурного назначения	атации до капитального ре-
	монта (замены), лет
	+-----Т-----+
жилые здания и объекты	
здания коммунального и	
социально-культур-	
ного назначения	
при нормальных и	
благоприятных ус-	
ловиях эксплуата-	
ции	
<b>Фундаменты</b>	
Ленточные бутовые на сложном или цементном	50 50
растворе*	
То же на известковом растворе и кирпичные*.	50 50
Ленточные бетонные и железобетонные*	60 60
Бутовые и бетонные столбы	40 40
Свайные*	60 60
Деревянные стулья	15 15
<b>Стены</b>	
Крупнопанельные с утепляющим слоем из	50 50
минераловатных плит, цементного фибролита*	
Крупнопанельные однослойные из легкого	30 30
бетона*	
Особо капитальные, каменные (кирпичные при	50 50
толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на	
сложном или цементном растворе*	
Каменные обыкновенные (кирпичные при	40 40
толщине 2-2,5 кирпича)*.	
Каменные облегченной кладки из кирпича,	30 30
шлакоблоков и ракушечника*	
Деревянные рубленые и брусчатые*	30 30
Деревянные сборно-щитовые,	30 30
каркасно-засыпные*	
Глинобитные, саманные,	15 15
каркасно-камышитовые*	
<b>Перекрытия</b>	
Железобетонные сборные и монолитные*	80 65
С кирпичными сводами или бетонным	80 65
заполнением по металлическим балкам*	
Деревянные по деревянным балкам,	60 50
оштукатуренные междуэтажные	
То же, чердачные	30 25
По деревянным балкам, облегченные,	20 15
неоштукатуренные	
Деревянные по металлическим балкам	80 65
Утепляющие слои чердачных перекрытий из	

	пенобетона		25		20	
	пеностекла		40		30	
	цементного фибролита		15		10	
	керамзита или шлака		40		30	
	минеральной ваты		15		10	
	минераловатных плит		15		10	
	<b>Полы</b>					
	Из керамической плитки по бетонному		60		30	
	основанию					
	Цементные железные		30		15	
	Цементные с мраморной крошкой		40		20	
	Дощатые шпунтованные по:					
	перекрытиям		30		15	
	грунту		20		10	
	Паркетные:					
	дубовые на рейках (на мастике)		60 (50)		30 (25)	
	буковые на рейках (на мастике)		40 (30)		20 (15)	
	березовые, осиновые на рейках (на		30 (20)		15 (10)	
	мастике)					
	Из паркетной доски		20		10	
	Из твердой древесно-волокнутой плиты		15		8	
	Мастичные на поливинилцементной мастике		30		15	
	Асфальтовые		8		4	
	Из линолеума безосновного		10		5	
	С тканевой или теплозвукоизолирующей		20		10	
	основой					
	Из поливинилхлоридных плиток		10		10	
	Из каменных плит:					
	мраморных		50		25	
	гранитных		80		40	
	<b>Крыши и кровли</b>					
	Стропила и обрешетка:					
	из сборных железобетонных элементов		80		80	
	из сборных железобетонных настилов		80		80	
	деревянные		50		50	
	Утепляющие слои совмещенных бесчердачных					
	крыш вентилируемых (невентилируемых):					
	из пенобетона или пеностекла		40 (30)		40 (30)	
	из керамзита или шлака		40 (30)		40 (30)	
	из минеральной ваты		15 (10)		15 (10)	
	из минераловатных плит		20 (15)		20 (15)	
	<b>Покрытия крыши (кровля)</b>					
	Из оцинкованной стали		15		15	
	Из черной стали		10		10	
	Из рулонных материалов (в 3-4 слоя)		10		10	
	Из керамической черепицы		60		60	
	Из асбестоцементных листов и волнистого		30		30	
	шифера					
	Безрулонные мастичные по стеклоткани		10		10	

Расчёт физического износа объектов оценки методом  
эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов

Таблица 19.

№	Наименование объектов оценки	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Полы	Покрытия крыш (кровля)	Ифиз., %
1.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д»	23	35	28	93	93	54
2.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В»	23	35	22	93	93	53
3.	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е»	23	35	22	93	93	53
4.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб»	32	48	38	100	100	64
5.	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж»	23	35	22	93	93	53

Рассчитанный в данном случае накопленный износ обусловлен действием преимущественно внешнего фактора.

Согласование результатов расчёта и заключение о величине физического износа

Согласование результатов

Таблица 20.

Критерий	Методы	
	Метод оставшегося срока экономической жизни	Метод эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов
	Баллы	
Применимость метода	5	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	1	5
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамике рынка финансов и инвестиций (включая риски)	1	5
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфических для объекта		5
Итого	13	25
Сумма баллов	38	
Вес метода	0,40	0,60

Расчет стоимости замещения объектов оценки

Таблица 19.1.

№	Наименование объектов оценки	СЗ, руб.	Ифиз, %	Ифун, %	Иэк., %	Инак, %	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д»	123 753	35	0	0	35	80 439
2.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В»	1 764 132	35	0	0	35	1 146 686

3.	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е»	4 024 586	35	0	0	35	2 615 981
4.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб»	259 856	43	0	0	43	148 118
5.	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж»	3 252 214	35	0	0	35	2 113 939

#### Оценка состояния здания от общего физического износа

Таблица 19.2.

№	Наименование объекта	Состояние здания	Ифиз, %
1	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д»	Не вполне удовлетворительное	35
2	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В»	Не вполне удовлетворительное	35
3	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е»	Не вполне удовлетворительное	35
4	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб»	Неудовлетворительное	43
5	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж»	Не вполне удовлетворительное	35

#### Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества затратным подходом

Таблица 20.

№ п./п.	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства с расположенными объектами недвижимости (здания). Площадь: 15 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:28	77 400	77 400
2.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д»	80 439	68 169
3.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В»	1 146 686	971 768
4.	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е»	2 615 981	2 216 933
5.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб»	148 118	125 524
6.	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж»	2 113 939	1 791 474
Итого		6 182 563	5 251 268

6 182 563 рубля с НДС

(шесть миллионов сто восемьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят три) рубля.

#### 11.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Раздел III ФСО-1).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта недвижимости. Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важен не объект как таковой, а право получения будущих доходов от владения этим объектом). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние, как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

Метод капитализации дохода.

Метод дисконтирования денежных потоков

#### Метод капитализации дохода

Метод капитализации дохода основывается на 3-х принципах оценки недвижимости:

1. Принцип ожидания. Данный принцип характеризует точку зрения покупателя на будущие доходы и их настоящую стоимость. Исходя из этого принципа, рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на данный объект. В основе принципа лежит теория изменения стоимости денег во времени.

2. Принцип спроса и предложения. Данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения. Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

3. Принцип замещения. Этот принцип характеризует точку зрения информированного покупателя, который заплатит за объект сумму, большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же сегменте рынка и который при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов. Исходя из этого принципа ясно, что арендная плата, норма прибыли, величины затрат, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации определяются аналогичными показателями на рынке.

#### ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

1. Оценка потенциального валового дохода. Производится на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

ПВД зависит от площади объекта и арендной ставки.

$$\text{ПВД} = S \times \text{Ca},$$

где, S - площадь в кв. м., сдаваемая в аренду;

Ca - арендная ставка за 1 кв. м.

Как правило, величина арендной платы зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, времени аренды (срока) и т.д.

2. Оценка потерь от недоиспользования. Производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к арендованной недвижимости.

$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{«потери от недоиспользования»}$

Объектом оценки являются помещения, общей площадью 794,7 кв.м.

В данных расчетах арендопригодной признана вся площадь зданий общей площадью 794,7 кв.м.

Для определения наиболее вероятной величины арендной платы за оцениваемый объект недвижимости формировании положительных потоков доходов, оценщиком был проведен маркетинговый анализ рынка предложений аренды объектов недвижимости коммерческого (производственно-складского) назначения г. Гулькевичи, Гулькевичского района, а также г. Крпоткина и Кавказского района. На основании проведенного анализа, были выявлены наиболее вероятные (сопоставимые по своему функциональному назначению и особенностям текущего использования) аналоги для определения величины арендной ставки за производственно-складские помещения.

#### Исходные данные об объектах сравнения

##### Источники информации:

Таблица 21.

Номер аналога	Источник информации	Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес.	Страница приложения №2 к отчёту
1	<u>Коммерческая недвижимость - продажа и аренда офисов ...</u> www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost Сдаю офис, Крпоткин Красная 102. 499 руб. в ... Возьму в аренду помещениеКрпоткин. Вчера 12:12 ... Продам склад, Пятый проезд,	47	35-45
2		100	
3		150	
4		100	



	9, Кропоткин.		
--	---------------	--	--

Так как, практически невозможно найти аналог, который бы на 100% был схож с оцениваемым объектом. Следовательно, необходимо внести корректирующие поправки.

### 1. Корректировка на продолжительность договора аренды.

Данная поправка отражает разницу в процентном выражении между договорами аренды, заключаемыми на длительный срок и договорами аренды, заключаемыми на короткий срок, в разрезе 1 кв.м. В настоящем расчете данная поправка не вводилась.

### 2. Корректировка на уторгование

Проведенный анализ рынка позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного компанией ООО «ФБК» исследования (Журнал «Вопросы оценки» №1, 2007-М.: РОО, статья «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг», Марчук А.А.). [adalin.ru/files/uploads/file/rusvs-03.pdf](http://adalin.ru/files/uploads/file/rusvs-03.pdf).

### Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 22.

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

При оценке зданий доходным подходом можно использовать уменьшенные на 0,5...1,0 % значения скидок, представленные в табл.22.

В настоящем расчете данная корректировка для объектов-аналогов составила -6% (корректирующий коэффициент «0,94»).

### 3.Корректировка на местоположение.

Объект оценки расположен в Гулькевичском районе. Объекты аналоги расположены в г. Кропоткине и Кавказском районе. Для корректировки района расположения применены кадастровые стоимости земельных участков (середине) н.п. Краснодарского края. Основание: Постановление Главы администрации (губернатора) Краснодарского края №8 от 05.02.2010г. Кадастровая стоимость руб./кв.м.: Гулькевичский район-1836,34; Кавказский район -1 866,32. Корректировка для аналогов со знаком «минус».

### 4. Корректировка на расположение для коммерческого использования.

Данная поправка отражает такие факторы как удобство и коммерческую привлекательность того или иного объекта, с точки зрения открытия и успешного развития различных видов бизнеса. В настоящем расчет данная поправка не учитывалась, так как все объекты аналоги и объект оценки имеют идентичную коммерческую привлекательность. А также в достатной мере эту корректировку отражает корректировка на месторасположение.

### 4. Корректировка на наличие инженерных сетей.

Данная корректировка применена на основании поправок на наличие или отсутствие благоустройств. Корректировка для аналогов не применялась, так как у объекта оценки и аналогов идентичные коммуникации.

### 5.Корректировка на физическое (техническое) состояние.

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности эксплуатации объекта оценки и объектов аналогов, величины физического износа. На основании оценки состояния здания от общего физического износа см. табл. 15 Отчёта, корректировка для аналогов не применялась, так как величина износа в целом идентичная.

### 6. Корректировка на площадь.

При определении корректирующей поправки на масштаб оценщиком учитывался «закон экономии на масштабе», который отражает зависимость стоимости от метража объекта недвижимости. Как правило, чем больше объект по площади, тем дешевле стоимость его квадратного метра. Этот момент при сравнении аналогов корректируется введением поправки на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>

Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$K1=(So/Sa)^k$ , где

K1 – поправка на масштаб  
So – площадь оцениваемого объекта  
Sa – площадь аналога  
k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

### Значения коэффициента торможения

Таблица 21.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

### Расчет величины арендной платы

Таблица 22.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Площадь объекта, в кв.м.	794,7	846,6	500	1 000	2 000
2	Ставка арендной платы, руб./в месяц, В.м.	определяется	47	100	150	100
3	Уторгование (торг)	Нет	Да	Да	Да	Да
4	Корректировка, %	-	-6	-6	-6	-6
5	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	44	94	141	94
6	Продолжительность договора аренды	Долгосрочная	долгосрочная			
7	Корректировка, %	-	0	0	0	0
8	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	44	94	141	94
9	Месторасположение (район)	Гулькевичский район	Кавказский район			
9.1	Средняя кадастровая стоимость, руб./кв.м	1 836,34	1 866,32			
9.3.	Корректировка, %		-2	-2	-2	-2
11	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	43	92	138	92
12	Расположение (удобство, оптимальная возможность) для коммерческого использования	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее
13	Корректировка, %	-	0	0	0	0
14	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	44	94	141	94
15	Физическое(техническое) состояние помещений	Не вполне удовлетворительное	Не вполне удовлетворительное			
16	Корректировка,%	-	0	0	0	0
17	Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	44	94	141	94
18	Наличие инженерных сетей	Электричество	Электричество, водоснабжение			
19	Корректировка, %		-5	-5	-5	-5
20	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	42	92	134	89
21	Площадь объекта, в кв.м.	794,7	846,6	500	1 000	2 000
22	Корректировка, %	-	1,02	0,94	1,02	1,15
23	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	<u>43</u>	<u>86</u>	<u>137</u>	<u>102</u>
24	Цена предложения ставки арендной платы, руб./в месяц, кв.м.	определяется	47	100	150	100
25	Суммарная	-	-4	-14	-13	2

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	абсолютная корректировка руб.					
25	Сумма корректировок, %	-	-11,98	-12,06	-11,98	-11,85
26	Уровень доверия результату	-	88,02	87,94	88,02	88,15
27	Сумма уровней доверия	352,13				
28	Весовой коэффициент	-	0,25	0,25	0,25	0,25
29	Удельная стоимость, руб.	-	10,75	21,5	34,25	25,5
30	Стоимость аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	92				

#### Обоснование весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n, \text{ где:}$$

$K_{1..n}$  – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД.$$

#### Потенциальный валовой доход оцениваемого объекта

Таблица 23.

Месяц	Загрузка	Потенциальный валовой доход, рублей
Январь	100%	73 112
Февраль	100%	73 112
Март	100%	73 112
Апрель	100%	73 112
Май	100%	73 112
Июнь	100%	73 112
Июль	100%	73 112
Август	100%	73 112
Сентябрь	100%	73 112
Октябрь	100%	73 112
Ноябрь	100%	73 112
Декабрь	100%	73 112
877 344		

#### Определение действительного валового дохода

На основании профессионального опыта оценщиков в оценке данного вида недвижимости было выявлено, что типичный срок экспозиции аналогичных объектов аренды на рынке составляет 2 месяца, а типичный срок аренды аналогичных объектов составляет 3 года. Таким образом, коэффициент недозагрузки определяется как отношение типичного срока экспозиции аналогичных объектов аренды на рынке к типичному сроку аренды аналогичных объектов.

Согласно приведенной выше методике, коэффициент недозагрузки для оцениваемого объекта составляет 6%.

Таким образом, действительный валовой доход оцениваемого объекта составляет с учетом НДС:

$$877\,344 - (877\,344 * 6\%) = 877\,344 - 52\,641 = 824\,703$$

#### Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости

Основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо учитывать при капитализации доходов - *потоки денежных средств для различных объектов должны рассчитываться на одной основе*, т.е. нельзя сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, рассчитанными на основе прогнозных данных, то же самое касается и учета налогообложения. Расчет не производился, так как Заказчиком не представлена информация о затратах на эксплуатацию объекта оценки, включая расходы на текущий ремонт и т.д.

#### Расчет расходов

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Для определения условно-постоянных расходов оцениваемого объекта оценщиком использовались наиболее типичные операционные расходы собственника на сегменте рынка коммерческой недвижимости, которые, как правило, включают:

1. Налог на имущество. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131 "Об общих принципах организации местного самоуправления", Законом Российской Федерации от 09.12.1991 N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц"

В настоящем расчете оценка объекта доходным подходом проводится на доналоговой основе с целью устранения влияния различий в порядке налогообложения оцениваемого объекта и его аналогов при использовании приемов для расчета доходов, операционных расходов, ставок доходности и капитализации.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;

- условно-переменные или эксплуатационные расходы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Для определения условно-постоянных расходов оцениваемого объекта оценщиком использовались наиболее типичные операционные расходы собственника на сегменте рынка коммерческой недвижимости, которые, как правило, включают:

1. Налог на имущество. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, Глава 30 НК РФ "Налог на имущество организаций"

Таблица 24.

Налоговая база	<p>Налоговая база определяется как <u>среднегодовая стоимость имущества</u>, признаваемого объектом налогообложения. При этом имущество учитывается по <u>остаточной стоимости</u>.</p> <p>Налоговая база определяется отдельно в отношении:</p> <p>имущества, подлежащего налогообложению по местонахождению организации (месту постановки на учет в налоговых органах постоянного представительства иностранной организации),</p> <p>имущества каждого обособленного подразделения организации, имеющего отдельный баланс,</p> <p>каждого объекта недвижимого имущества, находящегося вне местонахождения организации (обособленного подразделения), или постоянного представительства иностранной организации,</p> <p>каждого объекта недвижимого имущества, находящегося вне местонахождения организации, обособленного подразделения организации, имеющего отдельный баланс, или постоянного представительства иностранной организации,</p> <p>в отношении имущества, входящего в состав Единой системы газоснабжения,</p> <p>имущества, облагаемого по разным налоговым ставкам.</p> <p>Налоговая база уменьшается на сумму законченных капитальных вложений на строительство, реконструкцию и (или) модернизацию вводимых, реконструируемых и (или) модернизируемых судоходных гидротехнических сооружений, расположенных на внутренних водных путях РФ, портовых гидротехнических сооружений, сооружений инфраструктуры воздушного транспорта (кроме системы централизованной заправки самолетов, космодрома). Это положение не применяется в отношении законченных капитальных вложений, учтенных в балансовой стоимости объектов до 1 января 2010 года. (пункт применяется до 1 января 2025 года)</p> <p>Особенности определения налоговой базы:</p>
----------------	--

	<u>по договору простого товарищества (договора о совместной деятельности) по имуществу, переданному в доверительное управление, в паевой фонд, по концессионному соглашению</u>	
Налоговые ставки	Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов РФ и не могут превышать <b>2,2%</b> Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий налогоплательщиков и имущества. В случае, если налоговые ставки не определены законами субъектов РФ, налогообложение производится по налоговым ставкам, установленным ст. 380 НК РФ. (пункт введен ФЗ от 29.11.2012 N 202-ФЗ)	Ст.380 НК

Суммарная остаточная стоимость составляет:

4 547 277 рублей.

Таким образом, налог на имущество для оцениваемого объекта составит:

$4\,547\,277 * 2,2\% \text{ (максимальный)} = 100\,040 \text{ руб.}$

2. Условно-переменные – это расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются расходы на управление: коммунальные расходы (газ, электричество, вода, отопление, телефон и т.д.). В настоящих расчетах условно-переменные расходы не учитывались, так как на основании маркетинговых исследований рынка оценщиком было установлено, что коммунальные платежи, оплату телефонной связи и т.д. оплачивает арендатор.

3. Управленческие расходы. Под ними подразумевается вознаграждение управляющей компании за услуги по техническому обслуживанию, эксплуатации инженерных систем и оперативному управлению зданием. В настоящих расчетах управленческие расходы не учитывались.

4. Определение чистого операционного дохода. Определение итогового показателя потоков денежных средств (ЧОД), который определяется как разность действительного валового дохода и операционных расходов оцениваемого объекта.

#### Расчет коэффициента капитализации

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

1. Компенсацию за безрисковые, неликвидные инвестиции;
2. Компенсацию за риск;
3. Компенсацию за низкую ликвидность;
4. Компенсацию за инвестиционный менеджмент.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной экстракции.
2. Метод кумулятивного построения (суммирование).
3. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
4. Метод инвестиционной группы.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

В данном случае, с учетом текущих условий рынка аналогичной – коммерческой (производственно-складской) недвижимости, ставка капитализации была рассчитана методом рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции – является самым простейшим, быстрым и точным для определения стоимости какой-либо недвижимости с помощью собранных на конкурентном и свободном рынках данных по сопоставимым продажам аналогичных по своим характеристикам (инвестиционная мотивация, социально-юридический статус, платежеспособность, пути финансирования и т.д.) и полезности объектов недвижимости. Рыночная экстракция – это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В рамках доходного подхода стоимость рассчитывается по формуле:

$$V = I / R$$

V – стоимость;

I – ЧОД;

R – коэффициент (ставка) капитализации.

Если вышеприведенная формула преобразует ЧОД в стоимость, то следующая формула переводит стоимость в ставку капитализации:

$$R = I / V$$

Основываясь на рыночных данных по таким показателям, как цена продажи и значение ЧОД сопоставимых объемов недвижимости, мы можем вычислить ставку капитализации путем деления ЧОД на цену продажи:

$$R = \text{ЧОД} / \text{цена продажи}$$

Определенная таким образом ставка капитализации называется общей.

## Расчет коэффициента капитализации

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

1. Компенсацию за безрисковые, неликвидные инвестиции;
2. Компенсацию за риск;
3. Компенсацию за низкую ликвидность;
4. Компенсацию за инвестиционный менеджмент.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной экстракции.
2. Метод кумулятивного построения (суммирован).
3. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
4. Метод инвестиционной группы.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Наиболее достоверным методом определения коэффициента капитализации является метод рыночной экстракции, который позволяет в расчетах опираться на рыночные данные по сделкам или предложениям к сделке в рамках сектора рынка, к которому относится объект оценки и объекты сравнения. Данный метод определения коэффициента капитализации имеет существенные преимущества перед другими методами расчета, т.к. позволяет максимально сократить потенциальные погрешности в расчетах, связанные с субъективным фактором в работе оценщика. В то же время, в условиях развивающегося рынка, недостаточной публичности и прозрачности рынка, скудной информации о ценах сделок и предложений с объектами-аналогами данный метод не может быть эффективно применен ввиду отсутствия доступной, достаточно широкой и достоверной информационной базы, особенно по сделкам аренды земельных участков на условиях рыночной арендной платы.

В сложившихся рыночных условиях оценщик вынужден использовать другой метод расчета коэффициента капитализации, а именно метод кумулятивного построения.

В рамках данного отчета определение коэффициента капитализации производится по методу кумулятивного построения, согласно которому ставка капитализации является суммой безрисковой ставки и поправки премии за риск для объекта недвижимости.

Последовательность шагов:

1. Определить очищенную от риска норму дохода (безрисковая ставка);
2. Определить премию за риск для объекта недвижимости;
3. Просуммировать эти значения.

Одним из наиболее распространенных способов выбора безрисковой ставки доходности, как базового элемента для построения ставки капитализации, являются данные о ставках доходности государственных облигационных бумаг (ГКО, ОФЗ), составляющих 7,87% (среднесрочная ставка ГКО/ОФЗ на 02.06.2014г. (источник – <http://www.cbr.ru/>)).

Ниже в табличной форме представлено описание безрисковой составляющей:

Таблица 25.

Ставки рынка ГКО-ОФЗ с 02.06.2014 по 02.06.2014			
Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
02.06.2014	7,77	7,87	8,32

Источник информации –

[http://www.cbr.ru/hd\\_base/GKOOFFZ\\_MR.asp?date\\_req1=02%2F09%2F2008&r1=1&date\\_req2=02%2F09%2F2008&C\\_month=09&C\\_year=2008&rt=0&mode=1&x=47&y=12](http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp?date_req1=02%2F09%2F2008&r1=1&date_req2=02%2F09%2F2008&C_month=09&C_year=2008&rt=0&mode=1&x=47&y=12)

## Расчет рисковей составляющей

Таблица 26.

