

ООО «Компания Прайс»
344011, Ростовская область,
г. Ростов-на-Дону,
пер. Салютина, дом 2 «Б», кв. 40
телефон: 89281390800
e-mail: pricecompany.ru@yandex.ru



ИНН: 6164104970/КПП : 616401001
р/с 40702810652090009919
ОАО Юго-Западный банк СБ РФ
Ростовское отделение №5221
к/с 30101810600000000602
БИК: 046015602

Отчет № 16/12/2021

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

ЗАКАЗЧИК:

АО «Советский райагропромснаб»
пгт.Советский, Советский район, Республика Крым

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Компания Прайс»
344011, г. Ростов-на-Дону, пер. Салютина, дом 2 «Б», кв. 40

Дата определения стоимости:

16.12.2021 г.

Дата составления отчета:

16.12.2021 г.

г. Ростов-на-Дону
2021 г.

ООО «Компания «Прайс» в соответствии с договором от №01/12-2021 от 01 декабря 2021 года произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

№	Наименование объекта оценки
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	
1	Земельный участок площадью 22 547 кв.м., кадастровый номер 90:13:000000:3007, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
ЗДАНИЯ	
1	Склад одноэтажный площадью 49,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1216, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
2	Склад одноэтажный площадью 164,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1217, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
3	Склад одноэтажный № 4, литер «Б, б» площадью 562,80 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1240, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
4	Двухэтажное здание конторы площадью 508,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1250, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
5	Склад одноэтажный площадью 93,20 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1251, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
6	Одноэтажное здание кислородной площадью 64,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1252, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
7	Двухэтажное здание сторожевой площадью 60,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1254, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
8	Одноэтажное здание склада площадью 244,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1255, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
9	Одноэтажное здание цеха досборки-склада

	площадью 281,10 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1256, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
10	Одноэтажное здание гаража площадью 50,40 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1257, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
11	Одноэтажное здание склада площадью 964,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1258, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
12	Одноэтажное здание склада литер «А» площадью 984,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010108:4771, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества — зданий и земельного участка.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1); «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2); «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, сделано заключение о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества — зданий и земельного участка по состоянию на 16 декабря 2021 года составляет:

31 559 194

*(Тринадцать один миллион пятьсот пятьдесят девять тысяч сто девяносто четыре) рубля,
в том числе:*

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		
1	Земельный участок площадью 22 547 кв.м., кадастровый номер 90:13:000000:3007, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	4 402 076
ЗДАНИЯ		
1	Склад одноэтажный площадью 49,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1216, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	169 252
2	Склад одноэтажный площадью 164,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1217, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	576 995

3	Склад одноэтажный № 4, литер «Б, б» площадью 562,80 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1240, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	3 083 582
4	Двухэтажное здание конторы площадью 508,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1250, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	8 929 282
5	Склад одноэтажный площадью 93,20 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1251, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	461 084
6	Одноэтажное здание кислородной площадью 64,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1252, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	1 080 345
7	Двухэтажное здание сторожевой площадью 60,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1254, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	819 729
8	Одноэтажное здание склада площадью 244,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1255, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	1 189 319
9	Одноэтажное здание цеха досборки-склада площадью 281,10 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1256, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	2 151 130
10	Одноэтажное здание гаража площадью 50,40 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1257, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	696 845
11	Одноэтажное здание склада площадью 964,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1258, расположенный по адресу: Республика Крым,	3 959 308

	Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	
12	Одноэтажное здание склада литер «А» площадью 984,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010108:4771, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	4 040 247

Выводы, содержащиеся в предлагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка объекта оценки, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте оценки, на опыте и профессиональных знаниях оценщика. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, генеральный директор
ООО «Компания «Прайс»
16 декабря 2021 года



СОДЕРЖАНИЕ

№	НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ И ПОДРАЗДЕЛОВ ОТЧЕТА	Стр.
	Сопроводительное письмо	
1.	Основные факты и выводы	
2.	Задание на оценку	
3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
4.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	
5.	Применяемые стандарты, термины и определения, принципы оценки	
6.	Задачи, выполняемые оценщиком для достижения поставленной цели. Процесс оценки	
7.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	
8.	Описание и анализ объекта оценки	
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	
8.2.	Анализ общего состояния рынка, к которому относится объект оценки	
8.3.	Описание объекта оценки	
9.	Определение рыночной стоимости земельного участка	
9.1.	Затратный подход	
9.2.	Сравнительный подход	
9.3.	Доходный подход	
10.	Определение рыночной стоимости зданий	
10.1.	Затратный подход	
10.2.	Сравнительный подход	
10.3.	Доходный подход	
	Список использованной литературы и источников	
	ПРИЛОЖЕНИЕ	

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Общие сведения		
Наименование объекта оценки	№	Наименование объекта оценки ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
	1	Земельный участок площадью 22 547 кв.м., кадастровый номер 90:13:000000:3007, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А ЗДАНИЯ
	1	Склад одноэтажный площадью 49,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1216, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	2	Склад одноэтажный площадью 164,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1217, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	3	Склад одноэтажный № 4, литер «Б, б» площадью 562,80 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1240, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	4	Двухэтажное здание конторы площадью 508,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1250, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	5	Склад одноэтажный площадью 93,20 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1251, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	6	Одноэтажное здание кислородной площадью 64,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1252, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	7	Двухэтажное