Вид риска	Уровень риска					Определение максимального риска (уровень риска 5)
	1	2	3	4	5	
Юридический риск (legal risk)						
Риск ограничения правового режима объекта частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом					1	Наличие не выявленных обременений объекта
Риск возникновения (наличия) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом					1	Признание в судебном порядке судебных актов
Риск несоответствия документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	1					Неправильное определение юридической природы и юридических последствий правоустанавливающих документов на земельный участок, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими

						мониторинг кадастровой документации
Риск недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	1					Полная недействительность земельно-правовых документов
Риск ошибки при заключении договоров и контрактов	1					Образование убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов
<i>Количество наблюдений</i>	3	0	0	0	2	
<i>Взвешенная сумма</i>	3	0	0	0	10	
<i>Сумма взвешенных</i>	13					
<i>Количество факторов</i>	5					
Средневзвешенная величина	2,60					
Предпринимательский риск (business risk)						
Уровень конкуренции на рынке аренды недвижимости по району расположения	1					Высокая конкуренция
Экономическая привлекательность рассматриваемого района		1				Низкая привлекательность
Неточный расчет емкости рынка аренды		1				Отсутствие маркетингового исследования
Зависимость цены аренды от спроса на недвижимость		1				Значительная
Риск, связанный с невозможностью сдачи в аренду недвижимости		1				Абсолютно невозможно
Риск, связанный с изменением уровня цен на рынке недвижимости		1				Резкое, непредсказуемое изменение
<i>Количество наблюдений</i>	1	2	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	1	10	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	11					
<i>Количество факторов</i>	6					
Средневзвешенная величина	1,83					
Социально-политический риск (social)						
Общая социально-политическая ситуация в стране		1				Кризис и нестабильность в стране
Социально-политическая значимость рассматриваемого района					1	Низкая
Отношение властей, населения			1			Крайне отрицательное, существенно меняются условия, выполнение которых требуют органы местного управления
<i>Количество наблюдений</i>	0	1	1	0	1	
<i>Взвешенная сумма</i>	0	2	3	0	5	
<i>Сумма взвешенных</i>	10					
<i>Количество факторов</i>	3					
Средневзвешенная величина	3,33					
ИТОГО						

Риск вложения в недвижимость составил 7,76%.

Уровень ликвидности (риск, связанный с возможностью возникновения потерь при из-за различного уровня ликвидности). Срок экспозиции – 3 месяца (определен с учетом рекомендаций местных риэлтерских организаций).

Риск, связанный с возможностью возникновения потерь при сдаче объекта оценки в аренду из-за уровня ликвидности можно рассчитать следующим образом:

$$\text{безрисков. ставка} * \frac{\text{срок экспоз. в месяцах}}{12} = 7,87\% * 3/12 = 1,97\%$$

Таким образом, окончательная величина ставки капитализации составит:

$$Ск = 7,76\% + 7,87\% + 1,97\% = 17,6\%$$

Таким образом, коэффициент капитализации составит  $KK=0,176$

В рамках доходного подхода стоимость рассчитывается по формуле:

$$V=I/R$$

V – стоимость;

I – ЧОД;

R – коэффициент (ставка) капитализации.

Если вышеприведенная формула преобразует ЧОД в стоимость, то следующая формула переводит стоимость в ставку капитализации:

$$R=I/V$$



Основываясь на рыночных данных по таким показателям, как цена продажи и значение ЧОД сопоставимых объемов недвижимости, мы можем вычислить ставку капитализации путем деления ЧОД на цену продажи:

$$P = \text{ЧОД} / \text{цена продажи}$$

Определенная таким образом ставка капитализации называется общей.

#### Расчет стоимости оцениваемого объекта методом капитализации дохода

Таблица 27.

№ п./п.	Показатель	Значение
1	Потенциальный валовой доход арендатора	877 344
2	Операционные расходы – налог на имущество	100 040
3	Потеря арендных платежей	52 641
4	Чистый операционный доход, руб./год (стр. 1 – (стр. 2 + стр. 3 + стр.4))	724 663
5	Коэффициент капитализации ®	0,176
6	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр. 5 / стр. 6) с НДС	4 117 403
7	Рыночная стоимость, руб/кв.м.	5 181,08

#### Расчет рыночной стоимости

Таблица 28.

№ п./п.	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства с расположенными объектами недвижимости (здания). Площадь: 15 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:28	77 400	77 400
2.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д»	164 758	139 625
3.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В»	569 401	482 543
4.	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е»	1 765 197	1 495 930
5.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб»	117 611	99 670
6.	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж»	1 500 435	1 271 555
Итого стоимость		4 194 802	3 566 723

4 194 802 рубля с НДС

(четыре миллиона сто девяносто четыре тысячи восемьсот два) рубля.

#### 11.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При расчете рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом выполняются следующие действия:

подробно исследуется рынок с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

определяются подходящие единицы сравнения и проводится сравнительный анализ по каждой единице;

оцениваемый объект сопоставляется с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложений или исключения из списка сравниваемых;

ряд скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов приводится к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Настоящий сравнительный анализ производится по следующим элементам сравнения:

обстоятельства совершения сделки;

вид права на объект;

район расположения;

локальное местоположение;

площадь (корректировка на масштаб);

состав улучшений / внутренняя инфраструктура;

текущее состояние строений;

инженерное обеспечение.

Единицей сравнения при расчетах решено использовать 1 кв.м. общей площади зданий. Данный выбор обуславливается при анализе рынка недвижимости, в частности, производственно-складских и административно-торговых зданий, было установлено, что

стоимость предложения указывается за объект в целом, а основным количественным параметром является общая площадь строений объекта;

Сравнительный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Первая поправка, выраженная в процентах, 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. После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Расчет стоимости оцениваемого имущества методом прямого сравнения представлен ниже в табличной форме.

При поиске и анализе информации об объектах сравнения были использованы следующие источники информации:

- информационный сайт Интернет [www.irr.ru](http://www.irr.ru) - электронная версия газеты «Из рук в руки – Краснодар»;
- информационный сайт Интернет [www.1rc.ru](http://www.1rc.ru) – Первый Риэлт Центр, Справочная служба по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края;
- информационный сайт Интернет <http://nedvizhimost.slando.kuban.ru/> - сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости в г.Краснодаре и Краснодарском крае.
- информационный сайт Интернет [www.kubanrealty.ru](http://www.kubanrealty.ru) - Справочная по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края.

Как упоминалось ранее в разделе 8. Отчета, результате анализа на основе имеющихся предложений к продаже производственных баз, фермерских хозяйств и другой аналогичной недвижимости (птичники, фермы, сельскохозяйственные склады и т.п.) было установлено, что стоимость предложения за такие объекты колеблется в результате анализа на основе имеющихся предложений к продаже коммерческой недвижимости. Было установлено, что стоимость предложения за такие объекты колеблется в диапазоне от 2 000-5 000 до 7 000-15 000 рублей за 1 кв.м. общей площади строений (с учетом земельного участка). Как видно из результатов анализа, рынок недвижимости, аналогичной оцениваемой, является слабо сформированным, малоинформативным, со значительными ценовыми «перекосами», а стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка аналогичного целевого использования, свободного от застройки, может быть существенно выше, чем стоимость земельного участка аналогичного целевого назначения с наличием строений и сооружений на нем.

Особенностью предложения к продаже можно считать тот факт, что в объекты продажи имеют относительно типичный состав, характерный для производственной базы (конторское здание, животноводческие и складские здания различного назначения и т.п.), и стоимость предложения выставляется за объект в целом, без дифференцирования цены зданий, входящих в состав объекта продажи отдельно на производственно-складские и административные. Таким образом, стоимость предложения за 1 кв.м. площади зданий и строений с учетом типичности состава объекта продажи является усредненной. В результате анализа имеющейся информации удалось предложения только по Тихорецкому району. Так как оцениваемое имущество используется в качестве единого имущественного комплекса и являются значимыми для ведения бизнеса предприятия-залогодателя, т.к. принимают непосредственное прямое участие в производственной деятельности. Потенциальное отчуждение оцениваемых объектов, их исключение из состава имущества собственника может осложнить хозяйственную деятельность организации, вплоть до ее потенциальной полной остановки в рамках оцениваемого имущественного комплекса и исходя из этого были отобраны аналоги.

Ниже в табличной форме представлены исходные данные для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества.

#### Исходные данные для определения рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 29.

Объект оценки	Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
-	Фактор сделки/предложения	Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Дата оценки	02.06.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.
-	Цена предложения, руб.	4 000 000	6 500 000	5 500 000	5 900 000	28 000 000
794,7	Площадь зданий, м <sup>2</sup> (масштаб собственности)	1 800	2 539	2 549,4	1 300	6 881
15 000	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	15 700	6 897	19 639	50 000	37 114
Рыночные	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Собственность	Вид прав на имущество	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность +аренда з.у.
Гулькевичский район,	Район (место)	Гулькевичский район, пос. Гирей	Гулькевичский район, пос. Гирей	Гулькевичский район, с. Пушкинское	Гулькевичский район с.Отрадо-	Гулькевичский район

с/п. Соколовское, вне населенного пункта	расположение)				Ольгинское	
Удовлетворительная	Доступность к объекту, субъективная оценка	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Не вполне удовлетворительная	Текущее состояние зданий	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная
Все, кроме газа	Состав инженерного обеспечения	Водоснабжение, электроснабжение, канализация				
Капитальные	Тип зданий	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Склад/производ.	Состав объекта оценки	Склад/производ.	Склад/производ.	Склад/производ.	Офис/производ.	Офис/Склад/производ.
Заказчик	Источник информации	tyapce.su/.../prodaiu_proizvodstvennaia_baza_gulkevichi_1800_kv_m_...	www.avito.ru › Гулькевичи › <u>Коммерческая недвижимость</u>	www.avito.ru › Гулькевичи › <u>Коммерческая недвижимость</u>	www.avito.ru › Гулькевичи › <u>Коммерческая недвижимость</u>	www.1atoll.ru/?id=802&srch_type=&srch=Гулькевичи

Расчёт рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж

Таблица 30.

Характеризующие параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Источник информации	Заказчик	tyance.su/.../prodaiu_p roizvodstvennaia_baza _gulkevichi_1800_kv_ m_...	www.avito.ru > <u>Гулькевичи</u> > <u>Комме</u> <u>рческая</u> <u>недвижимость</u>	www.avito.ru > <u>Гулькевичи</u> > <u>Ком</u> <u>мерческая</u> <u>недвижимость</u>	www.avito.ru > <u>Гулькевичи</u> > <u>Комм</u> <u>ерческая</u> <u>недвижимость</u>	www.1atoll.ru/?id=802 &srch_type=&srch=Гу лькевичи
Цена предложения руб.	Определяется	4 000 000	6 500 000	5 500 000	5 900 000	28 000 000
Площадь зданий, м <sup>2</sup> (масштаб собственности)	794,7	1 800	2 539	2 549,4	1 300	6 881
Площадь земельного участка, кв.м.	15 000	15 700	6 897	19 639	50 000	37 114
Стоимость земельного участка, руб./кв.м./руб.	5,16/77 400	81 012	35 589	101 337	258 000	191 508
Стоимость зданий, руб.	-	3 918 988	6 464 411	5 398 663	5 642 000	27 808 492
Цена предложения руб./кв.м.	Определяется	2 177	2 546	2 118	4 340	4 041
Уторговывание (торг), %	-	-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 981	2 317	1 927	3 949	3 677
Дата предложения к продаже	02.06.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	определяется	1 981	2 317	1 927	3 949	3 677
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность+аренда з.у.	Собственность	Собственность	Собственность+аренда з.у.
Корректировка на юридические права и ограничения	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 981	2 317	1 927	3 949	3 677
Обременения и ограничения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на обременения и ограничения	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 981	2 317	1 927	3 949	3 677
Условия оплаты	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Корректировка на условия оплаты	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 981	2 317	1 927	3 949	3 677

Район (место расположение)	Гулькевичский район, с/п. Соколовское, вне населенного пункта	Гулькевичский район, пос. Гирей	Гулькевичский район, пос. Гирей	Гулькевичский район, с. Пушкинское	Гулькевичский район с.Отрадо- Ольгинское	Гулькевичский район
Корректировка на район (место расположение), %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 981	2 317	1 927	3 949	3 677
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Качество дорожного покрытия	Улучшенное грунтовое	Твердое	Твердое	Твердое	Твердое	Твердое
Корректировка на транспортную доступность, %	-	-33	-33	-33	-33	-33
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 327	1 552	1 291	2 646	2 464
Особенности расположения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на особенности расположения, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 327	1 552	1 291	2 646	2 464
Ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка на ликвидность, %.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 327	1 552	1 291	2 646	2 464
Наличие коммуникаций	Электроснабжение	Водоснабжение, электроснабжение				
Корректировка на наличие коммуникаций, %.	-	-5	-5	-5	-5	-5
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 261	1 474	1 226	2 514	2 341
Площадь зданий, м <sup>2</sup> (масштаб собственности)	794,7	1 800	2 539	2 549,4	1 300	6 881
Корректировка, %	-	1,14	1,20	1,20	1,08	1,40
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 438	1 769	1 471	2 715	3 277

Текущее состояние зданий	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	<u>1 438</u>	<u>1 769</u>	<u>1 471</u>	<u>2 715</u>	<u>3 277</u>
Цена предложения, руб./кв.м.	Определяется	2 177	2 546	2 118	4 340	4 041
Суммарная абсолютная корректировка, руб./кв.м.	-	-739	-777	-647	-1 625	-764
Сумма корректировок, %	-	-45,86	-45,8	-45,8	-45,92	-45,6
Уровень доверия результату		54,14	54,2	54,2	54,08	54,4
Сумма уровней доверия	Определяется	271,02				
Весовой коэффициент		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Удельная стоимость		287,6	353,8	294,2	543	655,4
Стоимость 1 кв.м. общей площади объектов оценки, руб. без з.у.с НДС	2 134					
Стоимость, общей площади объектов оценки, руб. без з.у. с НДС	1 695 890					
Стоимость земельного участка, руб.	77 400					
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС	1 773 290					

Номер аналога	Источники информации	Стр. Приложения №2 к Отчёту
1	Продаю <u>Производственная база Гулькевичи 1800 кв.м, 157 соток ...</u> tyapce.su/.../prodaiu_proizvodstvennaia_baza_gulkevichi_1800_kv_m_... Краснодарский край. Нас.пункт: Гулькевичи. Район: ---. Улица: ---. Кол-во комнат: 0. Изолированных комнат: 0. Общая площадь: 1800. Жилая площадь: 0.	35-45
2	Производственная база: продам в разделе <u>Коммерческая ...</u> www.avito.ru > <u>Гулькевичи</u> > <u>Коммерческая недвижимость</u> В продаже Производственная база по лучшей цене с фотографиями и описанием, продаю в Гулькевичи - Производственная база в разделе ...	
3	Продам производство ( <u>готовый бизнес</u> ), Гулькевичи ... - <u>Avito.ru</u> www.avito.ru > <u>Гулькевичи</u> > <u>Коммерческая недвижимость</u> 40 000 000,00 руб. В продаже Продам производство (готовый бизнес), Гулькевичи по выгодной цене с фотографиями и описанием, продаю в Гулькевичи - Продам ...	
4	Продам производство ( <u>готовый бизнес</u> ), Гулькевичи ... - <u>Avito.ru</u> www.avito.ru > <u>Гулькевичи</u> > <u>Коммерческая недвижимость</u> 40 000 000,00 руб. В продаже Продам производство (готовый бизнес), Гулькевичи по выгодной цене с фотографиями и описанием, продаю в Гулькевичи - Продам ...	
5	Продаю - <u>Промбаза под производство, склад. . Гулькевичи ...</u> 1atoll.ru/?id=111&obj=1346152815503ca96f47 Продаю - <u>Промбаза под производство, склад. . Гулькевичи (1208111)</u>	

### Пояснения к произведенным корректировкам

#### 1. Корректировка на уторгование.

Проведенный анализ рынка позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного компанией ООО «ФБК» исследования (Журнал «Вопросы оценки» №1, 2007-М.: РОО, статья «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг», Марчук А.А.). [adalin.ru/files\\_uploads/file/rusvs-03.pdf](http://adalin.ru/files_uploads/file/rusvs-03.pdf).

#### Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 32.

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Коммер- ческая недвижи- мость	Промышленная и складская недвижимость	Земель- ные участк и
До 250	6	7	9	7
Свыше 250 до 500	4	5	7	5
Свыше 500	2	3	5	3

В настоящем расчете данная корректировка для объектов-аналогов составила -7% (корректирующий коэффициент «0,93»).

#### 2.Корректировка на дату предложения

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности срока публичной оферты объекта оценки и объектов аналогов. Предложения по аналогам актуально на дату оценки и исходя из этого, корректировка не вводилась.

#### 3.Корректировка на передаваемые права.

На основании маркетинговых исследований рынка, было установлено, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в собственности, при прочих равных условиях на 2% выше стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в иной форме имущественных прав. Что связано с повышенными юридическими рисками при реализации и использовании



объекта по сравнению с объектом находящимся в собственности. Корректировка не вводилась. Объекты аналоги и объект оценки имеют идентичные права собственности.

Данная корректировка не применялась к объектам аналогам, так как аналоги находятся в идентичном положении.

#### 4. Корректировка на обременения и ограничения

Отражает разницу в стоимости оцениваемого объекта и объектов-аналогов в результате воздействия внешних факторов (обременения и др.). В настоящем расчете данная поправка не применялась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют обременений и ограничений.

#### 5. Корректировка на условия оплаты

Рассчитывается как отношение цен предложения на объекты в зависимости от условий оплаты, исходя из того, что на банковские услуги по обналичиванию денежных средств приходится от 1% до 2,5% от суммы транзакции. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, т.к. условия оплаты для оцениваемого объекта и аналогов предполагают наличный расчет.

#### 6. Корректировка на район

Объект оценки расположен в Гулькевичском районе. Объекты аналоги расположены также в Гулькевичском районе. Корректировка не применялась.

#### 7.Корректировка на транспортную достижимость

Отражает разницу в результате отсутствия/наличия главных дорог к объекту оценки и объектам-аналогам. В настоящем расчете данная поправка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги обладают идентичными характеристиками и не требуют дополнительных корректировок.

#### 8. Поправка на особенности расположения.

Данная корректировка рассчитывается на основании исследования рынка как утраты рыночной стоимости ввиду сложных инженерно-геологических условий и сложного рельефа. В ведении поправки нет необходимости.

#### 9. Поправка на высокую (низкую) ликвидность.

Была определена на основе маркетинговых исследований, анализа спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости в регионе. Поправка подразумевает, что потенциальный покупатель заплатит большую сумму за объект имеющий хорошее месторасположение, чем за объект с более худшим месторасположением. Данная поправка не вводилась, т.к. все объекты недвижимости имеют одинаковый уровень ликвидности.- «низкий».

#### 10. Корректировка на наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение.

Данная корректировка применена на основании поправок на наличие или отсутствие благоустройств. Корректировка для аналогов не принята, так как объект оценки и аналоги имеют идентичные коммуникации.

#### 11. Корректировка на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>

Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$$K1=(So/Sa)^k, \text{ где}$$

K1 – поправка на масштаб

So – площадь оцениваемого объекта

Sa – площадь аналога

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

#### Значения коэффициента торможения

Таблица 33.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

## 12. Корректировка на физическое (техническое) состояние.

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности эксплуатации объекта оценки и объектов аналогов, величины физического износа. Корректировка для аналогов не применялась, так как физическое состояние объекта оценки и объектов аналогов в целом идентичное.

### Обоснование весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n, \text{ где:}$$

$K_{1..n}$  – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД.$$

### Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Таблица 34.

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Площадь: 15 000 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:28	1 773 290
2.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д»	
3.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9 кв.м. Литер: «В»	
4.	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7 кв.м. Литер: «Е»	
5.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7 кв.м. Литер: «Бб»	
6.	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6 кв.м. Литер: «Ж»	
Итого		1 773 290

1 773 290 рублей с НДС

(один миллион семьсот семьдесят три тысячи двести девяносто) рублей

## 11.5. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости имущества

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность и др.

Важной частью согласования является проверка соответствия собранных рыночных данных, использованных подходов и методов предполагаемому использованию оценки.

Для недвижимого имущества удельные веса каждому из подходов распределяются на основании следующих рассуждений и утверждений:

1) Затратный подход. Затратный подход не в полной степени отражает реалии рынка недвижимости. Вместе с тем исходя из технического задания на оценку затратный подход не применялся

2) Доходный подход. Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя, имущества, приносящего доход: ожидаемые доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость права на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход применяется (ст.21 ФСО-1), когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Таким образом исходя из технического задания на оценку доходный подход применялся.

3) Сравнительный подход. Основывается исключительно на рыночных данных, информация получена из профильных публичных источников. Однако в ходе анализа информации о предложениях к продаже прав аренды не удалось выявить аналоги идентичные объекту оценки, которые по основным своим характеристикам совпадали с объектом оценки. Этого, по мнению оценщика не достаточно. Учитывая вышеизложенное, а также цель и назначения оценки настоящего объекта оценки, а также исходя из технического задания на оценку доходный подход применялся.

### Согласование результатов оценки недвижимого имущества

Таблица 35.

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, определенные в рамках использованных подходов, рублей, с НДС			Весовые коэффициенты			Согласованная величина рыночной стоимости, рублей, с НДС
					Средневзвешенные стоимости			
		ЗП	ДП	СП	ЗП	ДП	СП	
					0,10	0,20	0,7	
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйствен ного назначения- для ведения крестьянского (фермерского)_ хозяйства с расположенными объектами недвижимости (здания). Площадь: 15 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:28	6 182 563	4 194 802	1 773 290	618 256	838 960	1 241 303	2 698 519
2.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д»							
3.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В»							
4.	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е»							
5.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб»							
6.	Картофелехранили ще. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж»							
В том числе:								
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_ хозяйства с расположенными объектами недвижимости (здания). Площадь: 15 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:28							77 400
2.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д»							104 884
3.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9кв.м. Литер: «В»							362 478

4.	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7кв.м. Литер: «Е»	1 123 714
5.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7кв.м. Литер: «Бб»	74 870
6.	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6кв.м. Литер: «Ж»	955 173

2 698 519 рублей с НДС

(два миллиона шестьсот девяносто восемь тысяч пятьсот девятнадцать) рублей

### **Определение рыночной стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:**

- 1.Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача;
- 2.Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 3,5км. по направлению на северо-запад от ориентира п. Лесодача, расположенного за пределами участка.

#### **11.6. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества затратным подходом**

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Под полной стоимостью замещения понимается стоимость строительства в текущих ценах объекта оценки, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003г. №1102-р, разделу IV, «как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используется метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения».

#### **11.7.Определение рыночной стоимости земельного участка**

При составлении данного отчета использовался сравнительный подход - метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. В рамках данного метода расчет стоимости земельного участка осуществляется как условно свободного. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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.

Единицей сравнения при расчетах решено использовать 100 кв.м. («сотка») общей площади земельного участка, т.к. данная величина является универсальной и удобной единицей при расчетах, наиболее часто встречающуюся меру выставляемых на продажу земельных участков.

При поиске и анализе информации об объектах сравнения были использованы следующие источники информации:

- информационный сайт Интернет [www.irr.ru](http://www.irr.ru) - электронная версия газеты «Из рук в руки – Краснодар»;

- информационный сайт Интернет [www.1rc.ru](http://www.1rc.ru) – Первый Риэлт Центр, Справочная служба по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края;

- информационный сайт Интернет <http://nedvizhimost.slando.kuban.ru/> - сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости в г.Краснодаре и Краснодарском крае.

- информационный сайт Интернет [www.kubanrealty.ru](http://www.kubanrealty.ru) - Справочная по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края;

-информационный сайты:

-[www.avito.ru](http://www.avito.ru) > Тихорецк > Земельные участки;

- [www.kubandom.ru/land/details/24484/](http://www.kubandom.ru/land/details/24484/);

- [www.avito.ru](http://www.avito.ru) > Новокубанск > Земельные участки > Продам

В результате полученной информации и анализа, оценщику не удалось выявить достаточной информации о предложениях на аналогичное объекту оценки недвижимое имущество. Исходя из этого, для объективного анализа цен предложений использовалась информация по аналогам в муниципальных образованиях, граничащих или находящихся вблизи с Кавказским районом.

Печатную информацию об объектах сравнения см.в приложении к отчету.

### Определение рыночной стоимости земельного участка

Площадь: 15 778 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1701000:0078

### Исходные данные об объектах сравнения

Таблица 36.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Источник информации	Заказчик	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> > Кавказская > Земельные участки > Продам	<a href="http://www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki">www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki</a>	<a href="http://konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...">konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...</a>	строительств краснодаре.рф/. ../prodaiu_zemelnyj_uchastok_novoukr...	<a href="http://m.avito.ru/tbiliskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...">m.avito.ru/tbiliskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...</a>
Дата предложения	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Вид права на з/у	собственность	собственность			аренда	собственность
Вид операции с земельным участком	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Целевое использование з/у	Для обслуживания зданий и сооруж.	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансового расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Месторасположение	3,5км. северо-западнее п. Лесодача, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Коммуникации	Электричество, водоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь земельного участка, га	1,5778	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Цена предложения, рублей	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Таблица 37.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Цена предложения земельного участка, руб.	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Площадь земельного участка, га.	1,5778	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Уторгование (торг)	Нет	да	Да	да	да	да
Корректировка, %	-	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Дата предложения к продаже	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Целевое (разрешенное) использование з/у	Для обслуживания зданий и сооруж.	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья
Корректировка, %	-	1	9	13	0	13
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	614	579	177	1 158	655
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
Корректировка, %	-	0	0	0	4	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	614	579	177	1 158	655
Условия оплаты	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0

Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	614	579	177	1 204	655
Месторасположение (район)	3,5км. северо-западнее п. Лесодача, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	11,58	11,94 (средняя по району)	12,37 (средняя по району)			12,04 (средняя по району)
Корректировка, %	-	-3	-6	-6	-6	-4
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	596	544	166	1 132	629
Транспортная доступность	Хорошее	Удовлетворительная				
Качество дорожного покрытия	Твердое	Улучшенное грунтовое				
Корректировка, %	-	33	33	33	33	33
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	793	724	221	1 506	837
Особенности расположения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	793	724	221	1 506	837
Высокая (низкая) ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	793	724	221	1 506	837
Наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение	Электричество, водоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	10	10	10	10	10
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	872	796	243	1 657	921
Площадь, га.	1,5778	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Корректировка	-	1,59	1,15	1,30	1,75	1,08
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	<u>1 386</u>	<u>915</u>	<u>316</u>	<u>2 900</u>	<u>995</u>
Цена предложения, руб./сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Суммарная абсолютная корректировка, руб.	-	687	305	136	1 569	328
Сумма корректировок, %	-	29,59	34,15	38,3	29,75	40,08
Уровень доверия результату	-	70,41	65,85	61,7	70,25	59,92
Сумма уровней доверия	-	328,13				
Весовой коэффициент	-	0,21	0,20	0,19	0,21	0,19
Удельная стоимость	-	291,06	183	60,04	609	189,05
Рыночная стоимость, руб./сотка	1 332,15					



Рыночная стоимость, руб./га.	133 215
Рыночная стоимость, руб.	210 187

Источники информации:

Таблица 38.

Номер аналога	Источники информации	Стр. Приложения №2 отчёта
1	Купить <u>земельный участок в Кавказской</u> - продажа земли ... <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> > <u>Кавказская</u> > <u>Земельные участки</u> > <u>Продам</u> Объявления о продаже земельных участков за городом и в черте города. Цены на участки сельхозназначения и промназначения в Кавказской на ...	35-45
2	Земельные участки - продажа и покупка земли ... - <a href="http://Avito.ru">Avito.ru</a> <a href="http://www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki">www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki</a> Объявления о продаже и покупке земельных участков. Цены на участки сельхозназначения и промназначения в Гулькевичах на AVITO.ru	
3	Земельный участок, земли сельхозназначения, кн: 23:06:13 01 ... <a href="http://konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...">konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...</a> 05 дек. 2013 г. - Земельный участок, земли сельхозназначения, кн: 23:06:13 01... за пределами участка, адрес ориентира: гулькевичский район, с/п ...	
4	<u>Продаю Земельный участок Новоукраинский , 6 соток, 9000000 ...</u> <a href="http://строительствовкраснодаре.рф/.../prodiau_zemelnyj_uchastok_novoukr...">строительствовкраснодаре.рф/.../prodiau_zemelnyj_uchastok_novoukr...</a> Краснодарский край. Нас.пункт: Новоукраинский. Район: Гулькевичский ... земли сельскохозяйственного назначения Примерная рыночная стоимость: 9 ...	
5	<a href="http://AVITO.ru">AVITO.ru</a> — Участок 2.7 га (СНТ, ДНП) в <u>Тбилисской</u> <a href="http://m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...">m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...</a> Земельные участки. 180 000 руб. Владимир (Продавец). Краснодарский край, Тбилисская. Показать номер · Написать. ПАЙ-КАВКАЗ. Скрыть Показать ...	

### Пояснения к произведенным корректировкам

#### 1. Корректировка на уторгование (торг).

Данная поправка определялась на основании исследования А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса». Статья А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса» [http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/skidka\\_na\\_torg.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf).

### Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 39.

Численность населенного пункта, тыс. чел	Земельные участки
более 500	15%
250 - 500	13%
менее 250	13%

В настоящем расчете данная корректировка для объектов-аналогов составила -13% (корректирующий коэффициент «0,87»).

#### 2. Корректировка на дату предложения

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности срока публичной оферты объекта оценки и объектов аналогов. Предложения по аналогам актуальны на дату оценки и исходя из этого корректировка не вводилась.

#### 3. Корректировка на категория земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость категории земельного участка. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как категории оцениваемого объекта и объектов аналогов идентичные.

#### 4. Корректировка на целевое использование земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость целевое использование земельного участка. Основными затратами для изменения целевого использования являются расходы по оформлению разрешительной, технической и другой документации. На основании информации полученной в АН «ГАММА» (ст. Кавказская, ул. Ленина-162; тел. 8(86193)22444, 9284003367 стоимость услуг составляет 20 000 руб. Если собственник лично сам оформляет документацию, то стоимость составит 10 000 рублей. Корректировки приняты со знаком «плюс», так как аналоги находятся в менее выгодном положении, чем объект оценки.

#### 5. Корректировка на передаваемые права.

На основании маркетинговых исследований рынка, было установлено, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в собственности, при прочих равных условиях на 10% выше стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в других видах имущественных прав. Что связано с повышенными юридическими рисками при реализации и использовании объекта находящегося в аренде по сравнению с объектом находящимся в собственности одного владельца. В настоящем расчете Данная корректировка вводилась, так как у оцениваемого объекта и объекта аналога №4 различное имущественное право.

#### Расчет рисков составляющей для объекта оценки

Таблица 40.

Вид риска	Уровень риска					Определение максимального риска (уровень риска 5)
	1	2	3	4	5	
Юридический риск (legal risk)						
Риск ограничения правового режима объекта частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	1					Наличие не выявленных обременений объекта
Риск возникновения (наличия) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	1					Признание в судебном порядке судебных актов
Риск несоответствия документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	1					Неправильное определение юридической природы и юридических последствий правоустанавливающих документов на земельный участок, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими мониторинг кадастровой документации
Риск недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	1					Полная недействительность земельно-правовых документов
Риск ошибки при заключении договоров и контрактов	1					Образование убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов
<i>Количество наблюдений</i>	5	0	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	5	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	5					
<i>Количество факторов</i>	5					
Средневзвешенная величина	1					
Предпринимательский риск (business risk)						
Уровень конкуренции на рынке аренды недвижимости по району расположения						Высокая конкуренция
Экономическая привлекательность рассматриваемого района						Низкая привлекательность
Неточный расчет емкости рынка аренды	1			1		Отсутствие маркетингового исследования
Зависимость цены аренды от спроса на недвижимость	1	0		1		Значительная
Риск, связанный с невозможностью сдачи в аренду недвижимости	1					Абсолютно невозможно
Риск, связанный с изменением уровня	1					Резкое, непредсказуемое изменение

цен на рынке недвижимости						
<i>Количество наблюдений</i>	4	0	1	2	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	4	0	3	8	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	12					
<i>Количество факторов</i>	6					
Средневзвешенная величина	2,0					
Социально-политический риск (social)						
Общая социально-политическая ситуация в стране	1					Кризис и нестабильность в стране
Социально-политическая значимость рассматриваемого района	1					Низкая
Отношение властей, населения	1					Крайне отрицательное, существенно меняются условия, выполнение которых требуют органы местного управления
<i>Количество наблюдений</i>	3	0	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	3	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	3					
<i>Количество факторов</i>	3					
Средневзвешенная величина	1,0					
ИТОГО	4,0					

Риск вложения в недвижимость составил 4,00%. Корректировка принята в размере 4,00% со знаком «плюс» для объекта аналога №4, так как он находится в менее выгодном положении.

#### 6. Корректировка на условия оплаты.

Рассчитывается как отношение цен предложения на объекты в зависимости от условий оплаты, исходя из того, что на банковские услуги по обналичиванию денежных средств приходится от 1% до 2,5% от суммы транзакции. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, т.к. условия оплаты для оцениваемого объекта и аналогов предполагают наличный расчет.

#### 7. Корректировка на месторасположение (район).

Объект оценки расположен в Гулькевичском районе. Кадастровая стоимость равна: 11,58 руб./кв.м. Объекты аналоги расположены: №1 в Кавказском районе; №№2-4 в Гулькевичском районе; №5-Тбилисский район. Для корректировки района расположения применены кадастровые стоимости земельных участков н.п. Краснодарского края. Основание: Постановление Главы администрации (губернатора) Краснодарского края №8 от 05.02.2010г. Кадастровая стоимость руб./кв.м.: Кавказский район-11,94; Гулькевичский роайон-12,37; Тбилисский район -12,04. Корректировка для аналога №1-5 со знаком «минус», так как аналоги находятся в более выгодном положении, чем объект оценки.

#### 8. Корректировка на транспортную доступность

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от качества дорог. Для аналогов №№1-5 корректировка вводилась, т.к. объект оценки и объекты аналоги находятся в различном положении (твердое покрытие/улучшенное грунтовое покрытие). Корректировка применена со знаком «минус», так как аналоги находятся в более выгодном положении, чем объект оценки.

Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169,275.

#### 9. Корректировка на особенности расположения

Данная корректировка рассчитывается на основании исследования рынка как утраты рыночной стоимости ввиду сложных инженерно-геологических условий и сложного рельефа. В ведении поправки нет необходимости.

#### 10. Корректировка на высокую (низкую) ликвидность.

Данная корректировка определяется на основе маркетинговых исследований, анализа спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости в регионе. Поправка подразумевает, что потенциальный покупатель заплатит большую сумму за объект, имеющий хорошие характеристики по основным ценообразующим показателям, чем за объект с неудовлетворительными характеристиками. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты аналоги обладают идентичными характеристиками. Ликвидность определена как «низкая».

#### 11. Корректировка на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>  
 Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$K1 = (S_o/S_a)^k$ , где

$K1$  – поправка на масштаб

$S_o$  – площадь оцениваемого объекта

$S_a$  – площадь аналога

$k$  – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

#### Значения коэффициента торможения

Таблица 41.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

#### 12. Корректировка на наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение.

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от наличия факторов и подфакторов относительной ценности территории. Корректировка применялась со знаком «плюс», так как объект оценки находится в более выгодном положении.

Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169.

#### Обоснование весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n, \text{ где:}$$

$K_{1..n}$  – корректировки по каждому из аналогов;

$SUM$  – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД.$$

Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки составит:

1 332,15 рублей.

#### Определение рыночной стоимости земельного участка

Таблица 42.

Наименование	Площадь, га.	Стоимость 1 сотки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	1,5778	1 332,15	210 187
Итого			210 187

210 187 рублей.

(двести денсят тысяч сто всемьдесят семь) рублей.

#### Расчет стоимости замещения

Стоимость замещения определяется расходами, в текущих ценах, на строительство объекта, имеющего с оцениваемым одинаковую полезность, и сопоставимые технические характеристики объекта.

Для расчета стоимости нового строительства в данном отчете выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м<sup>2</sup> полезной площади, 1м<sup>3</sup> строительного объема и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

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

где CC - стоимость строительства,

C<sub>in</sub> - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

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

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Под полной стоимостью замещения понимается стоимость строительства в текущих ценах объекта оценки, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Для определения базовых цен были использованы сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов «УПВС», утвержденных ГК Совмина СССР по делам строительства 14.07.1970г.

Для перевода цен 1969 года в цены 1984 года были применены следующие коэффициенты:

При необходимости пересчета базовых расценок в зависимости от группы капитальности зданий использовалась таблица (УПВС №26, Том 1, Техническая часть):

Группа капитальности по сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости	Группа капитальности				
	I	II	III	IV	V
I	1,0	0,93	0,86	0,80	0,74
II	1,08	1,0	0,93	0,86	0,80
III	1,16	1,08	1,0	0,93	0,86
IV	1,25	1,16	1,08	1,0	0,93
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,0

1,17 – отраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (Постановление Совмина СССР от 11 мая 1983 года № 94);

0,95 – коэффициент для зданий для 3-го климатического района, Сборник УПВС № 26, том 2, 106,81(средний)– Индекс пересчета сметной стоимости от цен на 01.01.1984 г. к ценам на 1квартал 2014г. Разработан Краснодарским краевым центром ценообразования в строительстве «Кубаньстройцена» и утвержден Департаментом Строительства Краснодарского края. Основание Письмо департамента строительства Краснодарского края от 27.05.2014 г. № 67-1714/14-01-06 "Об индексах на 2 квартал 2014 года"

Источник- [www.gukk-stroicena.ru/index.php?option=com...view...](http://www.gukk-stroicena.ru/index.php?option=com...view...)

1,18 – прибыль предпринимателя (застройщика).

Прибыль предпринимателя - установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Она представляет степень риска, связанную с развитием проекта.

Обычно при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости с использованием затратного подхода предполагается, что инвестор, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость. Расчет нормы прибыли инвестиций представлен ниже. Эта прибыль выражает вклад предпринимателя, осуществляющего экспертизу и финансирование строительства, и, соответственно, берущего на себя риск, связанный со строительством.

Согласно методике<sup>v</sup>, расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от инвестиционного проекта будет не меньше, чем прибыль альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет прибыли предпринимателя производится по формуле (используя обозначения принятые в настоящем отчете).

Источник: «Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)»,

Учебник под редакцией проф. д.э.н. В.И.Кошкина В.И. Москва-2002г, стр. 261.

$$Ппр.=n*ya/2(1+n*ya/3+Co(1+2/3x n^2*ya^2))$$

где

Ппр.– Прибыль предпринимателя, %;

ya – Норма отдачи на капитал за ед. времени (квартал). Согласно методике<sup>vi</sup> величина нормы отдачи на капитал, вложенный в строящийся объект должна превышать среднерыночную норму отдачи на капитал, вложенный в готовый объект на величину рыночно обоснованной величине премий за дополнительные - проектные и строительные риски. Величину нормы отдачи на капитал для определения прибыли предпринимателя можно обеспечить, ориентируясь на ставку процентов по кредитам на строительство объектов оцениваемого типа. В настоящем отчете норма отдачи на капитал определялась на основании средневзвешенных процентных

ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам на срок более 1 года по состоянию на дату максимально приближенную к дате оценки. Данная величина составляет 16,7% в год.<sup>VI</sup> Норма отдачи на капитал за ед. времени (год) 16,7%.

Источник- Бюллетень банковской статистики № 2 (213) <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1005r.pdf>.

**Со** - Начальные вложения средств в % от стоимости объекта. Данный показатель определялся на основании работы Е.С. Озерова «Экономический анализ и оценка недвижимости». На основании его наблюдений и разработок обычная норма авансовых платежей (начальные вложения средств в % от стоимости объекта) составляет 20-30%%. В настоящих расчетах оценщик учитывает начальные вложения средств в % от стоимости объекта в размере 30%.

**п** - Продолжительность создания улучшений в кварталах. определен по СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» для идентичного объекта с учетом времени необходимого для поиска, приобретения и оформления соответствующей документации на земельный участок. Продолжительность создания улучшений в месяцах составляет 16 или 1,5года.

Ниже приведен расчет полной стоимости замещения объектов оценки затратным подходом. Комментарии к расчетам приведены после таблицы.

#### Расчет стоимости замещения объектов оценки (объекты недвижимости)

Таблица 43.

№	Наименование объектов оценки	ЕИ	К-во	УПВС	Сед	К84	Ккл/Ккап.	К13	НДС	ПП	СЗ, руб.
2.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Щ»	Тн.	2 000	13/21	9,8	1,2168	0,94/-	106,81	1,18	1,18	3 334 103
3.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Д1»	Тн.	2 000	13/21	9,8	1,2168	0,94/-	106,81	1,18	1,18	3 334 103

#### Расчёт накопленного износа

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т. д.

Построенные здания под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость здания оказывает внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональный износ (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 являются накопленным износом, который и будет составлять разницу между стоимостью замещения улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ Оценщиками определяется как «уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального старения, внешнего устаревания или комбинации этих источников».

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - \text{Физ. из.})(1 - \text{Функ. из.})(1 - \text{Вн. из.}),$$

где НИ - накопленный износ

Физ. из. - физический износ;

Функ. из - функциональный износ;

Вн. из - внешний или экономический износ.

Стоимость накопленного износа (Сни.) определяется по формуле:

$$Сни = Сзп * НИ,$$

где Сзп – полная стоимость замещения;

НИ – величина накопленного износа.

Стоимость замещения с учетом накопленного износа (Сз) равна:

$$Сз = Сзп - Сни, \text{ где}$$

Сзп – полная стоимость замещения;

Сни – стоимость накопленного износа

Стоимость накопленного износа (Сни.) определяется по формуле:

$$Сни = Сзп * НИ,$$

где Сзп – полная стоимость замещения;

НИ – величина накопленного износа.

Стоимость замещения с учетом накопленного износа (Сз) равна:

$$Сз = Сзп - Сни, \text{ где}$$

Сзп – полная стоимость замещения;  
Сни – стоимость накопленного износа

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. В данном отчете физический износ зданий определялся по данным технических паспортов.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Вывод: По своим техническим характеристикам и состоянию расположению, использованию собственником строений не предполагает необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объектов недвижимости.

Устранимый функциональный износ равен 0.

Неустраимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраимого функционального износа может определяться двумя методами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустраимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустраимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустраимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустраимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Вывод: На дату оценки оцениваемое имущество не используется в качестве единого имущественного комплекса и экономическая целесообразность осуществления затрат на устранение устаревших объемно-планировочных и/или конструктивных характеристик оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства равна 0.

Неустраимый функциональный износ равен 0.

Внешний (экономический) износ - вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки

влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Внешний (экономический) износ износ равен 0

Существуют несколько методов расчёта износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов, основные из которых: метод разбиения, метод оставшегося срока экономической жизни.

Метод разбиения предполагает разбиение износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{\%} = (1 - (1 - I_{\text{физ}\%}/100) * (1 - I_{\text{фун}\%}/100) * (1 - I_{\text{вн}\%}/100)) * 100 \quad (1)$$

Где:

$I$  – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

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

$I_{\text{вн}}$  – внешний износ.

Метод оставшегося срока экономической жизни в общем виде предполагает учёт всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни. Износ здесь рассчитывается по формуле:

$$I = (T_{\text{ф}}/T_{\text{о}} + T_{\text{ф}}) * 100 \quad (2)$$

Где:

$I$  – накопленный износ;

$T_{\text{ф}}$  – фактический срок жизни конструктивного элемента, лет;

$T_{\text{о}}$  – оставшийся срок экономической жизни, лет.

Таким образом, при использовании метода оставшегося срока экономической жизни учитывается желание инвестора окупить вложения за определённый срок. Более этого срока с точки зрения пользователя эксплуатация данного объекта не является необходимой, даже если физически он и может использоваться далее.

Сроки эксплуатации конструктивных элементов зданий включая внутреннюю отделку определяются на основании методики ВСН 58-88(р) «Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения». Нормы проектирования. Дата введения 01-07-1989. официальное издание Госкомархитектуры-М.: Стройиздат, 1990г.

Для расчёта износа применён метод оставшегося срока экономической жизни и метод эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

#### Оценка состояния здания от общего физического износа

Таблица 44.

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

#### Расчёт физического износа объектов оценки

Группа и тип зданий. Краткая характеристика здания.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Таблица 45.

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные,	Каменные и	Облегченные из	Деревянные или	120





<b>Стены</b>		
Крупнопанельные с утепляющим слоем из минераловатных плит, цементного фибролита*	50	50
Крупнопанельные однослойные из легкого бетона*	30	30
Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе*	50	50
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича)*.	40	40
Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника*	30	30
Деревянные рубленые и брусчатые*	30	30
Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные*	30	30
Глинобитные, саманные,	15	15
каркасно-камышитовые*		
<b>Перекрытия</b>		
Железобетонные сборные и монолитные*	80	65
С кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам*	80	65
Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные	60	50
То же, чердачные	30	25
По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные	20	15
Деревянные по металлическим балкам	80	65
Утепляющие слои чердачных перекрытий из		
пенобетона	25	20
пеностекла	40	30
цементного фибролита	15	10
керамзита или шлака	40	30
минеральной ваты	15	10
минераловатных плит	15	10
<b>Полы</b>		
Из керамической плитки по бетонному основанию	60	30
Цементные железные	30	15
Цементные с мраморной крошкой	40	20
Дощатые шпунтованные по:		
перекрытиям	30	15
грунту	20	10
Паркетные:		
дубовые на рейках (на мастике)	60 (50)	30 (25)
буковые на рейках (на мастике)	40 (30)	20 (15)
березовые, осиновые на рейках (на мастике)	30 (20)	15 (10)
Из паркетной доски	20	10
Из твердой древесно-волокнистой плиты	15	8
Мастичные на поливинилцементной мастике	30	15
Асфальтовые	8	4
Из линолеума безосновного	10	5
С тканевой или теплозвукоизолирующей основой	20	10
Из поливинилхлоридных плиток	10	10

Из каменных плит:			
мраморных	50	25	
гранитных	80	40	
<b>Крыши и кровли</b>			
Стропила и обрешетка:			
из сборных железобетонных элементов	80	80	
из сборных железобетонных настилов	80	80	
деревянные	50	50	
Утепляющие слои совмещенных бесчердачных			
крыш вентилируемых (невентилируемых):			
из пенобетона или пеностекла	40 (30)	40 (30)	
из керамзита или шлака	40 (30)	40 (30)	
из минеральной ваты	15 (10)	15 (10)	
из минераловатных плит	20 (15)	20 (15)	
<b>Покрытия крыш (кровля)</b>			
Из оцинкованной стали	15	15	
Из черной стали	10	10	
Из рулонных материалов (в 3-4 слоя)	10	10	
Из керамической черепицы	60	60	
Из асбестоцементных листов и волнистого	30	30	
шифера			
Безрулонные мастичные по стеклоткани	10	10	

**Расчёт физического износа объектов оценки методом  
эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов**

Таблица 48.

№	Наименование объектов оценки	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Полы	Покрытия крыш (кровля)	Ифиз., %
2	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5 кв.м. Литер: «Щ»	20	20	20	20	30	22
3	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5 кв.м. Литер: «Д1»	20	20	20	20	30	22

Рассчитанный в данном случае накопленный износ обусловлен действием преимущественно внешнего фактора.

**Согласование результатов расчёта и заключение о величине физического износа**

**Согласование результатов**

Таблица 49.

Критерий	Методы	
	Метод оставшегося срока экономической жизни	Метод эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов
	Баллы	
Применимость метода	5	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	1	5

Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	1	5
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфических для объекта		5
Итого	13	25
Сумма баллов	38	
Вес метода	0,40	0,60

#### Оценка состояния здания от общего физического износа

Таблица 49.1.

№	Наименование объекта	Состояние здания	Ифиз, %
1	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5 кв.м. Литер: «Щ»	Удовлетворительное	24
2	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5 кв.м. Литер: «Д1»	Удовлетворительное	24

#### Расчет стоимости замещения объектов оценки

Таблица 50.

№	Наименование объектов оценки	СЗ, руб.	Ифиз, %	Ифун, %	Иэк, %	Инак, %	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5 кв.м. Литер: «Щ»	3 334 103	24	0	0	24	2 533 918
2	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5 кв.м. Литер: «Д1»	3 334 103	24	0	0	24	2 533 918

#### 11.8. Расчет рыночной стоимости сооружения «ЗАВ-40»

При оценке движимого имущества, в том числе машин и оборудования, применяются три классических подхода:

- Затратный;
- Сравнительный;
- Доходный.

Затратный подход имеет в своей основе концепцию определения полных затрат на создание или приобретение инвестором объекта идентичного или аналогичного оцениваемому, откорректированных с учетом всех видов износов: физического, функционального и экономического.

Сравнительный подход предусматривает определение рыночной стоимости по данным о ценах продаж или предложениях к продаже аналогичных машин и оборудования с учетом имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом посредством корректировок.

Доходный подход базируется на оценке ожиданий инвестора и предусматривает расчет текущей стоимости экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами за период их экономической жизни.

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от применения некоторых из них. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов его приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, - предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

В настоящем отчете Оценщик для определения рыночной стоимости объекта оценки рассмотрел возможность использования всех трех подходов. Учитывая специфику объекта оценки, цель оценки и характер поставленной задачи, а также наличие и качество необходимой информации, Оценщик произвел выбор подходов к оценке, которые были использованы в данном отчете.

1. С точки зрения теории оценки сущность Затратного подхода заключается в том, что стоимость любого объекта оценки зависит от величины полных затрат (издержек) инвестора на создание или приобретение идентичного или аналогичного объекта при существующем уровне цен на дату оценки. В некоторых случаях (в случае оценки уникального оборудования или оборудования, не представленного на рынке) единственно возможным остается применение Затратного подхода, в рамках которого определяется полная стоимость замещения оцениваемого оборудования.

Поскольку Оценщику удалось получить рыночную информацию, касающуюся базовой цены на объекты (цены предложения официальных представителей производителей в РФ), аналогичные оцениваемым, иные рыночные и нормативные данные по всему спектру полных затрат, а также информацию, позволяющую оценить совокупный износ объекта, он посчитал возможным использовать в рамках настоящей оценки Затратный подход к расчёту стоимости оборудования, используя информацию об стоимости замещения оригинального образца. или аналогичном.

2. Использование Сравнительного подхода целесообразно при развитом вторичном рынке машин и оборудования, т.к. метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов

Вторичный рынок сельскохозяйственного оборудования и техники достаточно широк, и информация по ценам доступна, но Оценщику не всегда удается подобрать достаточное количество аналогов для применения Сравнительного подхода из-за ограниченности предоставляемой продавцом информации. Зачастую, в предложениях не указывается год изготовления оборудования, его местонахождение, условия эксплуатации и т.д. Исходя из вышеизложенного, а также по причине того, что не удалось выявить достаточно предложений, Сравнительный подход не применялся к объекту оценки:

3. Доходный подход рассматривает стоимость оборудования как текущую стоимость будущих выгод, получаемых от собственности, и определяемую путем капитализации определенного уровня дохода. Однако в результате применения ДП оценщик получает одно значение стоимости, относящееся к предприятию в целом. Практически невозможно идентифицировать стоимость отдельных активов без проведения процедуры покомпонентного распределения (аллокации) стоимости.

Кроме того, могут возникнуть трудности с определением, какие именно активы должны быть включены (или исключены) в рассмотрение, в особенности при оценке крупных предприятий. Ввиду сложности или невозможности идентифицировать соответствующие отдельные потоки доходов, как правило, доходный подход не применяется при оценке отдельных машин и элементов оборудования.

В общем случае оцениваемое оборудование может приносить доход только после выполнения целого ряда организационных и производственных мероприятий, таких как:

- Аренда производственных площадей;
- Набор персонала;
- Прочие мероприятия.

Затраты на выполнение этих мероприятий во многом зависят от финансовых возможностей, а эффективность эксплуатации оборудования - от профессионализма будущего собственника как менеджера. Это потребовало бы от Оценщика для составления прогноза будущих доходов и расходов принимать целый ряд допущений, что может вызвать значительные погрешности при расчетах и привести к некорректным результатам. При этом объем оценочных работ становится неадекватным решаемым задачам.

Оцениваемые объекты являются доходным активом, который может приносить собственнику чистую прибыль. Тем не менее, Оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета еще и потому, что доходность сельскохозяйственной техники и самоходных сельскохозяйственных машин зависит не только от их эксплуатационных характеристик, но и от внешних и внутренних обстоятельств, в которых развивается бизнес собственника.

Принимая во внимание рекомендации теории оценки и учитывая вышеизложенное, Оценщик отказался от применения доходного подхода.

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого оборудования, использовался Затратный подход.

#### 11.9. Расчет рыночной стоимости сооружения «ЗАВ-40»затратным подходом

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Были проанализированы различные аспекты рынка оцениваемого оборудования - как прошлые тенденции, так и текущие данные. Расчеты основаны на рыночных данных, профессиональных знаниях в области методологии оценки и личном опыте Оценщика, а также на результатах интервью с экспертами в данной области.

##### Алгоритм применения Затратного подхода

Формульная сторона алгоритма Затратного подхода такова:

$$PC3 - \Phi И = C3$$

$$PC = PC3 \times (1 - \Phi И) \times (1 - \Phi У) \times (1 - ЭУ),$$

Где,

PC-рыночная стоимость, руб.

ФИ-физический износ;

ФУ-функциональное устаревание;

ЭУ-экономическое устаревание,

выражены в относительных величинах (долях единицы) всякий раз от новой базы.

##### Методика оценки рыночной стоимости оборудования Затратным подходом

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках Затратного подхода предполагает выполнение следующих этапов:

- 1) Определение стоимости замещения C3) оборудования как нового;
- 2) Определение накопленного совокупного износа;

3) Расчет рыночной стоимости оборудования как разности между СЗ и оцененным совокупным износом.

#### Методика определения полных затрат

Последовательность:

- 1) Покупная цена нового оборудования, основу которой составляет цена официального представителя производителя в РФ.
- 2) Транспортные расходы на доставку оборудования к месту монтажа и использования, включая таможенные платежи.
- 3) Стоимость погрузо-разгрузочных работ.
- 4) Затраты на монтаж и сборку.
- 5) Затраты на установку.
- 6) Затраты на проведение пуско-наладочных работ, включающие затраты на обучение персонала.
- 7) Косвенные затраты инвестора (приобретателя данного оборудования).

Совокупность перечисленных компонентов полных затрат формирует **стоимость замещения (СЗ)** для оцениваемого оборудования.

Как только получена полная стоимость замещения оцениваемого объекта, встает задача расчета всех видов износа, которые согласно методологии Затратного подхода должны быть вычтены для получения обоснованной рыночной стоимости.

#### Методы расчета физического износа

Физический износ определяется как потеря в стоимости в результате потребления активов путем использования. Этот вид износа является результатом прошлой эксплуатации и практики материально-технического обслуживания, воздействия природных элементов или процессов в атмосфере, менее очевидных результатов простоя, несчастных случаев, эксплуатационных перегрузок и других элементов физической природы. Остановимся на методах, наиболее часто применяемых на практике и использованном в данном исследовании.

##### Метод эффективного возраста

При помощи этого метода измеряется неустраняемый физический износ, который выражается обычно величиной в процентах (или долях единицы) от полной стоимости воспроизводства. Этот метод может быть проиллюстрирован в общем виде следующей формулой:

$$\text{ФИ, \%} = \frac{\text{Тэф}}{\text{Тэк}} \cdot 100\%,$$

где  $\text{Тэф}$  - эффективный возраст;  
 $\text{Тэк}$  - экономический срок жизни актива.

Суть данного метода сводится к анализу отношения "Возраст/Срок службы".

Эффективный возраст ( $\text{Тэф}$ ) отражает величину наработки актива за прошедшие годы его эксплуатации.

Хронологический (действительный) возраст ( $\text{Тхр}$ ) определяется как количество лет, прошедших со времени создания актива.

Срок службы (средняя экономическая жизнь) ( $\text{Тэк}$ ) - это средняя или обычная ожидаемая продолжительность экономической жизни (срока службы) собственности, когда она приносит доход своему владельцу.

Оцененный остающийся срок службы ( $\text{Тост}$ ) - это период, выраженный в годах, в течение которого ожидается, что активы или группы активов будут оставаться в пользовании. Для определения (прогнозирования) остающегося срока жизни собственности используют метод наблюдения (физический осмотр) и проводят интервью с обслуживающим персоналом.

Недостатком метода является использование линейной схемы начисления износа, процесс накопления которого, как известно, носит нелинейный характер.

В какой-то мере устранить этот недостаток позволяет рассмотрение следующих трех качественно различных ситуаций, для которых срок службы  $\text{Тэк}$  (знаменатель) может иметь три различных способа определения, в зависимости от возраста и условий эксплуатации актива:

- 1) для нового актива - это количество лет, которые, как ожидается, просуществует этот актив ( $\text{Тэк} = \text{Тн}$ ), где  $\text{Тн}$  - нормативный срок службы, отражаемый в технической документации;
- 2) для использовавшегося актива - это сумма эффективного возраста плюс ожидаемая оставшаяся жизнь ( $\text{Тэк} = \text{Тэф} + \text{Тост}$ );
- 3) для актива, который продолжает функционировать сверх нормативного срока службы ( $\text{Тн}$ ), - это количество лет, которое прослужил этот актив, плюс ожидаемый оставшийся срок жизни ( $\text{Тэк} = \text{Тхр} + \text{Тост}$ ).

Определение эффективного возраста  $\text{Тэф}$  (числитель) для каждой из трех описанных выше ситуаций основывается на анализе состояния собственности, количества тех лет, которые она находится в эксплуатации, а также остающегося срока полезной жизни на данный момент времени. Как правило, в течение первых нескольких лет жизни собственности ее эффективный и хронологический возрасты обычно совпадают (или почти совпадают) ( $\text{Тэф} = \text{Тхр}$ ).

Применением формул «Недоиспользования» и «Возраст/Срок жизни».

Однако по мере продолжающейся эксплуатации актива его эффективный возраст постепенно меняется в зависимости от степени интенсивности использования собственности, ее физического окружения, качества его материально-технического обслуживания и других подобных факторов. Эффективный возраст является индикатором, помогающим оценить будущую полезность активов ( $\text{Тэф} = \text{Тн} - \text{Тост}$ ).

Значительное расхождение численных значений Тэф и Тхр может быть результатом очень хорошего материально-технического обслуживания, недостаточного использования или действия этих двух факторов одновременно.

На срок полезной жизни актива могут влиять многие обстоятельства. Они включают следующие:

- как часто оборудование используется;
- каков был возраст оборудования в момент его приобретения;
- как часто оно ремонтировалось или обновлялось, или заменялись его части;
- в каком климате оно эксплуатировалось.

На продолжительность полезной жизни также могут влиять технологические улучшения, технический прогресс, разумные прогнозируемые экономические изменения, перемещение деловых центров, запретительные законы и другие причины. Все это необходимо учитывать до того, как определять ожидаемую продолжительность полезной жизни оборудования.

Продолжительность полезной жизни для одного и того же типа оборудования может изменяться в зависимости от пользователя. Определение продолжительности полезной жизни оборудования должно основываться на анализе конкретных текущих условий, существующих на заводе, на котором оно используется.

Преимуществом использования техники "Возраст/Срок службы" является то, что эффективный возраст при необходимости может быть подсчитан по данным об основных активах, отраженным в финансовой документации клиента.

Проблема применения техники "Возраст/Срок службы" состоит в оценке оставшейся физической жизни актива. Если известны какие-то физические факторы, которые могут ограничить физическую жизнь, то должно быть проведено исследование.

Метод "Возраст/Срок службы" может использоваться для оценки и других элементов износа (при наличии необходимой информации): функционального, экономического и даже совокупного износа.

В данном отчёте применён метод анализа физического состояния.

#### Метод анализа физического состояния

Методика расчета представлена в таблице.

Таблица анализа физического состояния

Таблица 51.

Техническое состояние	Характеристика технического состояния	% износа
отличное состояние	новое или бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	0-20
хорошее состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии	20-40
удовлетворительное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40-65
условно-пригодное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65-80
неудовлетворительное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта	80-90
негодное к применению состояние	оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	90-100

#### Определение функционального устаревания

Это потери в стоимости оборудования, машины или производственной единицы в результате действия факторов, присущих самой собственности, таких как: наличие избыточных мощностей, недостаток мощности, избыточные эксплуатационные расходы, производственный дисбаланс, и вызванных прогрессом в развитии технологий.

Эта потеря обычно выражается в виде *избыточных капитальных затрат*, определяемых как разность ПСЗ, и/или в виде *избыточных эксплуатационных затрат*, определяемых как текущая стоимость будущих избыточных операционных расходов.

Функциональное устаревание оцениваемого объекта может учитываться:

- 1) Применением формул «Недоиспользования» и «Возраст/Срок жизни».
- 2) Дисконтированием избыточных эксплуатационных затрат (для ОФУ).
- 3) Определением разности ПСВ и ПСЗ для оцениваемого объекта (для функционального устаревания технологического - ФУТ).
- 4) Введением коэффициентной поправки - множителя к цене аналога. Этот коэффициент может представлять собой отношение технического, производственного, конструктивного, эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к тому же параметру для современного аналога, если таковой имеется.

Методика расчета представлена в таблице.

Таблица анализа функционального износа

Таблица 52.

Индекс	Характеристика состояния	% износа
отличное состояние	Соответствует лучшим мировым образцам	0-5
хорошее состояние	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным характеристикам	5-10
удовлетворительное состояние	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
неудовлетворительное состояние	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40-70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

*«Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», изд. «Дело», Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер*

Оценка экономического устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе снижением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству.

Оценщик учитывал, что экономическое устаревание – функция внешнего влияния, которое воздействует на предприятие и отрасль в целом.

Пассивность рынка также может служить причиной ощутимого экономического устаревания тех предприятий отрасли, которые продолжают функционировать. Экономический износ - потеря стоимости, обусловленный влиянием внешних факторов, которые могут быть вызваны целым рядом причин и источников. Данный факт требует глубокого осмысления и изучения проблемы, связанной с функционированием объекта оценки в рамках отрасли и географического региона, а также исходя из ситуации в смежных отраслях техники, использующих аналогичное оборудование с учетом региональных и местных особенностей. Экономический износ обычно измеряется на основе снижения в производительности и, как правило, выражается в процентах. Он также измеряется любыми прямыми убытками, такими как затраты на устранение.

Расчет экономического износа целесообразно проводить в рамках доходного подхода, используя принцип замещения. В целом из анализа отрасли, по мнению Оценщика экономический износ в объекте оценки отсутствует.

Расчет стоимости замещения

Таблица 53.

И с т о ч н	Наименование	Стоимость замещения, руб. с НДС	Источник информации
	Сооружение «ЗАВ-40»	955 000	ООО Семилуки АгроСтройДон г. Семилуки +7 (905) 656-93-79

Источник информации: стр.37 Приложения №2 к Отчёту.

Методика определения полных затрат

Последовательность:

- 1) Покупная цена нового оборудования, основу которой составляет цена официального представителя производителя в РФ.
  - 2) Транспортные расходы на доставку оборудования к месту монтажа и использования.
  - 3) Стоимость погрузо-разгрузочных работ.
  - 4) Затраты на монтаж и сборку.
  - 5) Затраты на установку.
  - 6) Затраты на проведение пуско-наладочных работ, включающие затраты на обучение персонала.
  - 7) Косвенные затраты инвестора (приобретателя данного оборудования).
- Оценщиком при расчёте стоимости замещения затраты не учитывались.



**Пояснение:** На основании анализа бесед с представителями сельскохозяйственных производителей (фермеры, СПК, ООО и т.д.) даёт возможность Оценщику сделать вывод о том, что цена предложения на ТС, в частности в Краснодарском крае может снижаться в результате торга до 5-10%. Средняя рыночная стоимость всех затрат в процентах, по мнению Оценщика примерно составит 4%. Торг компенсирует затраты.

### Оценка износа и устареваний

Совокупный или накопленный износ ( $I_{\text{нак}}$ ), характеризующий обесценивание оборудования, рассматривается как "сумма" величин физического, функционального и экономического износов, и рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{эк}})$$

Физический износ (Ифиз) - снижения стоимости, связанной с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов.

Физический износ может быть рассчитан несколькими методами. В нашем случае физический износ был рассчитан с помощью метода анализа физического состояния и методом годовой нормы амортизационных отчислений.

### Таблица анализа физического состояния

Таблица 54.

Техническое состояние	Характеристика технического состояния	% износа
отличное состояние	новое или бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	0-20
хорошее состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии	20-40
удовлетворительное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40-65
условно-пригодное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65-80
неудовлетворительное состояние	бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта	80-90
негодное к применению состояние	оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	90-100

### Определение физического износа методом анализа физического состояния

Таблица 55.

Наименование	Год выпуска/приобретения	Характеристика технического состояния	% износа
Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6 кв.м. Литер: «Г 4»	1988 (экспертно)/ 2000(экспертно)	бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	53 (средний)

### Обоснование анализа физического состояния

Оценка характеристики технического состояния объектов оценки проведен оценщиком на основе осмотра объектов оценки, производственной базы Заказчика, изучения технической документации, беседы с представителями Заказчика, анализа рынка сегмента рынка оборудования и транспортных средств. Так как для полной технической характеристики объектов оценки требуется достаточно много времени, специализированного оборудования, привлечения специалистов для определения физического износа приняты средние характеристики показателей состояния износа.

### Метод годовой нормы амортизационных отчислений.

Основание: Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.).

Таблица 56.

Наименование	Год выпуска/ приобретения	Амортизационная группа/ срок эксплуатации	Норма амортизации и в год, %	Срок эксплуатации	Износ
Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6 кв.м. Литер: «Г4»	1988 (экспертно)/ 2000(экспертно)	4/5-7	10	10	100

#### Обоснование метода годовой нормы амортизационных отчислений

Объект оценки относится согласно Постановления Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.) относится к 4 группе (имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно. На дату оценки объект находится в эксплуатации 14 лет. Максимальный срок эксплуатации 7 лет. Износ в год 10%. Износ на дату оценки 100%.

Рассчитанные величины физического износа различными методами дают основание определить окончательную его величину, определяемую, как средневзвешенное значение его величин.

#### Согласование результатов расчёта и заключение о величине физического износа

Таблица 57.

Критерий	Методы	
	Метод анализа физического состояния	Метод годовой нормы амортизационных отчислений
	Баллы	
Применимость метода	5	1
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	1
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	5	1
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	1
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфических для объекта	5	1
Итого	25	5
Сумма баллов	30	
Вес метода	0,83	0,17

#### Физический износ объектов оценки

Так как для определения накопленного физического износа применялись различные методы, то определения величины накопленного износа применялась формула:

$$И_{физ.} = 1 - 1 - (1 - И_{эксп. ан.}) \times (1 - И_{аморт.});$$

Таблица 58.

Наименование	Год выпуска/ приобретения	Метод экспертного анализа	Метод годовой нормы амортизационных отчислений	Физический износ, %
Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6 кв.м. Литер: «Г4»	1988 (экспертно)/ 2000(экспертно)	43	17	53

#### Функциональный износ объекта оценки

Функциональный износ (устаревание), обусловленный избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов и (или) невозможности оптимально использовать машины и оборудование из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность

производственного процесса. Часто этот вид функционального износа называют технологическим устареванием. По мнению оценщика, он присутствует в объекте оценки (не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза).

Таблица анализа функционального износа

Таблица 59.

Индекс	Характеристика состояния	% износа
отличное состояние	Соответствует лучшим мировым образцам	0-5
хорошее состояние	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным характеристикам	5-10
удовлетворительное состояние	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
неудовлетворительно е состояние	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40-70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

*«Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», изд. «Дело», Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер.*

Расчёт функционального износа имущества

Таблица 60.

Наименование, рег. знак, страна производитель	Год выпуска/приобретения	Функц. износ, %
Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4»	1988 (экспертно)/2000(экспертно)	55

Экономический износ объектов оценки

Экономический износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий. В данном случае внешний износ на объектах оценки отсутствует по мнению оценщика.

Расчёт накопленного износа имущества

Таблица 61.

Наименование	Год выпуска/приобретения	Физический износ, %	Функц. износ, %	Экономический износ, %	И накоп., %
Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4»	1988 (экспертно)/2000(экспертно)	53	55	0	79

Расчёт рыночной стоимости имущества (сооружение) затратным подходом

Таблица 62.

Наименование	Год выпуска/приобретения	И накопл., %	СЗ, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4»	1988 (экспертно)/2000(экспертно)	79	955 000	200 550

200 550 рублей с НДС

(двести тысяч пятьсот пятьдесят) рублей.

Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества затратным подходом

Таблица 63.

№ п.п.	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного	210 187	210 187

	назначения-для обслуживания и функционирования зданий зерносклада и сооружения «ЗАВ-40». Площадь: 15 778 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1701000:0078		
2.	Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4»	200 550	169 958
3.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Щ»	2 533 918	2 147 388
4.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Д1»	2 533 918	2 147 388
Итого		5 478 573	4 674 921

5 478 573 рубле с НДС

(пять миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч пятьсот семьдесят три) рубля.

## 11.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Раздел III ФСО-1).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта недвижимости. Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важен не объект как таковой, а право получения будущих доходов от владения этим объектом). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние, как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

Метод капитализации дохода.

Метод дисконтирования денежных потоков

### Метод капитализации дохода

Метод капитализации дохода основывается на 3-х принципах оценки недвижимости:

1. Принцип ожидания. Данный принцип характеризует точку зрения покупателя на будущие доходы и их настоящую стоимость. Исходя из этого принципа, рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на данный объект. В основе принципа лежит теория изменения стоимости денег во времени.

2. Принцип спроса и предложения. Данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения. Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

3. Принцип замещения. Этот принцип характеризует точку зрения информированного покупателя, который заплатит за объект сумму, большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же сегменте рынка и который при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов. Исходя из этого принципа ясно, что арендная плата, норма прибыли, величины затрат, ставок дисконтирования и коэффициент капитализации определяются аналогичными показателями на рынке.

### ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

1. Оценка потенциального валового дохода. Производится на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

ПВД зависит от площади объекта и арендной ставки.

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где, S - площадь в кв. м., сдаваемая в аренду;

C<sub>a</sub> - арендная ставка за 1 кв. м.

Как правило, величина арендной платы зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, времени аренды (срока) и т.д.

2. Оценка потерь от недоиспользования. Производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к арендованной недвижимости.

ДВД = ПВД – «потери от недоиспользования»

Объектом оценки являются помещения, общей площадью 3720,6 кв.м.

В данных расчетах арендопригодной признана вся площадь зданий общей площадью 3720,6кв.м.

Для определения наиболее вероятной величины арендной платы за оцениваемый объект недвижимости формировании положительных потоков доходов, оценщиком был проведен маркетинговый анализ рынка предложений аренды объектов недвижимости коммерческого (производственно-складского) назначения г. Гулькевичи, Гулькевичского района, а также г. Кропоткина и Кавказского района. На основании проведенного анализа, были выявлены наиболее вероятные (сопоставимые по своему функциональному назначению и особенностям текущего использования) аналоги для определения величины арендной ставки за производственно-складские помещения.

### Исходные данные об объектах сравнения

#### Источники информации:

Таблица 64.

Номер аналога	Источник информации	Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес.	Страница приложения №2 к отчёту
1	<u>Коммерческая недвижимость - продажа и аренда офисов ...</u> www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost Сдаю офис, Кропоткин Красная 102. 499 руб. в ... Возьму в аренду помещениеКропоткин. Вчера 12:12 ... Продам склад, Пятый проезд, 9, Кропоткин.	47	35-45
2		100	
3		150	
4		100	

Так как, практически невозможно найти аналог, который бы на 100% был схож с оцениваемым объектом. Следовательно, необходимо внести корректирующие поправки.

#### 1. Корректировка на продолжительность договора аренды.

Данная поправка отражает разницу в процентном выражении между договорами аренды, заключаемыми на длительный срок и договорами аренды, заключаемыми на короткий срок, в разрезе 1 кв.м. В настоящем расчете данная поправка не вводилась.

#### 2. Корректировка на уторгование

Проведенный анализ рынка позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного компанией ООО «ФБК» исследования (Журнал «Вопросы оценки» №1, 2007-М.: РОО, статья «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг», Марчук А.А.). [adalin.ru/files\\_uploads/file/rusvs-03.pdf](http://adalin.ru/files_uploads/file/rusvs-03.pdf).

### Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 65.

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

При оценке зданий доходным подходом можно использовать уменьшенные на 0,5...1,0 % значения скидок, представленные в табл.22.

В настоящем расчете данная корректировка для объектов-аналогов составила -6% (корректирующий коэффициент «0,94»).

#### 3.Корректировка на местоположение.

Объект оценки расположен в Гулькевичском районе. Объекты аналоги расположены в г. Кропоткине и Кавказском районе. Для корректировки района расположения применены кадастровые стоимости земельных участков (срединие) н.п. Краснодарского края. Основание: Постановление Главы администрации (губернатора) Краснодарского края №8 от 05.02.2010г.

#### 4. Корректировка на расположение для коммерческого использования.

Данная поправка отражает такие факторы как удобство и коммерческую привлекательность того или иного объекта, с точки зрения открытия и успешного развития различных видов бизнеса. В настоящем расчет данная поправка не учитывалась, так как все объекты аналоги и объект оценки имеют идентичную коммерческую привлекательность. А также в достаточной мере эту корректировку отражает корректировка на месторасположение.

#### 4. Корректировка на наличие инженерных сетей.

Данная корректировка применена на основании поправок на наличие или отсутствие благоустройств. Корректировка для аналогов не применялась, так как у объекта оценки и аналогов идентичные коммуникации.

#### 5. Корректировка на физическое (техническое) состояние.

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности эксплуатации объекта оценки и объектов аналогов, величины физического износа. На основании оценки состояния здания от общего физического износа см. табл. 15 Отчёта, корректировка для аналогов не применялась, так как величина износа в целом идентичная.

#### 6. Корректировка на площадь.

При определении корректирующей поправки на масштаб оценщиком учитывался «закон экономии на масштабе», который отражает зависимость стоимости от метража объекта недвижимости. Как правило, чем больше объект по площади, тем дешевле стоимость его квадратного метра. Этот момент при сравнении аналогов корректируется введением поправки на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>

Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$$K1 = (S_o / S_a)^k, \text{ где}$$

$K1$  – поправка на масштаб

$S_o$  – площадь оцениваемого объекта

$S_a$  – площадь аналога

$k$  – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения

Таблица 67.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

#### Расчет величины арендной платы

Таблица 68.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Площадь объекта, в кв.м.	3 720,6	846,6	500	1 000	2 000
2	Ставка арендной платы, руб./в месяц, В.м.	определяется	47	100	150	100
3	Уторгование (торг)	Нет	Да	Да	Да	Да
4	Корректировка, %	-	-6	-6	-6	-6
5	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	44	94	141	94
6	Продолжительность договора аренды	Долгосрочная	долгосрочная			
7	Корректировка, %	-	0	0	0	0
8	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	44	94	141	94
9	Месторасположение (район)	Гулькевичский район	Кавказский район			
9.1	Средняя кадастровая стоимость, руб./кв.м	1 836,34	1 866,32			

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9.3.	Корректировка, %		-2	-2	-2	-2
11	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	43	92	138	92
12	Расположение (удобство, оптимальная возможность) для коммерческого использования	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее
13	Корректировка, %	-	0	0	0	0
14	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	44	94	141	94
15	Физическое(техническое) состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное			
16	Корректировка, %	-	0	0	0	0
17	Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	44	94	141	94
18	Наличие инженерных сетей	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение			
19	Корректировка, %		0	0	0	0
20	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	44	94	141	94
21	Площадь объекта, в кв.м.	3 720,6	846,6	500	1 000	2 000
22	Корректировка, %	-	0,80	0,74	0,82	0,91
23	Скорректированная ставка, руб./в месяц, м2	определяется	<u>35</u>	<u>70</u>	<u>116</u>	<u>86</u>
24	Цена предложения ставки арендной платы, руб./в месяц, кв.м.	определяется	47	100	150	100
25	Суммарная абсолютная корректировка руб.	-	-12	-30	-34	-14
25	Сумма корректировок, %	-	-7,2	-7,26	-7,18	-7,09
26	Уровень доверия результату	-	92,8	92,74	92,82	92,91
27	Сумма уровней доверия	371,27				
28	Весовой коэффициент	-	0,25	0,25	0,25	0,25
29	Удельная стоимость, руб.	-	8,75	17,5	29	21,5
30	Стоимость аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	77				

#### Обоснование весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу сумм корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n, \text{ где:}$$

$K_{1..n}$  – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$\sum \text{УД} = \text{УД}_1 + \text{УД}_2 + \dots + \text{УД}_n$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:  
 $\text{Удельный вес аналога} = \text{УД}_n / \sum \text{УД}$

#### Потенциальный валовой доход оцениваемого объекта

Таблица 69.

Месяц	Загрузка	Потенциальный валовой доход, рублей
Январь	100%	286 486
Февраль	100%	286 486
Март	100%	286 486
Апрель	100%	286 486
Май	100%	286 486
Июнь	100%	286 486
Июль	100%	286 486
Август	100%	286 486
Сентябрь	100%	286 486
Октябрь	100%	286 486
Ноябрь	100%	286 486
Декабрь	100%	286 486
		3 437 832

#### Определение действительного валового дохода

На основании профессионального опыта оценщиков в оценке данного вида недвижимости было выявлено, что типичный срок экспозиции аналогичных объектов аренды на рынке составляет 2 месяца, а типичный срок аренды аналогичных объектов составляет 3 года. Таким образом, коэффициент недозагрузки определяется как отношение типичного срока экспозиции аналогичных объектов аренды на рынке к типичному сроку аренды аналогичных объектов. Согласно приведенной выше методике, коэффициент недозагрузки для оцениваемого объекта составляет 6%.

Таким образом, действительный валовой доход оцениваемого объекта составляет с учетом НДС:

$$3\,437\,832 - (3\,437\,832 * 6\%) = 3\,437\,832 - 206\,270 = 3\,231\,562$$

#### Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости

Основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо учитывать при капитализации доходов - *потоки денежных средств для различных объектов должны рассчитываться на одной основе, т.е. нельзя сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, рассчитанными на основе прогнозных данных, то же самое касается и учета налогообложения. Расчет не производился, так как Заказчиком не представлена информация о затратах на эксплуатацию объекта оценки, включая расходы на текущий ремонт и т.д.*

#### Расчет расходов

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Для определения условно-постоянных расходов оцениваемого объекта оценщиком использовались наиболее типичные операционные расходы собственника на сегменте рынка коммерческой недвижимости, которые, как правило, включают:

1. Налог на имущество. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131 "Об общих принципах организации местного самоуправления", Законом Российской Федерации от 09.12.1991 N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц"

В настоящем расчете оценка объекта доходным подходом проводится на доналоговой основе с целью устранения влияния различий в порядке налогообложения оцениваемого объекта и его аналогов при использовании приемов для расчета доходов, операционных расходов, ставок доходности и капитализации.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы.



К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Для определения условно-постоянных расходов оцениваемого объекта оценщиком использовались наиболее типичные операционные расходы собственника на сегменте рынка коммерческой недвижимости, которые, как правило, включают:

1. Налог на имущество. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, Глава 30 НК РФ "Налог на имущество организаций"

Таблица 70.

Налоговая база	<p>Налоговая база определяется как <u>среднегодовая стоимость имущества</u>, признаваемого объектом налогообложения. При этом имущество учитывается по <u>остаточной стоимости</u>.</p> <p>Налоговая база определяется отдельно в отношении:</p> <p>имущества, подлежащего налогообложению по местонахождению организации (месту постановки на учет в налоговых органах постоянного представительства иностранной организации),</p> <p>имущества каждого обособленного подразделения организации, имеющего отдельный баланс,</p> <p>каждого объекта недвижимого имущества, находящегося вне местонахождения организации (обособленного подразделения), или постоянного представительства иностранной организации,</p> <p>каждого объекта недвижимого имущества, находящегося вне местонахождения организации, обособленного подразделения организации, имеющего отдельный баланс, или постоянного представительства иностранной организации,</p> <p>в отношении имущества, входящего в состав Единой системы газоснабжения, имущества, облагаемого по разным налоговым ставкам.</p> <p>Налоговая база уменьшается на сумму законченных капитальных вложений на строительство, реконструкцию и (или) модернизацию вводимых, реконструируемых и (или) модернизируемых судовых гидротехнических сооружений, расположенных на внутренних водных путях РФ, портовых гидротехнических сооружений, сооружений инфраструктуры воздушного транспорта (кроме системы централизованной заправки самолетов, космодрома). Это положение не применяется в отношении законченных капитальных вложений, учтенных в балансовой стоимости объектов до 1 января 2010 года. (пункт применяется до 1 января 2025 года)</p> <p>Особенности определения налоговой базы:</p> <p><u>по договору простого товарищества (договора о совместной деятельности)</u></p> <p><u>по имуществу, переданному в доверительное управление, в паевой фонд, по концессионному соглашению</u></p>	
Налоговые ставки	<p>Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов РФ и не могут превышать <b>2,2%</b></p> <p>Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий налогоплательщиков и имущества.</p> <p>В случае, если налоговые ставки не определены законами субъектов РФ, налогообложение производится по налоговым ставкам, установленным ст. 380 НК РФ. (пункт введен ФЗ от 29.11.2012 N 202-ФЗ)</p>	Ст.380 НК

Суммарная остаточная стоимость составляет:

593 500 рублей.

Таким образом, налог на имущество для оцениваемого объекта составит:

$593\,500 \times 2,2\% \text{ (максимальный)} = 13\,057 \text{ руб.}$

2. Условно-переменные – это расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются расходы на управление: коммунальные расходы (газ, электричество, вода, отопление, телефон и т.д.). В настоящих расчетах условно-переменные расходы не учитывались, так как на основании маркетинговых исследований рынка оценщиком было установлено, что коммунальные платежи, оплату телефонных связей и т.д. оплачивает арендатор.

3. Управленческие расходы. Под ними подразумевается вознаграждение управляющей компании за услуги по техническому обслуживанию, эксплуатации инженерных систем и оперативному управлению зданием. В настоящих расчетах управленческие расходы не учитывались.

4. Определение чистого операционного дохода. Определение итогового показателя потоков денежных средств (ЧОД), который определяется как разность действительного валового дохода и операционных расходов оцениваемого объекта.

#### Расчет коэффициента капитализации

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

1. Компенсацию за безрисковые, неликвидные инвестиции;
2. Компенсацию за риск;
3. Компенсацию за низкую ликвидность;
4. Компенсацию за инвестиционный менеджмент.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной экстракции.
2. Метод кумулятивного построения (суммирован).
3. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
4. Метод инвестиционной группы.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

В данном случае, с учетом текущих условий рынка аналогичной – коммерческой (производственно-складской) недвижимости, ставка капитализации была рассчитана методом рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции – является самым простейшим, быстрым и точным для определения стоимости какой-либо недвижимости с помощью собранных на конкурентном и свободном рынках данных по сопоставимым продажам аналогичных по своим характеристикам (инвестиционная мотивация, социально-юридический статус, платежеспособность, пути финансирования и т.д.) и полезности объектов недвижимости. Рыночная экстракция – это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В рамках доходного подхода стоимость рассчитывается по формуле:

$$V = I / R$$

V – стоимость;

I – ЧОД;

R – коэффициент (ставка) капитализации.

Если вышеприведенная формула преобразует ЧОД в стоимость, то следующая формула переводит стоимость в ставку капитализации:

$$R = I / V$$

Основываясь на рыночных данных по таким показателям, как цена продажи и значение ЧОД сопоставимых объемов недвижимости, мы можем вычислить ставку капитализации путем деления ЧОД на цену продажи:

$$R = \text{ЧОД} / \text{цена продажи}$$

Определенная таким образом ставка капитализации называется общей.

#### Расчет коэффициента капитализации

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

1. Компенсацию за безрисковые, неликвидные инвестиции;
2. Компенсацию за риск;
3. Компенсацию за низкую ликвидность;
4. Компенсацию за инвестиционный менеджмент.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной экстракции.
2. Метод кумулятивного построения (суммирован).
3. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
4. Метод инвестиционной группы.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Наиболее достоверным методом определения коэффициента капитализации является метод рыночной экстракции, который позволяет в расчетах опираться на рыночные данные по сделкам или предложениям к сделке в рамках сектора рынка, к которому относится объект оценки и объекты сравнения. Данный метод определения коэффициента капитализации имеет существенные преимущества перед другими методами расчета, т.к. позволяет максимально сократить потенциальные погрешности в расчетах, связанные с субъективным фактором в работе оценщика. В то же время, в условиях развивающегося рынка, недостаточной публичности и прозрачности рынка, скудной информации о ценах сделок и предложений с объектами-аналогами данный метод не может быть эффективно применен ввиду отсутствия доступной, достаточно широкой и достоверной информационной базы, особенно по сделкам аренды земельных участков на условиях рыночной арендной платы.

В сложившихся рыночных условиях оценщик вынужден использовать другой метод расчета коэффициента капитализации, а именно метод кумулятивного построения.

В рамках данного отчета определение коэффициента капитализации производится по методу кумулятивного построения, согласно которому ставка капитализации является суммой безрисковой ставки и поправки премии за риск для объекта недвижимости.

Последовательность шагов:

1. Определить очищенную от риска норму дохода (безрисковая ставка);
2. Определить премию за риск для объекта недвижимости;
3. Просуммировать эти значения.

Одним из наиболее распространенных способов выбора безрисковой ставки доходности, как базового элемента для построения ставки капитализации, являются данные о ставках доходности государственных облигационных бумаг (ГКО, ОФЗ), составляющих 7,87% (среднесрочная ставка ГКО/ОФЗ на 02.06.2014г. (источник – <http://www.cbr.ru/>).

Ниже в табличной форме представлено описание безрисковой составляющей:

Таблица 71.

Ставки рынка ГКО-ОФЗ с 02.06.2014 по 02.06.2014			
Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
02.06.2014	7,77	7,87	8,32

Источник информации –

[http://www.cbr.ru/hd\\_base/GKOOFFZ\\_MR.asp?date\\_req1=02%2F09%2F2008&r1=1&date\\_req2=02%2F09%2F2008&C\\_month=09&C\\_year=2008&rt=0&mode=1&x=47&y=12](http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp?date_req1=02%2F09%2F2008&r1=1&date_req2=02%2F09%2F2008&C_month=09&C_year=2008&rt=0&mode=1&x=47&y=12)

### Расчет рисковской составляющей

Таблица 72.

Вид риска	Уровень риска					Определение максимального риска (уровень риска 5)
	1	2	3	4	5	
Юридический риск (legal risk)						
Риск ограничения правового режима объекта частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом					1	Наличие не выявленных обременений объекта
Риск возникновения (наличия) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом					1	Признание в судебном порядке судебных актов
Риск несоответствия документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	1					Неправильное определение юридической природы и юридических последствий правоустанавливающих документов на земельный участок, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими мониторинг кадастровой документации
Риск недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	1					Полная недействительность земельно-правовых документов
Риск ошибки при заключении договоров и контрактов	1					Образование убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов
<i>Количество наблюдений</i>	3	0	0	0	2	
<i>Взвешенная сумма</i>	3	0	0	0	10	
<i>Сумма взвешенных</i>	13					
<i>Количество факторов</i>	5					
Средневзвешенная величина	2,60					
Предпринимательский риск (business risk)						
Уровень конкуренции на рынке аренды недвижимости по району расположения	1					Высокая конкуренция
Экономическая привлекательность рассматриваемого района		1				Низкая привлекательность
Неточный расчет емкости рынка аренды		1				Отсутствие маркетингового исследования
Зависимость цены аренды от спроса на недвижимость		1				Значительная
Риск, связанный с невозможностью сдачи в аренду недвижимости		1				Абсолютно невозможно
Риск, связанный с изменением уровня цен на рынке недвижимости		1				Резкое, непредсказуемое изменение
<i>Количество наблюдений</i>	1	2	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	1	10	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	11					
<i>Количество факторов</i>	6					
Средневзвешенная величина	1,83					
Социально-политический риск (social)						

Общая социально-политическая ситуация в стране		1				Кризис и нестабильность в стране
Социально-политическая значимость рассматриваемого района					1	Низкая
Отношение властей, населения			1			Крайне отрицательное, существенно меняются условия, выполнение которых требуют органы местного управления
Количество наблюдений	0	1	1	0	1	
Взвешенная сумма	0	2	3	0	5	
Сумма взвешенных	10					
Количество факторов	3					
Средневзвешенная величина	3,33					
ИТОГО						

Риск вложения в недвижимость составил 7,76%.

Уровень ликвидности (риск, связанный с возможностью возникновения потерь при из-за различного уровня ликвидности). Срок экспозиции – 3 месяца (определен с учетом рекомендаций местных риэлтерских организаций).

Риск, связанный с возможностью возникновения потерь при сдаче объекта оценки в аренду из-за уровня ликвидности можно рассчитать следующим образом:

$$\text{безрисков. ставка} * \frac{\text{срок экпоз. в месяцах}}{12} = 7,87\% * 3/12 = 1,97\%$$

Таким образом, окончательная величина ставки капитализации составит:

$$Ск = 7,76\% + 7,87\% + 1,97\% = 17,6\%$$

Таким образом, коэффициент капитализации составит КК=0,176

В рамках доходного подхода стоимость рассчитывается по формуле:

$$V=I/R$$

V – стоимость;

I – ЧОД;

R – коэффициент (ставка) капитализации.

Если вышеприведенная формула преобразует ЧОД в стоимость, то следующая формула переводит стоимость в ставку капитализации:

$$R=I/V$$

Основываясь на рыночных данных по таким показателям, как цена продажи и значение ЧОД сопоставимых объемов недвижимости, мы можем вычислить ставку капитализации путем деления ЧОД на цену продажи:

$$R = \text{ЧОД} / \text{цена продажи}$$

Определенная таким образом ставка капитализации называется общей.

#### Расчет стоимости оцениваемого объекта методом капитализации дохода

Таблица 74.

№ п./п.	Показатель	Значение
1	Потенциальный валовой доход арендатора	3 437 832
2	Операционные расходы – налог на имущество	13 057
3	Потеря арендных платежей	206 270
4	Чистый операционный доход, руб./год (стр. 1 – (стр. 2 + стр. 3 + стр.4))	3 218 505
5	Коэффициент капитализации ®	0,176
6	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр. 5 / стр. 6) с НДС	18 286 960
7	Рыночная стоимость, руб/кв.м.	4 915,06

#### Расчет рыночной стоимости

Таблица 75.

№ п./п.	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для обслуживания и функционирования зданий зерносклада и сооружения «ЗАВ-40». Площадь: 15 778 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1701000:0078	210 187	210 187
2.	Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4»	430 559	364 881
3.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «ШЦ»	8 928 206	7 567 124
4.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Д1»	8 928 206	7 567 124
Итого стоимость		18 497 158	15 709 316

#### 11.10. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При расчете рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом выполняются следующие действия:

- подробно исследуется рынок с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определяются подходящие единицы сравнения и проводится сравнительный анализ по каждой единице;
- оцениваемый объект сопоставляется с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложений или исключения из списка сравниваемых;
- ряд скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов приводится к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Настоящий сравнительный анализ производится по следующим элементам сравнения:

- обстоятельства совершения сделки;
- вид права на объект;
- район расположения;
- локальное местоположение;
- площадь (корректировка на масштаб);
- состав улучшений / внутренняя инфраструктура;
- текущее состояние строений;
- инженерное обеспечение.

Единицей сравнения при расчетах решено использовать 1 кв.м. общей площади зданий. Данный выбор обуславливается при анализе рынка недвижимости, в частности, производственно-складских и административно-торговых зданий, было установлено, что стоимость предложения указывается за объект в целом, а основным количественным параметром является общая площадь строений объекта;

Сравнительный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Первая поправка, выраженная в процентах, 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. После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Расчет стоимости оцениваемого имущества методом прямого сравнения представлен ниже в табличной форме.

При поиске и анализе информации об объектах сравнения были использованы следующие источники информации:

- информационный сайт Интернет [www.igr.ru](http://www.igr.ru) - электронная версия газеты «Из рук в руки – Краснодар»;
- информационный сайт Интернет [www.1rc.ru](http://www.1rc.ru) – Первый Риэлт Центр, Справочная служба по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края;
- информационный сайт Интернет <http://nedvizhimost.slando.kuban.ru/> - сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости в г.Краснодаре и Краснодарском крае.
- информационный сайт Интернет [www.kubanrealty.ru](http://www.kubanrealty.ru) - Справочная по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края.

Как упоминалось ранее в разделе 8. Отчета, результате анализа на основе имеющихся предложений к продаже производственных баз, фермерских хозяйств и другой аналогичной недвижимости (птичники, фермы, сельскохозяйственные склады и т.п.) было установлено, что стоимость предложения за такие объекты колеблется в результате анализа на основе имеющихся предложений к продаже коммерческой недвижимости было установлено, что стоимость предложения за такие объекты колеблется в диапазоне от 2 000-5 000 до 7 000-15 000 рублей за 1 кв.м. общей площади строений (с учетом земельного участка). Как видно из результатов анализа, рынок недвижимости, аналогичной оцениваемой, является слабо сформированным, малоинформативным, со значительными ценовыми «перекосами», а стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка аналогичного целевого использования, свободного от застройки, может быть существенно выше, чем стоимость земельного участка аналогичного целевого назначения с наличием строений и сооружений на нем.

Особенностью предложения к продаже можно считать тот факт, что в объекты продажи имеют относительно типичный состав, характерный для производственной базы (конторское здание, животноводческие и складские здания различного назначения и т.п.), и стоимость предложения выставляется за объект в целом, без дифференцирования цены зданий, входящих в состав объекта продажи отдельно на производственно-складские и административные. Таким образом, стоимость предложения за 1 кв.м. площади зданий и строений с учетом типичности состава объекта продажи является усредненной. В результате анализа имеющейся информации удалось предложения только по Тихорецкому району. Так как оцениваемое имущество используется в качестве единого имущественного комплекса и являются значимыми для ведения бизнеса предприятия-залогодателя, т.к. принимают непосредственное прямое участие в

производственной деятельности. Потенциальное отчуждение оцениваемых объектов, их исключение из состава имущества собственника может осложнить хозяйственную деятельность организации, вплоть до ее потенциальной полной остановки в рамках оцениваемого имущественного комплекса и исходя из этого были отобраны аналоги.

Ниже в табличной форме представлены исходные данные для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Исходные данные для определения рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 76.

Объект оценки	Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
-	Фактор сделки/предложения	Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Дата оценки	02.06.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.
-	Цена предложения, руб.	4 000 000	6 500 000	5 500 000	5 900 000	28 000 000
3 720,6	Площадь зданий, м <sup>2</sup> (масштаб собственности)	1 800	2 539	2 549,4	1 300	6 881
15 778	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	15 700	6 897	19 639	50 000	37 114
Рыночные	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Собственность	Вид прав на имущество	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность + аренда з.у.
Гулькевичский район, 3,5км. северо-западнее п. Лесодача	Район (место расположение)	Гулькевичский район, пос. Гирей	Гулькевичский район, пос. Гирей	Гулькевичский район, с. Пушкинское	Гулькевичский район с.Отрадо-Ольгинское	Гулькевичский район
Удовлетворительная	Доступность к объекту, субъективная оценка	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Удовлетворительная	Текущее состояние зданий	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная
Водоснабжение, электроснабжение	Состав инженерного обеспечения	Водоснабжение, электроснабжение				
Капитальные	Тип зданий	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Склад/производ.	Состав объекта оценки	Склад/производ.	Склад/производ.	Склад/производ.	Офис/производ.	Офис/Склад / производ.
Заказчик	Источник информации	tyance.su/.../prodaiu_proizvodstvennaia_baza_gulkevichi_1800_kv_m ...	www.avito.ru › Гулькевичи › Коммерческая недвижимость	www.avito.ru › Гулькевичи › Коммерческая недвижимость	www.avito.ru › Гулькевичи › Коммерческая недвижимость	www.1atoll.ru/?id=802&srch_type=&srch=Гулькевичи

Расчёт рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж

Таблица 77.

Характеризующие параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Источник информации	Заказчик	tyance.su/.../prodaiu_p roizvodstvennaia_baza _gulkevichi_1800_kv_ m_...	www.avito.ru > <u>Гулькевичи</u> > <u>Комме</u> <u>рческая</u> <u>недвижимость</u>	www.avito.ru > <u>Гулькевичи</u> > <u>Ком</u> <u>мерческая</u> <u>недвижимость</u>	www.avito.ru > <u>Гулькевичи</u> > <u>Комм</u> <u>ерческая</u> <u>недвижимость</u>	www.1atoll.ru/?id=802 &srch_type=&srch=Гу лькевичи
Цена предложения руб.	Определяется	4 000 000	6 500 000	5 500 000	5 900 000	28 000 000
Площадь зданий, м <sup>2</sup> (масштаб собственности)	3 720,6	1 800	2 539	2 549,4	1 300	6 881
Площадь земельного участка, кв.м.	15 000	15 700	6 897	19 639	50 000	37 114
Стоимость земельного участка, руб./кв.м./руб.	13,3215 /210 187	209 148	91 878	261 621	666 075	494 414
Стоимость зданий, руб.	-	3 790 852	6 408 122	5 238 379	5 233 925	27 505 586
Цена предложения руб./кв.м.	Определяется	2 106	2 524	2 055	4 026	3 997
Уторговывание (торг), %	-	-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 916	2 297	1 870	3 664	3 757
Дата предложения к продаже	02.06.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.	01.2014г.
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	определяется	1 916	2 297	1 870	3 664	3 757
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность+аренда з.у.	Собственность	Собственность	Собственность+аренда з.у.
Корректировка на юридические права и ограничения	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 916	2 297	1 870	3 664	3 757
Обременения и ограничения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на обременения и ограничения	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 916	2 297	1 870	3 664	3 757
Условия оплаты	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Корректировка на условия оплаты	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 916	2 297	1 870	3 664	3 757

Район (место расположение)	Гулькевичский район, с/п. Соколовское, вне населенного пункта	Гулькевичский район, пос. Гирей	Гулькевичский район, пос. Гирей	Гулькевичский район, с. Пушкинское	Гулькевичский район с.Отрадо- Ольгинское	Гулькевичский район
Корректировка на район (место расположение), %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 916	2 317	1 927	3 949	3 677
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Качество дорожного покрытия	Твердое	Твердое	Твердое	Твердое	Твердое	Твердое
Корректировка на транспортную доступность, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 916	2 317	1 927	3 949	3 677
Особенности расположения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на особенности расположения, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 916	2 317	1 927	3 949	3 677
Ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка на ликвидность, %.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 916	2 317	1 927	3 949	3 677
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, электроснабжение	Водоснабжение, электроснабжение				
Корректировка на наличие коммуникаций, %.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 916	2 317	1 927	3 949	3 677
Площадь зданий, м <sup>2</sup> (масштаб собственности)	3 720,6	1 800	2 539	2 549,4	1 300	6 881
Корректировка, %	-	0,90	0,94	0,94	0,86	1,10
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	1 724	2 178	1 811	3 396	4 045



Текущее состояние зданий	Удовлетворительное	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная	Не вполне удовлетворительная
Корректировка, %	-	10	10	10	10	10
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	Определяется	<u>1 896</u>	<u>2 396</u>	<u>1 992</u>	<u>3 736</u>	<u>4 450</u>
Цена предложения, руб./кв.м.	Определяется	2 177	2 546	2 118	4 340	4 041
Суммарная абсолютная корректировка, руб./кв.м.	-	-281	-150	-192	-604	409
Сумма корректировок, %	-	1,9	1,94	1,94	1,86	2,1
Уровень доверия результату		98,1	98,06	98,06	98,14	97,9
Сумма уровней доверия	Определяется	490,26				
Весовой коэффициент		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Удельная стоимость		379,2	479,2	398,4	747,2	890
Стоимость 1 кв.м. общей площади объектов оценки, руб. без з.у.с НДС	2894,00					
Стоимость, общей площади объектов оценки, руб. без з.у. с НДС	10 767 416					
Стоимость земельного участка, руб.	210 187					
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС	10 977 603					

Номер аналога	Источники информации	Стр. Приложения №2 к Отчёту
1	Продаю Производственная база Гулькевичи 1800 кв.м, 157 соток ... туапсе.su/.../prodaiu_proizvodstvennaia_baza_gulkevichi_1800_kv_m_... Краснодарский край. Нас.пункт: Гулькевичи. Район: ---. Улица: ---. Кол-во комнат: 0. Изолированных комнат: 0. Общая площадь: 1800. Жилая площадь: 0.	35-45
2	Производственная база: продам в разделе Коммерческая ... www.avito.ru > Гулькевичи > Коммерческая недвижимость В продаже Производственная база по лучшей цене с фотографиями и описанием, продаю в Гулькевичи - Производственная база в разделе ...	
3	Продам производство (готовый бизнес). Гулькевичи ... - Avito.ru www.avito.ru > Гулькевичи > Коммерческая недвижимость 40 000 000,00 руб. В продаже Продам производство (готовый бизнес), Гулькевичи по выгодной цене с фотографиями и описанием, продаю в Гулькевичи - Продам ...	
4	Продам производство (готовый бизнес). Гулькевичи ... - Avito.ru www.avito.ru > Гулькевичи > Коммерческая недвижимость 40 000 000,00 руб. В продаже Продам производство (готовый бизнес), Гулькевичи по выгодной цене с фотографиями и описанием, продаю в Гулькевичи - Продам ...	
5	Продаю - Промбаза под производство, склад. . Гулькевичи ... latoll.ru/?id=111&obj=1346152815503ca96f47 Продаю - Промбаза под производство, склад. . Гулькевичи (1208111)	

Пояснения к произведенным корректировкам1. Корректировка на уторгование.

Проведенный анализ рынка позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного компанией ООО «ФБК» исследования (Журнал «Вопросы оценки» №1, 2007-М.: РОО, статья «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг», Марчук А.А.). [adalin.ru/files\\_uploads/file/rusvs-03.pdf](http://adalin.ru/files_uploads/file/rusvs-03.pdf).

Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 79.

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

В настоящем расчете данная корректировка для объектов-аналогов составила -7% (корректирующий коэффициент «0,93»).

2.Корректировка на дату предложения

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности срока публичной оферты объекта оценки и объектов аналогов. Предложения по аналогам актуально на дату оценки и исходя из этого, корректировка не вводилась.

3.Корректировка на передаваемые права.

На основании маркетинговых исследований рынка, было установлено, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в собственности, при прочих равных условиях на 2% выше стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в иной форме имущественных прав. Что связано с повышенными юридическими рисками при реализации и использовании объекта по сравнению с объектом находящимся в собственности. Корректировка не вводилась. Объекты аналоги и объект оценки имеют идентичные права собственности.

Данная корректировка не применялась к объектам аналогам, так как аналоги находятся в идентичном положении.

4. Корректировка на обременения и ограничения

Отражает разницу в стоимости оцениваемого объекта и объектов-аналогов в результате воздействия внешних факторов (обременения и др.). В настоящем расчете данная поправка не применялась.

#### 5. Корректировка на условия оплаты

Рассчитывается как отношение цен предложения на объекты в зависимости от условий оплаты, исходя из того, что на банковские услуги по обналичиванию денежных средств приходится от 1% до 2,5% от суммы транзакции. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, т.к. условия оплаты для оцениваемого объекта и аналогов предполагают наличный расчет.

#### 6. Корректировка на район

Объект оценки расположен в Гудковском районе. Объекты аналоги расположены также в Гудковском районе. Корректировка не применялась.

#### 7.Корректировка на транспортную доступность

Отражает разницу в результате отсутствия/наличия главных дорог к объекту оценки и объектам-аналогам. В настоящем расчете данная поправка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги обладают идентичными характеристиками и не требуют дополнительных корректировок.

#### 8. Поправка на особенности расположения.

Данная корректировка рассчитывается на основании исследования рынка как утраты рыночной стоимости ввиду сложных инженерно-геологических условий и сложного рельефа. В ведении поправки нет необходимости.

#### 9. Поправка на высокую (низкую) ликвидность.

Была определена на основе маркетинговых исследований, анализа спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости в регионе. Поправка подразумевает, что потенциальный покупатель заплатит большую сумму за объект имеющий хорошее месторасположение, чем за объект с более худшим месторасположением. Данная поправка не вводилась, т.к. все объекты недвижимости имеют одинаковый уровень ликвидности.- «низкий».

#### 10. Корректировка на наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение.

Данная корректировка применена на основании поправок на наличие или отсутствие благоустройств. Корректировка для аналогов не принята, так как объект оценки и аналоги имеют идентичные коммуникации.

#### 11. Корректировка на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>

Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$$K1=(S_o/S_a)^k, \text{ где}$$

K1 – поправка на масштаб

S<sub>o</sub> – площадь оцениваемого объекта

S<sub>a</sub> – площадь аналога

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

#### Значения коэффициента торможения

Таблица 80.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

#### 12. Корректировка на физическое (техническое) состояние.

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности эксплуатации объекта оценки и объектов аналогов, величины физического износа. Корректировка для аналогов применялась со знаком «плюс», так как объекты аналоги в менее выгодном положении.

## Обоснование весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n, \text{ где:}$$

$K_{1..n}$  – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД.$$

### Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Таблица 81.

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для обслуживания и функционирования зданий зерносклада и сооружения «ЗАВ-40». Площадь: 15 778 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1701000:0078	10 977 603
2.	Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4»	
3.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Щ»	
4.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Д1»	
Итого		10 977 603

10 977 603 рубля с НДС

(десять миллионов девятьсот семьдесят семь тысяч шестьсот три) рубля.

### 11.11. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости имущества

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

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

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

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

Важной частью согласования является проверка соответствия собранных рыночных данных, использованных подходов и методов предполагаемому использованию оценки.

Для недвижимого имущества удельные веса каждому из подходов распределяются на основании следующих рассуждений и утверждений:

1) Затратный подход. Затратный подход не в полной степени отражает реалии рынка недвижимости. Вместе с тем исходя из технического задания на оценку затратный подход не применялся

2) Доходный подход. Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя, имущества, приносящего доход: ожидаемые доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость права на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход применяется (ст.21 ФСО-1), когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Таким образом исходя из технического задания на оценку доходный подход применялся.

3) Сравнительный подход. Основывается исключительно на рыночных данных, информация получена из профильных публичных источников. Однако в ходе анализа

информации о предложениях к продаже прав аренды не удалось выявить аналоги идентичные объекту оценки, которые по основным своим характеристикам совпадали с объектом оценки. Этого, по мнению оценщика не достаточно. Учитывая вышеизложенное, а также цель и назначения оценки настоящего объекта оценки, а также исходя из технического задания на оценкусравнительный подход применялся.

### Согласование результатов оценки недвижимого имущества

Таблица 82.

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, определенные в рамках использованных подходов, рублей, с НДС			Весовые коэффициенты			Согласованная величина рыночной стоимости, рублей, с НДС
					Средневзвешенные стоимости			
		ЗП	ДП	СП	ЗП	ДП	СП	
					0,10	0,20	0,7	
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйствен ного назначения- для обслуживания и функционирования зданий зерносклада и сооружения «ЗАВ-40». Площадь: 15 778 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1701000:0078	5 478 573	18 497 158	10 977 603	547 857	3 699 432	7 698 322	11 945 629
2.	Сооружение «ЗАВ- 40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4»							
3.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Щ»							
4.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Д1»							
В том числе:								
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для обслуживания и функционирования зданий зерносклада и сооружения «ЗАВ-40». Площадь: 15 778 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1701000:0078							210 187
2.	Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6кв.м. Литер: «Г4»							276 306
3.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Щ»							5 729 568
4.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5кв.м. Литер: «Д1»							5 729 568

### Определение рыночной стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:

1. Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 4150м. от ориентира по направлению на юго-запад;
2. Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в границах Соколовское сельского поселения, контур 5409, секция 10;
3. Краснодарский край, Гулькевичский район, Соколовский сельский округ, вне населенных пунктов, примерно в 1200м. от здания кирпичного завода по направлению на юго-восток;
4. Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 6500м. от ориентира по направлению на юго-запад;
5. Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 1900м. по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: х. Прогресс, ул. Молодежная, 36.

При составлении данного отчета использовался сравнительный подход - метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. В рамках данного метода расчет стоимости земельного участка осуществляется как условно свободного. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единицы измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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.

Единицей сравнения при расчетах решено использовать 100 кв.м. («сотка») общей площади земельного участка, т.к. данная величина является универсальной и удобной единицей при расчетах, наиболее часто встречающуюся меру выставляемых на продажу земельных участков.

При поиске и анализе информации об объектах сравнения были использованы следующие источники информации:

- информационный сайт Интернет [www.irr.ru](http://www.irr.ru) - электронная версия газеты «Из рук в руки – Краснодар»;

- информационный сайт Интернет [www.1rc.ru](http://www.1rc.ru) – Первый Риэлт Центр, Справочная служба по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края;

- информационный сайт Интернет <http://nedvizhimost.slando.kuban.ru/> - сайт бесплатных объявлений о продаже недвижимости в г.Краснодаре и Краснодарском крае.

- информационный сайт Интернет [www.kubanrealty.ru](http://www.kubanrealty.ru) - Справочная по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края;

-информационный сайты:  
-www.avito.ru > Тихорецк > Земельные участки;  
- www.kubandom.ru/land/details/24484/;

- www.avito.ru > Новокубанск > Земельные участки > Продам

В результате полученной информации и анализа, оценщику не удалось выявить достаточной информации о предложениях на аналогичное объекту оценки недвижимое имущество. Исходя из этого, для объективного анализа цен предложений использовалась информация по аналогам в муниципальных образованиях, граничащих или находящихся вблизи с Кавказским районом.

Печатную информацию об объектах сравнения см.в приложении к отчету.

#### Определение рыночной стоимости земельного участка

Площадь 74 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:27

#### Исходные данные об объектах сравнения

Таблица 83.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Источник информации	Заказчик	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> > Кавказская > Земельные участки > Продам	<a href="http://www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki">www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki</a>	<a href="http://konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...">konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...</a>	строительствов краснодаре.рф/..../prodaiu_zemelnij_uchastok_novoukr...	<a href="http://m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...">m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...</a>
Дата предложения	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Вид права на з/у	собственность	собственность			аренда	собственность
Вид операции с земельным участком	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Целевое использование з/у	Для ведения КФХ	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансового расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Месторасположение	С/п. Соколовское, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь земельного участка, га	7,4	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Цена предложения, рублей	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667

#### Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Таблица 84.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Цена предложения земельного участка, руб.	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Площадь земельного участка, га.	7,4	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Уторгование (торг)	Нет	да	Да	да	да	да
Корректировка, %	-	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Дата предложения к продаже	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.

Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Целевое (разрешенное) использование з/у	Для ведения КФХ	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
Корректировка, %	-	0	0	0	4	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 204	580
Условия оплаты	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 204	580
Месторасположение (район)	С/п. Соколовское, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	12,37	11,94 (средняя по району)	12,37 (средняя по району)			12,04 (средняя по району)
Корректировка, %	-	3	0	0	0	3
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Транспортная доступность	удовлетворительная	Удовлетворительная				
Качество дорожного покрытия	Улучшенное грунтовое	Улучшенное грунтовое				
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Особенности расположения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Высокая (низкая) ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Площадь, га.	7,4	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7



Корректировка	-	1,26	0,92	1,04	1,39	0,86
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	<u>787</u>	<u>489</u>	<u>163</u>	<u>1 674</u>	<u>513</u>
Цена предложения, руб./сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Суммарная абсолютная корректировка, руб.	-	88	-121	-17	343	-154
Сумма корректировок, %	-	-8,74	-12,08	-11,96	-11,61	-9,14
Уровень доверия результату	-	81,26	87,92	88,04	88,39	90,86
Сумма уровней доверия	-	436,47				
Весовой коэффициент	-	0,19	0,20	0,20	0,20	0,21
Удельная стоимость	-	149,53	97,8	32,6	334,8	107,73
Рыночная стоимость, руб./сотка	722,46					
Рыночная стоимость, руб./га.	72 246					
Рыночная стоимость, руб.	534 620					

Источники информации:

Таблица 85.

Номер аналога	Источники информации	Стр. Приложения №2 отчёта
1	Купить <u>земельный участок в Кавказской</u> - продажа земли ... www.avito.ru > <u>Кавказская</u> > <u>Земельные участки</u> > <u>Продам</u> Объявления о продаже земельных участков за городом и в черте города. Цены на участки сельхозназначения и промназначения в Кавказской на ...	35-45
2	Земельные участки - продажа и покупка земли ... - Avito.ru www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki Объявления о продаже и покупке земельных участков. Цены на участкисельхозназначения и промназначения в Гулькевичах на AVITO.ru	
3	Земельный участок, земли сельхозназначения, кн: 23:06:13 01 ... konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306... 05 дек. 2013 г. - Земельный участок. земли сельхозназначения. кн: 23:06:13 01... за пределами участка, адрес ориентира:: гулькевичский район, с/п ...	
4	<u>Продаю Земельный участок Новоукраинский , 6 соток, 9000000</u> ... строительствовкраснодаре.рф/.../prodaiu_zemelnyj_uchastok_novoukr... Краснодарский край. Нас.пункт: Новоукраинский. Район: Гулькевичский ... землисельскохозяйственного назначения Примерная рыночная стоимость: 9 ...	
5	<u>AVITO.ru — Участок 2.7 га (СНТ, ДНП) в Тбилисской</u> m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951... Земельные участки. 180 000 руб. Владимир (Продавец). Краснодарский край,Тбилисская. Показать номер · Написать. ПАЙ-КАВКАЗ. Скрыть Показать ...	

### Пояснения к произведенным корректировкам

#### 1. Корректировка на уторгование (торг).

Данная поправка определялась на основании исследования А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса».Статья А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса» [http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/skidka\\_na\\_torg.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf).

Численность населенного пункта, тыс. чел	Земельные участки
более 500	15%
250 - 500	13%
менее 250	13%

В настоящем расчете данная корректировка для объектов-аналогов составила -13% (корректирующий коэффициент «0,87»).

## 2.Корректировка на дату предложения

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности срока публичной оферты объекта оценки и объектов аналогов. Предложения по аналогам актуальны на дату оценки и исходя из этого корректировка не вводилась.

## 3. Корректировка на категория земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость категории земельного участка. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как категории оцениваемого объекта и объектов аналогов идентичные.

## 4. Корректировка на целевое использование земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость целевое использование земельного участка. Основными затратами для изменения целевого использования являются расходы по оформлению разрешительной, технической и другой документации. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют идентичное целевое использование.

## 5. Корректировка на передаваемые права.

На основании маркетинговых исследований рынка, было установлено, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в собственности, при прочих равных условиях на 10% выше стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в других видах имущественных прав. Что связано с повышенными юридическими рисками при реализации и использовании объекта находящегося в аренде по сравнению с объектом находящимся в собственности одного владельца. В настоящем расчете Данная корректировка вводилась, так как у оцениваемого объекта и объекта аналога №4 различное имущественное право.

## Расчет рисковой составляющей для объекта оценки

Вид риска	Уровень риска					Определение максимального риска (уровень риска 5)
	1	2	3	4	5	
Юридический риск (legal risk)						
Риск ограничения правового режима объекта частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	1					Наличие не выявленных обременений объекта
Риск возникновения (наличия) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	1					Признание в судебном порядке судебных актов
Риск несоответствия документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	1					Неправильное определение юридической природы и юридических последствий правоустанавливающих документов на земельный участок, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими мониторинг кадастровой документации
Риск недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	1					Полная недействительность земельно-правовых документов
Риск ошибки при заключении договоров и контрактов	1					Образование убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов
Количество наблюдений	5	0	0	0	0	

<i>Взвешенная сумма</i>	5	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	5					
<i>Количество факторов</i>	5					
Средневзвешенная величина	1					
Предпринимательский риск (business risk)						
Уровень конкуренции на рынке аренды недвижимости по району расположения						Высокая конкуренция
Экономическая привлекательность рассматриваемого района						Низкая привлекательность
Неточный расчет емкости рынка аренды	1			1		Отсутствие маркетингового исследования
Зависимость цены аренды от спроса на недвижимость	1	0		1		Значительная
Риск, связанный с невозможностью сдачи в аренду недвижимости	1					Абсолютно невозможно
Риск, связанный с изменением уровня цен на рынке недвижимости	1					Резкое, непредсказуемое изменение
<i>Количество наблюдений</i>	4	0	1	2	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	4	0	3	8	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	12					
<i>Количество факторов</i>	6					
Средневзвешенная величина	2,0					
Социально-политический риск (social)						
Общая социально-политическая ситуация в стране	1					Кризис и нестабильность в стране
Социально-политическая значимость рассматриваемого района	1					Низкая
Отношение властей, населения	1					Крайне отрицательное, существенно меняются условия, выполнение которых требуют органы местного управления
<i>Количество наблюдений</i>	3	0	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	3	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	3					
<i>Количество факторов</i>	3					
Средневзвешенная величина	1,0					
ИТОГО	4,0					

Риск вложения в недвижимость составил 4,00%. Корректировка принята в размере 4,00% со знаком «плюс» для объекта аналога №4, так как он находится в менее выгодном положении.

#### 6. Корректировка на условия оплаты.

Рассчитывается как отношение цен предложения на объекты в зависимости от условий оплаты, исходя из того, что на банковские услуги по обналичиванию денежных средств приходится от 1% до 2,5% от суммы транзакции. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, т.к. условия оплаты для оцениваемого объекта и аналогов предполагают наличный расчет.

#### 7. Корректировка на месторасположение (район).

Объект оценки расположен в Гулькевичском районе. Кадастровая стоимость равна: 12,37руб./кв.м. Объекты аналоги расположены: №1 в Кавказском районе; №№2-4 в Гулькевичском районе; №5-Тбилисский район. Для корректировки района расположения применены кадастровые стоимости земельных участков н.п. Краснодарского края. Основание: Постановление Главы администрации (губернатора) Краснодарского края №8 от 05.02.2010г. Кадастровая стоимость руб./кв.м.: Кавказский район-11,94; Гулькевичский район-12,37; Тбилисский район -12,04. Корректировка для аналога №1 со знаком «плюс». Корректировка для аналога №5 со знаком «плюс». Аналоги находятся в менее выгодном положении, чем объект оценки. Корректировка для аналогов №№2-4 не применялась.

#### 8. Корректировка на транспортную доступность

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от качества дорог. Для аналогов №№1-5 корректировка не вводилась, т.к. объект оценки и объекты аналоги находятся в идентичном положении (Улучшенное грунтовое/ Улучшенное грунтовое).

Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169,275.

## 9. Корректировка на особенности расположения

Данная корректировка рассчитывается на основании исследования рынка как утраты рыночной стоимости ввиду сложных инженерно-геологических условий и сложного рельефа. В ведении поправки нет необходимости.

## 10. Корректировка на высокую (низкую) ликвидность.

Данная корректировка определяется на основе маркетинговых исследований, анализа спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости в регионе. Поправка подразумевает, что потенциальный покупатель заплатит большую сумму за объект, имеющий хорошие характеристики по основным ценообразующим показателям, чем за объект с неудовлетворительными характеристиками. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты аналоги обладают идентичными характеристиками. Ликвидность определена как «низкая».

## 11. Корректировка на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>

Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$K1 = (S_o/S_a)^k$ , где

K1 – поправка на масштаб

S<sub>o</sub> – площадь оцениваемого объекта

S<sub>a</sub> – площадь аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

### Значения коэффициента торможения

Таблица 88.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

## 12. Корректировка на наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение.

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от наличия факторов и подфакторов относительной ценности территории. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют идентичные характеристики.

Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169.

### Обоснование весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n, \text{ где:}$$

K<sub>1...n</sub> – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД.$$

Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки составит:

722,46 рублей.

### Определение рыночной стоимости земельного участка

Таблица 89.

Наименование	Площадь, га.	Стоимость 1 сотки	Рыночная стоимость, руб.
--------------	--------------	-------------------	--------------------------

Земельный участок	7,4	722,46	534 620
Итого			534 620

534 620 рублей.

(пятьсот тридцать четыре тысячи шестьсот двадцать) рублей.

### Определение рыночной стоимости земельного участка

Площадь: 111 000 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:110011:20

### Исходные данные об объектах сравнения

Таблица 90.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Источник информации	Заказчик	www.avito.ru > <u>Кавказская</u> > <u>Земельные участки</u> > <u>Продам</u>	www.avito.ru/ gulkevichi/ze melnye_uchas tki	konfiskator.co m/zemelnyy- uchastok- zemli- selhoznaznache niya-kn-2306...	строительств краснодаре.рф/ ../prodaiu_zemel nyj_uchastok_n ovoukr...	m.avito.ru/tbiliss kaya/zemelnye.../ uchastok_2.7_ga _snt_dnp_25653 951...
Дата предложения	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Вид права на з/у	собственность	собственность			аренда	собственность
Вид операции с земельным участком	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Целевое использование з/у	Для сельхоз. производства	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансового расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Месторасположение	С/п. Соколовское, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь земельного участка, га	11,1	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Цена предложения, рублей	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667

### Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Таблица 91.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Цена предложения земельного участка, руб.	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Площадь земельного участка, га.	11,1	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Уторгование (торг)	Нет	да	Да	да	да	да
Корректировка, %	-	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Дата предложения к продаже	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580

Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Целевое (разрешенное) использование з/у	Для ведения КФХ	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
Корректировка, %	-	0	0	0	4	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 204	580
Условия оплаты	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 204	580
Месторасположение (район)	С/п. Соколовское, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	12,37	11,94 (средняя по району)	12,37 (средняя по району)			12,04 (средняя по району)
Корректировка, %	-	3	0	0	0	3
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Транспортная доступность	удовлетворительная	Удовлетворительная				
Качество дорожного покрытия	Улучшенное грунтовое	Улучшенное грунтовое				
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Особенности расположения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Высокая (низкая) ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Площадь, га.	11,1	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Корректировка	-	1,19	0,86	0,98	1,31	0,81
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	<u>745</u>	<u>457</u>	<u>154</u>	<u>1 577</u>	<u>484</u>

Цена предложения, руб./сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Суммарная абсолютная корректировка, руб.	-	46	-153	-26	246	-183
Сумма корректировок, %	-	-8,81	-12,14	-12,02	-11,69	-9,19
Уровень доверия результату	-	92,19	87,86	87,98	88,31	90,81
Сумма уровней доверия	-	447,15				
Весовой коэффициент	-	0,21	0,19	0,20	0,20	0,20
Удельная стоимость	-	156,45	86,83	30,8	315,4	96,8
Рыночная стоимость, руб./сотка	686,28					
Рыночная стоимость, руб./га.	68 628					
Рыночная стоимость, руб.	761 771					

Источники информации:

Таблица 92.

Номер аналога	Источники информации	Стр. Приложения №2 отчёта
1	Купить <u>земельный участок в Кавказской</u> - продажа земли ... <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> > <u>Кавказская</u> > <u>Земельные участки</u> > <u>Продам</u> Объявления о продаже земельных участков за городом и в черте города. Цены на участки сельхозназначения и промназначения в Кавказской на ...	35-45
2	Земельные участки - продажа и покупка земли ... - <a href="http://Avito.ru">Avito.ru</a> <a href="http://www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki">www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki</a> Объявления о продаже и покупке земельных участков. Цены на участкисельхозназначения и промназначения в Гулькевичах на AVITO.ru	
3	Земельный участок, земли сельхозназначения, кн: 23:06:13 01 ... <a href="http://konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...">konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...</a> 05 дек. 2013 г. - Земельный участок, земли сельхозназначения, кн: 23:06:13 01... за пределами участка, адрес ориентира: гулькевичский район, с/п ...	
4	<u>Продаю Земельный участок Новоукраинский, 6 соток, 9000000</u> ... <a href="http://строительствовкраснодаре.рф/.../prodaiu_zemelnyj_uchastok_novoukr...">строительствовкраснодаре.рф/.../prodaiu_zemelnyj_uchastok_novoukr...</a> Краснодарский край. Нас.пункт: Новоукраинский. Район: Гулькевичский ... землисельскохозяйственного назначения Примерная рыночная стоимость: 9 ...	
5	<u>AVITO.ru — Участок 2.7 га (СНТ, ДНП) в Тбилисской</u> <a href="http://m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...">m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...</a> Земельные участки. 180 000 руб. Владимир (Продавец). Краснодарский край, Тбилисская. Показать номер · Написать. ПАЙ-КАВКАЗ. Скрыть Показать ...	

### Пояснения к произведенным корректировкам

#### 1. Корректировка на уторгование (торг).

Данная поправка определялась на основании исследования А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса».Статья А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса» [http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/skidka\\_na\\_torg.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf).

#### Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 93.

Численность населенного пункта, тыс. чел	Земельные участки
более 500	15%
250 - 500	13%

менее 250	13%
-----------	-----

В настоящем расчете данная корректировка для объектов-аналогов составила -13% (корректирующий коэффициент «0,87»).

## 2.Корректировка на дату предложения

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности срока публичной оферты объекта оценки и объектов аналогов. Предложения по аналогам актуальны на дату оценки и исходя из этого корректировка не вводилась.

## 3. Корректировка на категория земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость категории земельного участка. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как категории оцениваемого объекта и объектов аналогов идентичные.

## 4. Корректировка на целевое использование земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость целевое использование земельного участка. Основными затратами для изменения целевого использования являются расходы по оформлению разрешительной, технической и другой документации. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют идентичное целевое использование.

## 5. Корректировка на передаваемые права.

На основании маркетинговых исследований рынка, было установлено, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в собственности, при прочих равных условиях на 10% выше стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в других видах имущественных прав. Что связано с повышенными юридическими рисками при реализации и использовании объекта находящегося в аренде по сравнению с объектом находящимся в собственности одного владельца. В настоящем расчете Данная корректировка вводилась, так как у оцениваемого объекта и объекта аналога №4 различное имущественное право.

### Расчет рисков составляющей для объекта оценки

Таблица 94.

Вид риска	Уровень риска					Определение максимального риска (уровень риска 5)
	1	2	3	4	5	
Юридический риск (legal risk)						
Риск ограничения правового режима объекта частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	1					Наличие не выявленных обременений объекта
Риск возникновения (наличия) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	1					Признание в судебном порядке судебных актов
Риск несоответствия документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	1					Неправильное определение юридической природы и юридических последствий правоустанавливающих документов на земельный участок, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими мониторинг кадастровой документации
Риск недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	1					Полная недействительность земельно-правовых документов
Риск ошибки при заключении договоров и контрактов	1					Образование убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов
Количество наблюдений	5	0	0	0	0	
Взвешенная сумма	5	0	0	0	0	
Сумма взвешенных	5					
Количество факторов	5					
Средневзвешенная величина	1					
Предпринимательский риск (business risk)						
Уровень конкуренции на рынке аренды						Высокая конкуренция



недвижимости по району расположения						
Экономическая привлекательность рассматриваемого района						Низкая привлекательность
Неточный расчет емкости рынка аренды	1			1		Отсутствие маркетингового исследования
Зависимость цены аренды от спроса на недвижимость	1	0		1		Значительная
Риск, связанный с невозможностью сдачи в аренду недвижимости	1					Абсолютно невозможно
Риск, связанный с изменением уровня цен на рынке недвижимости	1					Резкое, непредсказуемое изменение
<i>Количество наблюдений</i>	4	0	1	2	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	4	0	3	8	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	12					
<i>Количество факторов</i>	6					
Средневзвешенная величина	2,0					
Социально-политический риск (social)						
Общая социально-политическая ситуация в стране	1					Кризис и нестабильность в стране
Социально-политическая значимость рассматриваемого района	1					Низкая
Отношение властей, населения	1					Крайне отрицательное, существенно меняются условия, выполнение которых требуют органы местного управления
<i>Количество наблюдений</i>	3	0	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	3	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	3					
<i>Количество факторов</i>	3					
Средневзвешенная величина	1,0					
ИТОГО	4,0					

Риск вложения в недвижимость составил 4,00%. Корректировка принята в размере 4,00% со знаком «плюс» для объекта аналога №4, так как он находится в менее выгодном положении.

#### 6. Корректировка на условия оплаты.

Рассчитывается как отношение цен предложения на объекты в зависимости от условий оплаты, исходя из того, что на банковские услуги по обналичиванию денежных средств приходится от 1% до 2,5% от суммы транзакции. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, т.к. условия оплаты для оцениваемого объекта и аналогов предполагают наличный расчет.

#### 7. Корректировка на месторасположение (район).

Объект оценки расположен в Гулькевичском районе. Кадастровая стоимость равна: 12,37руб./кв.м. Объекты аналоги расположены: №1 в Кавказском районе; №№2-4 в Гулькевичском районе; №5-Тбилисский район. Для корректировки района расположения применены кадастровые стоимости земельных участков н.п. Краснодарского края. Основание: Постановление Главы администрации (губернатора) Краснодарского края №8 от 05.02.2010г. Кадастровая стоимость руб./кв.м.: Кавказский район-11,94; Гулькевичский район-12,37; Тбилисский район -12,04. Корректировка для аналога №1 со знаком «плюс». Корректировка для аналога №5 со знаком «плюс». Аналоги находятся в менее выгодном положении, чем объект оценки. Корректировка для аналогов №№2-4 не применялась.

#### 8. Корректировка на транспортную доступность

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от качества дорог. Для аналогов №№1-5 корректировка не вводилась, т.к. объект оценки и объекты аналоги находятся в идентичном положении (Улучшенное грунтовое/ Улучшенное грунтовое). Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169,275.

#### 9. Корректировка на особенности расположения

Данная корректировка рассчитывается на основании исследования рынка как утраты рыночной стоимости ввиду сложных инженерно-геологических условий и сложного рельефа. В ведении поправки нет необходимости.

#### 10. Корректировка на высокую (низкую) ликвидность.

Данная корректировка определяется на основе маркетинговых исследований, анализа спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости в регионе. Поправка подразумевает, что потенциальный покупатель заплатит большую сумму за объект, имеющий

хорошие характеристики по основным ценообразующим показателям, чем за объект с неудовлетворительными характеристиками. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты аналоги обладают идентичными характеристиками. Ликвидность определена как «низкая».

#### 11. Корректировка на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>

Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$K1 = (S_o/S_a)^k$ , где

$K1$  – поправка на масштаб

$S_o$  – площадь оцениваемого объекта

$S_a$  – площадь аналога

$k$  – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

#### Значения коэффициента торможения

Таблица 95.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

#### 12. Корректировка на наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение.

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от наличия факторов и подфакторов относительной ценности территории. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют идентичные характеристики.

Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169.

#### Обоснование весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n, \text{ где:}$$

$K_{1...n}$  – корректировки по каждому из аналогов;

$SUM$  – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД.$$

Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки составит:

686,28 рублей.

#### Определение рыночной стоимости земельного участка

Таблица 96.

Наименование	Площадь, га.	Стоимость 1 сотки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	11,1	686,28	761 771
Итого			761 771

761 771 рубль.

(семьсот шестьдесят одна тысяча семьсот семьдесят один) рубль.

# Определение рыночной стоимости земельного участка

Площадь: 132 151.м. Кадастровый номер: 23:06:110011:40

## Исходные данные об объектах сравнения

Таблица 97.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Источник информации	Заказчик	www.avito.ru > <u>Кавказская</u> > <u>Земельные участки</u> > <u>Продам</u>	www.avito.ru/ gulkevichi/ze melnye_uchas tki	konfiskator.co m/zemelnyy- uchastok- zemli- selhoznaznache niya-kn-2306...	строительств краснодаре.рф/ ../prodaiu_zemel nyj_uchastok_n ovoukr...	m.avito.ru/tbiliss kaya/zemelnye.../ uchastok_2.7_ga _snt_dnp_25653 951...
Дата предложения	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Вид права на з/у	собственность	собственность			аренда	собственность
Вид операции с земельным участком	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Целевое использование з/у	Для ведения КФХ	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансового расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Месторасположение	С/п. Соколовское, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь земельного участка, га	13,2151	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Цена предложения, рублей	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667

## Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Таблица 98.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Цена предложения земельного участка, руб.	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Площадь земельного участка, га.	13,2151	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Уторгование (торг)	Нет	да	Да	да	да	да
Корректировка, %	-	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Дата предложения к продаже	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Целевое (разрешенное)	Для ведения КФХ	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья

использование з/у						
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
Корректировка, %	-	0	0	0	4	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 204	580
Условия оплаты	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 204	580
Месторасположение (район)	С/п. Соколовское, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	12,37	11,94 (средняя по району)	12,37 (средняя по району)			12,04 (средняя по району)
Корректировка, %	-	3	0	0	0	3
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Транспортная доступность	удовлетворительная	Удовлетворительная				
Качество дорожного покрытия	Улучшенное грунтовое	Улучшенное грунтовое				
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Особенности расположения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Высокая (низкая) ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	626	531	157	1 204	597
Площадь, га.	13,2151	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Корректировка	-	1,16	0,84	0,95	1,27	0,79
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	<u>726</u>	<u>446</u>	<u>149</u>	<u>1 529</u>	<u>472</u>
Цена предложения, руб./сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Суммарная абсолютная корректировка, руб.	-	27	-164	-31	198	-195
Сумма	-	-8,84	-12,16	-12,05	-11,73	-9,21

корректировок, %						
Уровень доверия результату	-	92,16	87,84	87,95	88,27	90,79
Сумма уровней доверия	-	447,01				
Весовой коэффициент	-	0,21	0,19	0,20	0,20	0,20
Удельная стоимость	-	152,46	84,74	29,8	305,8	94,4
Рыночная стоимость, руб./сотка	667,2					
Рыночная стоимость, руб./га.	66 720					
Рыночная стоимость, руб.	881 711					

Источники информации:

Таблица 99.

Номер аналога	Источники информации	Стр. Приложения №2 отчёта
1	Купить <u>земельный участок в Кавказской</u> - продажа земли ... <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> > <u>Кавказская</u> > <u>Земельные участки</u> > <u>Продам</u> Объявления о продаже земельных участков за городом и в черте города. Цены на участки сельхозназначения и промназначения в Кавказской на ...	35-45
2	Земельные участки - продажа и покупка земли ... - <a href="http://Avito.ru">Avito.ru</a> <a href="http://www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki">www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki</a> Объявления о продаже и покупке земельных участков. Цены на участки сельхозназначения и промназначения в Гулькевичах на AVITO.ru	
3	Земельный участок, земли сельхозназначения, кн: 23:06:13 01 ... <a href="http://konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...">konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...</a> 05 дек. 2013 г. - Земельный участок, земли сельхозназначения, кн: 23:06:13 01... за пределами участка, адрес ориентира: гулькевичский район, с/п ...	
4	<u>Продаю Земельный участок Новоукраинский , 6 соток, 9000000</u> ... <a href="http://строительствовкраснодаре.рф/.../prodaiu_zemelnyj_uchastok_novoukr...">строительствовкраснодаре.рф/.../prodaiu_zemelnyj_uchastok_novoukr...</a> Краснодарский край. Нас.пункт: Новоукраинский. Район: Гулькевичский ... землсельскохозяйственного назначения Примерная рыночная стоимость: 9 ...	
5	<u>AVITO.ru — Участок 2.7 га (СНТ, ДНП) в Тбилисской</u> <a href="http://m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...">m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...</a> Земельные участки. 180 000 руб. Владимир (Продавец). Краснодарский край, Тбилисская. Показать номер · Написать. ПАЙ-КАВКАЗ. Скрыть Показать ...	

### Пояснения к произведенным корректировкам

#### 1. Корректировка на уторгование (торг).

Данная поправка определялась на основании исследования А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса». Статья А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса» [http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/skidka\\_na\\_torg.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf).

### Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 100.

Численность населенного пункта, тыс. чел	Земельные участки
более 500	15%
250 - 500	13%
менее 250	13%

В настоящем расчете данная корректировка для объектов-аналогов составила -13% (корректирующий коэффициент «0,87»).

## 2.Корректировка на дату предложения

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности срока публичной оферты объекта оценки и объектов аналогов. Предложения по аналогам актуальны на дату оценки и исходя из этого корректировка не вводилась.

## 3. Корректировка на категория земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость категории земельного участка. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как категории оцениваемого объекта и объектов аналогов идентичны.

## 4. Корректировка на целевое использование земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость целевое использование земельного участка. Основными затратами для изменения целевого использования являются расходы по оформлению разрешительной, технической и другой документации. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют идентичное целевое использование.

## 5. Корректировка на передаваемые права.

На основании маркетинговых исследований рынка, было установлено, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в собственности, при прочих равных условиях на 10% выше стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в других видах имущественных прав. Что связано с повышенными юридическими рисками при реализации и использовании объекта находящегося в аренде по сравнению с объектом находящимся в собственности одного владельца. В настоящем расчете Данная корректировка вводилась, так как у оцениваемого объекта и объекта аналога №4 различное имущественное право.

### Расчет рисковой составляющей для объекта оценки

Таблица 101.

Вид риска	Уровень риска					Определение максимального риска (уровень риска 5)
	1	2	3	4	5	
Юридический риск (legal risk)						
Риск ограничения правового режима объекта частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	1					Наличие не выявленных обременений объекта
Риск возникновения (наличия) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	1					Признание в судебном порядке судебных актов
Риск несоответствия документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	1					Неправильное определение юридической природы и юридических последствий правоустанавливающих документов на земельный участок, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими мониторинг кадастровой документации
Риск недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	1					Полная недействительность земельно-правовых документов
Риск ошибки при заключении договоров и контрактов	1					Образование убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов
<i>Количество наблюдений</i>	5	0	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	5	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	5					
<i>Количество факторов</i>	5					
Средневзвешенная величина	1					
Предпринимательский риск (business risk)						
Уровень конкуренции на рынке аренды недвижимости по району расположения						Высокая конкуренция
Экономическая привлекательность рассматриваемого района						Низкая привлекательность
Неточный расчет емкости рынка аренды	1			1		Отсутствие маркетингового

						исследования
Зависимость цены аренды от спроса на недвижимость	1	0		1		Значительная
Риск, связанный с невозможностью сдачи в аренду недвижимости	1					Абсолютно невозможно
Риск, связанный с изменением уровня цен на рынке недвижимости	1					Резкое, непредсказуемое изменение
<i>Количество наблюдений</i>	4	0	1	2	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	4	0	3	8	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	12					
<i>Количество факторов</i>	6					
Средневзвешенная величина	2,0					
Социально-политический риск (social)						
Общая социально-политическая ситуация в стране	1					Кризис и нестабильность в стране
Социально-политическая значимость рассматриваемого района	1					Низкая
Отношение властей, населения	1					Крайне отрицательное, существенно меняются условия, выполнение которых требуют органы местного управления
<i>Количество наблюдений</i>	3	0	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	3	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	3					
<i>Количество факторов</i>	3					
Средневзвешенная величина	1,0					
ИТОГО	4,0					

Риск вложения в недвижимость составил 4,00%. Корректировка принята в размере 4,00% со знаком «плюс» для объекта аналога №4, так как он находится в менее выгодном положении.

#### 6. Корректировка на условия оплаты.

Рассчитывается как отношение цен предложения на объекты в зависимости от условий оплаты, исходя из того, что на банковские услуги по обналичиванию денежных средств приходится от 1% до 2,5% от суммы транзакции. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, т.к. условия оплаты для оцениваемого объекта и аналогов предполагают наличный расчет.

#### 7. Корректировка на месторасположение (район).

Объект оценки расположен в Гулькевичском районе. Кадастровая стоимость равна: 12,37руб./кв.м. Объекты аналоги расположены: №1 в Кавказском районе; №№2-4 в Гулькевичском районе; №5-Тбилисский район. Для корректировки района расположения применены кадастровые стоимости земельных участков н.п. Краснодарского края. Основание: Постановление Главы администрации (губернатора) Краснодарского края №8 от 05.02.2010г. Кадастровая стоимость руб./кв.м.: Кавказский район-11,94; Гулькевичский район-12,37; Тбилисский район -12,04. Корректировка для аналога №1 со знаком «плюс». Корректировка для аналога №5 со знаком «плюс». Аналоги находятся в менее выгодном положении, чем объект оценки. Корректировка для аналогов №№2-4 не применялась.

#### 8. Корректировка на транспортную доступность

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от качества дорог. Для аналогов №№1-5 корректировка не вводилась, т.к. объект оценки и объекты аналоги находятся в идентичном положении (Улучшенное грунтовое/ Улучшенное грунтовое). Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169,275.

#### 9. Корректировка на особенности расположения

Данная корректировка рассчитывается на основании исследования рынка как утраты рыночной стоимости ввиду сложных инженерно-геологических условий и сложного рельефа. В ведении поправки нет необходимости.

#### 10. Корректировка на высокую (низкую) ликвидность.

Данная корректировка определяется на основе маркетинговых исследований, анализа спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости в регионе. Поправка подразумевает, что потенциальный покупатель заплатит большую сумму за объект, имеющий хорошие характеристики по основным ценообразующим показателям, чем за объект с неудовлетворительными характеристиками. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты аналоги обладают идентичными характеристиками. Ликвидность определена как «низкая».

## 11. Корректировка на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>

Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$K1 = (S_o/S_a)^k$ , где

K1 – поправка на масштаб

S<sub>o</sub> – площадь оцениваемого объекта

S<sub>a</sub> – площадь аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

### Значения коэффициента торможения

Таблица 102.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

## 12. Корректировка на наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение.

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от наличия факторов и подфакторов относительной ценности территории. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют идентичные характеристики.

Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169.

### Обоснование весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n, \text{ где:}$$

K<sub>1...n</sub> – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД.$$

Рыночная стоимость 1сотки объекта оценки составит:

667,2рублей.

### Определение рыночной стоимости земельного участка

Таблица 103.

Наименование	Площадь, га.	Стоимость 1сотки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	13,2151	667,2	881 711
Итого			881 711

881 711 рублей.

(восемьсот восемьдесят одна тысяча семьсотодинадцать) рублей.



# Определение рыночной стоимости земельного участка

Площадь: 37 000 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1201011:12

## Исходные данные об объектах сравнения

Таблица 104.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Источник информации	Заказчик	www.avito.ru > <u>Кавказская</u> > <u>Земельные участки</u> > <u>Продам</u>	www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki	konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...	строительств краснодаре.рф/..prodaiu_zemelnuy_uchastok_novoukr...	m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...
Дата предложения	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Вид права на з/у	собственность	собственность			аренда	собственность
Вид операции с земельным участком	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Целевое использование з/у	Для сельхоз. производства	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансового расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Месторасположение	х. Прогресс, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь земельного участка, га	3,7	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Цена предложения, рублей	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667

## Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Таблица 105.

Параметры	Информация по объекту оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Цена предложения земельного участка, руб.	определяется	2 500 000	250 000	169 416	9 000 000	180 000
Площадь земельного участка, га.	13,2151	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Стоимость, рублей/сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Уторгование (торг)	Нет	да	Да	да	да	да
Корректировка, %	-	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Дата предложения к продаже	02.06.2014г.	04.2014г.	12.2013г.	01.2014г.	01.2014г.	12.2013г.
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Категория земель	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН	ЗСХН
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Целевое (разрешенное)	Для ведения КФХ	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья	Сельхоз. угодья

использование з/у						
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 158	580
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
Корректировка, %	-	0	0	0	4	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 204	580
Условия оплаты	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	608	531	157	1 204	580
Месторасположение (район)	х. Прогресс, Гулькевичский район	Кавказский район	Гулькевичский район			Тбилисский район
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	13,16	11,94 (средняя по району)	12,37 (средняя по району)			12,04 (средняя по району)
Корректировка, %	-	9	6	6	6	9
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	663	563	166	1 275	615
Транспортная доступность	удовлетворительная	Удовлетворительная				
Качество дорожного покрытия	Улучшенное грунтовое	Улучшенное грунтовое				
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	663	563	166	1 275	615
Особенности расположения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	663	563	166	1 275	615
Высокая (низкая) ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	663	563	166	1 275	615
Наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	663	563	166	1 275	615
Площадь, га.	3,7	35,75	4,1	9,4	67,6135	2,7
Корректировка	-	1,41	1,02	1,15	1,54	0,95
Скорректированная стоимость, руб./сотка	определяется	<u>935</u>	<u>574</u>	<u>191</u>	<u>1 964</u>	<u>584</u>
Цена предложения, руб./сотка	определяется	699	610	180	1 331	667
Суммарная абсолютная корректировка, руб.	-	336	-36	11	633	-83
Сумма корректировок, %	-	-2,59	-5,98	-5,85	-5,46	-3,05

Уровень доверия результату	-	97,41	94,02	94,15	94,54	96,95
Сумма уровней доверия	-	477,07				
Весовой коэффициент	-	0,21	0,19	0,20	0,20	0,20
Удельная стоимость	-	196,35	109,06	38,2	392,8	116,8
Рыночная стоимость, руб./сотка		853,21				
Рыночная стоимость, руб./га.		85 321				
Рыночная стоимость, руб.		315 688				

Источники информации:

Таблица 106.

Номер аналога	Источники информации	Стр. Приложения №2 отчёта
1	Купить земельный участок в Кавказской - продажа земли ... <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> > <u>Кавказская</u> > <u>Земельные участки</u> > <u>Продам</u> Объявления о продаже земельных участков за городом и в черте города. Цены на участки сельхозназначения и промназначения в Кавказской на ...	35-45
2	Земельные участки - продажа и покупка земли ... - <a href="http://Avito.ru">Avito.ru</a> <a href="http://www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki">www.avito.ru/gulkevichi/zemelnye_uchastki</a> Объявления о продаже и покупке земельных участков. Цены на участкисельхозназначения и промназначения в Гулькевичах на AVITO.ru	
3	Земельный участок, земли сельхозназначения, кн: 23:06:13 01 ... <a href="http://konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...">konfiskator.com/zemelnyy-uchastok-zemli-selhoznaznacheniya-kn-2306...</a> 05 дек. 2013 г. - Земельный участок. земли сельхозназначения. кн: 23:06:13 01... за пределами участка, адрес ориентира.: гулькевичский район, с/п ...	
4	<u>Продаю Земельный участок Новоукраинский , 6 соток, 9000000 ...</u> <a href="http://строительствовкраснодаре.рф/.../prodaiu_zemelnyj_uchastok_novoukr...">строительствовкраснодаре.рф/.../prodaiu_zemelnyj_uchastok_novoukr...</a> Краснодарский край. Нас.пункт: Новоукраинский. Район: Гулькевичский ... землисельскохозяйственного назначения Примерная рыночная стоимость: 9 ...	
5	<u>AVITO.ru — Участок 2.7 га (СНТ, ДНП) в Тбилисской</u> <a href="http://m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...">m.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye.../uchastok_2.7_ga_snt_dnp_25653951...</a> Земельные участки. 180 000 руб. Владимир (Продавец). Краснодарский край, Тбилисская. Показать номер · Написать. ПАЙ-КАВКАЗ. Скрыть Показать ...	

### Пояснения к произведенным корректировкам

#### 1. Корректировка на уторгование (торг).

Данная поправка определялась на основании исследования А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса».Статья А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса» [http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/skidka\\_na\\_torg.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf).

### Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 107.

Численность населенного пункта, тыс. чел	Земельные участки
более 500	15%
250 - 500	13%
менее 250	13%

В настоящем расчете данная корректировка для объектов-аналогов составила -13% (корректирующий коэффициент «0,87»).

## 2.Корректировка на дату предложения

Данная корректировка рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате продолжительности срока публичной оферты объекта оценки и объектов аналогов. Предложения по аналогам актуальны на дату оценки и исходя из этого корректировка не вводилась.

## 3. Корректировка на категория земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость категории земельного участка. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как категории оцениваемого объекта и объектов аналогов идентичны.

## 4. Корректировка на целевое использование земель

Данная корректировка рассчитывается как изменение рыночной стоимости и влияния на стоимость целевое использование земельного участка. Основными затратами для изменения целевого использования являются расходы по оформлению разрешительной, технической и другой документации. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют идентичное целевое использование.

## 5. Корректировка на передаваемые права.

На основании маркетинговых исследований рынка, было установлено, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в собственности, при прочих равных условиях на 10% выше стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости находящегося в других видах имущественных прав. Что связано с повышенными юридическими рисками при реализации и использовании объекта находящегося в аренде по сравнению с объектом находящимся в собственности одного владельца. В настоящем расчете Данная корректировка вводилась, так как у оцениваемого объекта и объекта аналога №4 различное имущественное право.

### Расчет рисков составляющей для объекта оценки

Таблица 107.

Вид риска	Уровень риска					Определение максимального риска (уровень риска 5)
	1	2	3	4	5	
Юридический риск (legal risk)						
Риск ограничения правового режима объекта частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	1					Наличие не выявленных обременений объекта
Риск возникновения (наличия) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	1					Признание в судебном порядке судебных актов
Риск несоответствия документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	1					Неправильное определение юридической природы и юридических последствий правоустанавливающих документов на земельный участок, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими мониторинг кадастровой документации
Риск недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	1					Полная недействительность земельно-правовых документов
Риск ошибки при заключении договоров и контрактов	1					Образование убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов
<i>Количество наблюдений</i>	5	0	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	5	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	5					
<i>Количество факторов</i>	5					
Средневзвешенная величина	1					
Предпринимательский риск (business risk)						
Уровень конкуренции на рынке аренды недвижимости по району расположения						Высокая конкуренция
Экономическая привлекательность рассматриваемого района						Низкая привлекательность
Неточный расчет емкости рынка аренды	1			1		Отсутствие маркетингового

						исследования
Зависимость цены аренды от спроса на недвижимость	1	0		1		Значительная
Риск, связанный с невозможностью сдачи в аренду недвижимости	1					Абсолютно невозможно
Риск, связанный с изменением уровня цен на рынке недвижимости	1					Резкое, непредсказуемое изменение
<i>Количество наблюдений</i>	4	0	1	2	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	4	0	3	8	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	12					
<i>Количество факторов</i>	6					
Средневзвешенная величина	2,0					
Социально-политический риск (social)						
Общая социально-политическая ситуация в стране	1					Кризис и нестабильность в стране
Социально-политическая значимость рассматриваемого района	1					Низкая
Отношение властей, населения	1					Крайне отрицательное, существенно меняются условия, выполнение которых требуют органы местного управления
<i>Количество наблюдений</i>	3	0	0	0	0	
<i>Взвешенная сумма</i>	3	0	0	0	0	
<i>Сумма взвешенных</i>	3					
<i>Количество факторов</i>	3					
Средневзвешенная величина	1,0					
ИТОГО	4,0					

Риск вложения в недвижимость составил 4,00%. Корректировка принята в размере 4,00% со знаком «плюс» для объекта аналога №4, так как он находится в менее выгодном положении.

#### 6. Корректировка на условия оплаты.

Рассчитывается как отношение цен предложения на объекты в зависимости от условий оплаты, исходя из того, что на банковские услуги по обналичиванию денежных средств приходится от 1% до 2,5% от суммы транзакции. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, т.к. условия оплаты для оцениваемого объекта и аналогов предполагают наличный расчет.

#### 7. Корректировка на месторасположение (район).

Объект оценки расположен в Гулькевичском районе. Кадастровая стоимость равна: 13,16руб./кв.м. Объекты аналоги расположены: №1 в Кавказском районе; №№2-4 в Гулькевичском районе; №5-Тбилисский район. Для корректировки района расположения применены кадастровые стоимости земельных участков н.п. Краснодарского края. Основание: Постановление Главы администрации (губернатора) Краснодарского края №8 от 05.02.2010г. Кадастровая стоимость руб./кв.м.: Кавказский район-11,94; Гулькевичский район-12,37; Тбилисский район -12,04. Корректировка для аналогов №№ 1-5 со знаком «плюс». Аналоги находятся в менее выгодном положении, чем объект оценки. К

#### 8. Корректировка на транспортную доступность

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от качества дорог. Для аналогов №№1-5 корректировка не вводилась, т.к. объект оценки и объекты аналоги находятся в идентичном положении (Улучшенное грунтовое/ Улучшенное грунтовое).

Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169,275.

#### 9. Корректировка на особенности расположения

Данная корректировка рассчитывается на основании исследования рынка как утраты рыночной стоимости ввиду сложных инженерно-геологических условий и сложного рельефа. В ведении поправки нет необходимости.

#### 10. Корректировка на высокую (низкую) ликвидность.

Данная корректировка определяется на основе маркетинговых исследований, анализа спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости в регионе. Поправка подразумевает, что потенциальный покупатель заплатит большую сумму за объект, имеющий хорошие характеристики по основным ценообразующим показателям, чем за объект с неудовлетворительными характеристиками. В настоящем расчете данная корректировка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты аналоги обладают идентичными характеристиками. Ликвидность определена как «низкая».

## 11. Корректировка на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>

Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$K1 = (S_o / S_a)^k$ , где

K1 – поправка на масштаб

S<sub>o</sub> – площадь оцениваемого объекта

S<sub>a</sub> – площадь аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

### Значения коэффициента торможения

Таблица 108.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

## 12. Корректировка на наличие и отсутствия коммуникаций и их расположение.

Данная корректировка рассчитывалась на основании зависимости к цене земельных участков от наличия факторов и подфакторов относительной ценности территории. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги имеют идентичные характеристики.

Источник: «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999, стр. 169.

### Обоснование весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю по формуле:

$$SUM = k_1 + k_2 + \dots + k_n, \text{ где:}$$

K<sub>1...n</sub> – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД_1 + УД_2 + \dots + УД_n$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УД_n / \sum УД.$$

Рыночная стоимость 1сотки объекта оценки составит:

853,21рубля.

### Определение рыночной стоимости земельного участка

Таблица 109.

Наименование	Площадь, га.	Стоимость 1сотки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	3,7	853,21	315 688
Итого			315 688

315 688 рублей.

(триста пятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь) рублей.

## 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

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

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

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

Важной частью согласования является проверка соответствия собранных рыночных данных, использованных подходов и методов предполагаемому использованию оценки.

Для недвижимого имущества удельные веса каждому из подходов распределяются на основании следующих рассуждений и утверждений:

1) Затратный подход. Затратный подход не в полной степени отражает реалии рынка недвижимости. Вместе с тем исходя из технического состояния объектов оценки, не большой общий срок эксплуатации, не большой накопленный износ, стоимость земельного участка являются определяющим при определении рыночной стоимости не только при расчете затратным подходом, но и при согласованном расчете рыночной стоимости.

2) Доходный подход. Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя, имущества, приносящего доход: ожидаемые доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость права на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход применяется (ст.21 ФСО-1), когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. применялся.

3) Сравнительный подход. Основывается исключительно на рыночных данных, информация получена из профильных публичных источников. К тому же, кредитная организация, принимающая в залог недвижимость, в случае некредитоспособности заемщика, при принятии решения о реализации (продаже) предмета залога будет ориентироваться на рыночные цены сделок купли-продажи, на анализе данных о которых и основываются расчеты в рамках сравнительного подхода. Однако в ходе анализа информации о предложениях к продаже не удалось выявить аналоги идентичные объектам оценки, которые по основным своим характеристикам совпадали с объектами оценки.

Таблица 110.

№ п./п.	Наименование	Рыночная стоимость, рублей	
		с НДС	без НДС
1.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Площадь: 720 549 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:28. Инв. №00026	3 718 033	3 718 033
2.	Мастерские. Площадь: общая 31,8 кв.м. Литер: «Д». Инв. №00115	104 884	88 885
3.	Бокс на 2 машины. Площадь: общая 109,9 кв.м. Литер: «В». Инв. №00114	362 478	307 185
4.	Ангар для хранения зерновых. Площадь: общая 340,7 кв.м. Литер: «Е». инв. №00113	1 123 714	952 300
5.	Домик сторожа. Площадь: общая 22,7 кв.м. Литер: «Бб». Инв. №00116	74 870	63 449
6.	Картофелехранилище. Площадь: общая 289,6 кв.м. Литер: «Ж». Инв. №00110	955 173	809 467
7.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для обслуживания и функционирования зданий зерносклада и сооружения «ЗАВ-40». Площадь: 15 778 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1701000:0078. Инв. №00208	210 187	210 187
8.	Сооружение «ЗАВ-40». Площадь: общая 87,6 кв.м. Литер: «Г4». Инв. №-н/у.	276 306	234 158
9.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5 кв.м. Литер: «Щ». Инв. №00202	5 729 568	4 855 566
10.	Здание зерносклада на 2 тысячи тонн. Площадь: общая 1 816,5 кв.м. Литер: «Д1». Инв. №00203	5 729 568	4 855 566
11.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Площадь: 74 000 кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:27. Инв. №00216	534 620	534 620
12.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства. Площадь: 111 000 кв.м.	761 771	761 771

	Кадастровый номер: 23:06:1101010:20. Инв.№00207		
13.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_хозяйства. Площадь: 74 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:0001. Инв.№-н/у.	534 620	534 620
14.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для ведения крестьянского (фермерского)_хозяйства. Площадь: 132 151кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1101011:40. Инв.№00025	881 711	881 711
15.	Земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения-для сельскохозяйственного производства. Площадь: 37 000кв.м. Кадастровый номер: 23:06:1201011:12. Инв.№00209	315 688	315 688
Итого стоимость		21 313 191	19 123 206



### **13. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

#### **Общие условия**

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления не оговоренные в тексте отчета теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект полностью или частично перейдет к другому лицу.

#### **Общая цель отчета**

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

#### **Положения об ответственности**

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков недвижимости, членом которых является оценщик. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.

#### **Освобождение от ответственности**

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить оценщика, и, по желанию оценщика, защитить от всякого рода материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

#### **Дополнительные работы**

Согласно положению настоящего отчета, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом оценки или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены дополнительные соглашения.

#### **Описание имущественных прав**

Права собственности на объекты оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Объекты оценки оцениваются свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества.

#### **Скрытые характеристики и дефекты**

Оценщик не несёт ответственности за недостатки имущества (объекта оценки и улучшений на объекте), которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

#### **Особые допущения и ограничения**

Итоговая величина рыночной стоимости носит рекомендательный характер, не является обязательной при совершении сделки купли-продажи или принятия к залогу, не принуждает стороны сделки к совершению купли-продажи или принятия к залогу именно по определенной в рамках настоящего отчета рыночной стоимости, а за все управленческие решения относительно оцениваемого имущества, принимаемые на основании сведений данного отчета и несущие прибыли и/или убытки, в полной мере несут ответственность принимающие эти решения стороны. Публикация данного отчета об оценке имущества целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена.

## **15. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

Настоящая оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными Стандартами Оценки, обязательными к применению в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ № 256 «ФСО № 1», № 255 «ФСО №2» и №254 «ФСО №3» от 20.07.2007г.

Сведения о специалистах

Таблица 110.

№	Специалист	Сведения об образовании
1	Ахментаев Р.Г.	Ахментаев Рашит Георгиевич, является членом саморегулируемой организации некоммерческое партнёрство «Ассоциация российских магистров оценки» регистрационный №23 от 20.09.2006г. СРО «АРМО» зарегистрировано за регистрационным № 0002 в ЕГР СРО от 04.07.2007г., диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)-оценщик», ПП№564108, рег. №7538 от 14.06.2003г., выдан 14.06.03г., Ростовским государственным строительным университетом. Профессиональная ответственность оценщика–исполнителя застрахована ЗАО «САК «Информстрах», полис №19/13-200528 (срок действия с 26.12.2013г. по 25.12.2014г.) на сумму 5 000 000 руб. дата выдачи 05.12.2013г. Стаж работы в оценочной деятельности – более 10 лет.

Оценщик

Р.Г. Ахментаев

## **15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс РФ.
4. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
5. Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 254-256 г. Москва "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1); "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3); Постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации, Министерства финансов РФ, Министерства имущественных отношений РФ «Рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.02г. № 568-р (с учетом дополнений).
6. Закон Краснодарского края от 05 ноября 2002г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (с изменениями и дополнениями).
7. Постановление главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2000г. № 529 "О порядке определения размера арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края" (с изменениями и дополнениями).
8. Статистические сборники Краснодарского краевого комитета государственной статистики: «Краснодарский край».
9. «Районы и города Краснодарского края».
10. "Краснодарский край. Административно- территориальное деление". Издание официальное. Краснодар.
9. «Оценка недвижимости» учебник под редакцией А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой.
10. «Методы капитализации доходов» С.Грибовский.
11. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Дж. Фридман, Ник. Ордуэй.
12. «Оценка земельных ресурсов», Москва 1999.
13. Архивные данные периодических изданий: "Кубанские новости"; «Маклер».
- Информационные базы:
  - а) АРБТ "Энциклопедия Российского права". Федеральный выпуск;
  - б) "Консультант плюс". Краевой выпуск;
  - г) Оценщика.
14. Данные Интернет

## **16.Приложение №1**

(фотографии объекта оценки, копии документов оценщика)

Фотографии  
Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с/п. Соколовское,  
вне населенных пунктов







Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в 3,5км. северо-западнее п. Лесодача







Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 4150м. от ориентира по направлению на юго-запад



Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в границах Соколовское сельского поселения, контур 5409, секция 10



Краснодарский край, Гулькевичский район, Соколовский сельский округ, вне населенных пунктов, примерно в 1200м. от здания кирпичного завода по направлению на юго-восток





Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, с. Соколовское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пересечение ул. Ленина и ул. Октябрьская. Участок находится примерно в 6500м. от ориентира по направлению на юго-запад



Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, участок находится примерно в 1900м. по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: х. Прогресс, ул. Молодежная,36





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007

Дата

№

620-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Ахментаев Рашит Георгиевич**

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 03 05 №704781, Отделом внутренних дел Кавказского района  
Краснодарского края, 24.05.2005 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

ГОУ ВПО "Ростовский государственный строительный университет", диплом о  
профессиональной переподготовке ПП № 423853, 19.03.2003 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной образовании)

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

№ по реестру 23 от « » 20.09.2006 года

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



Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица

Москва

*(Подпись)*

Петровская Е.В.







НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

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

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МИНБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armo@armo.ru, www.sroarmo.ru

**Выписка № 145**  
**из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ**  
**РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,**

«11» октября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Ахментаев Рашит Георгиевич

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

о том, что

Ахментаев Рашит Георгиевич

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства

(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ**  
**МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

20.09.2006

за регистрационным № 23

Исполнительный директор  
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.





Страховая Акционерная Компания  
**Информстрах**

125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 1 тел/факс: (499) 257-78-51

**ПОЛИС 19/13-200528**  
**СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ**  
**"ИНФОРМСТРАХ"**

ЗАО «САК «Информстрах» в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и договором обязательного страхования ответственности оценщика №19/13-200528 от 05.12.2013г. принимает на страхование риск ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам.

**Страхователь: Ахментеев Рашит Георгиевич**

**Адрес: 35240, РФ, Краснодарский край, Кавказский район, станция Кавказская, ул. Братьев Мирохиных, д. 32**

**Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**

*Франшиза отсутствует*

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

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями или бездействием оценщика в результате нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Действие страхового полиса (договора) распространяется на деятельность Страхователя по оценке следующих объектов: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Срок действия договора: с «26» декабря 2013 г. по «25» декабря 2014 г.**

**Территория страхования: Российская Федерация.**

ЗАО «САК «Информстрах» обязуется при наступлении страхового случая возместить третьим лицам ущерб в течение 5-ти банковских дней со дня наступления страхового случая и предоставления Страхователем необходимых документов, указанных в п.6.1. Правил страхования ответственности оценщиков.

Страхование по настоящему полису (договору) распространяется на страховые случаи, произошедшие после даты начала срока действия договора.

Окончанием ответственности ЗАО «САК «Информстрах» является истечение срока действия договора страхования, выплата 100% страхового возмещения и другие случаи, предусмотренные Правилами страхования.

**К настоящему договору прилагаются заявление, правила страхования которые являются неотъемлемым приложением к договору:**

1. Заявление на страхование ответственности оценщика.
  2. Правила страхования ответственности оценщика ЗАО «САК «Информстрах».
- Правила страхования Страхователю вручены.

Страховщик  
Генеральный директор  
ЗАО «САК «Информстрах»

Г.Н. Таляровская  
«05» декабря 2013 г.

200528





**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ  
ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**  
Зарегистрирована Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии  
(Свидетельство РОСС RU.И432.04ЯС01)



**ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ  
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»**

## **СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ** **7721.C.0153**

**ВЫДАН**

**Ахментаеву Рашиту Георгиевичу**

Паспорт: серия 03 05 № 704781,  
выдан: Отделом внутренних дел Кавказского района Краснодарского края,  
дата выдачи 24.05.2005,  
352140, Краснодарский край, Кавказский район, станица Кавказская,  
ул. Имени 60 лет СССР, д. 5, кв. 1

и удостоверяет, что **Ахментаев Р.Г.** успешно прошел  
тестирование на знание федеральных стандартов оценки:

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы  
к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден  
приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости  
(ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля  
2007 г. № 255

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке  
(ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля  
2007 г. № 254

и стандартов и правил Некоммерческого партнерства  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

**НА ОСНОВАНИИ**  
Решения Совета ОСУ  
№ 004 от 21 октября 2008 г.



Руководитель ОСУ

Е.А. Дубина







---

<sup>iv</sup> Бюллетень банковской статистики № 2 (213) <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1005r.pdf>

<sup>vii</sup> Бюллетень банковской статистики № 2 (213) <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1005r.pdf>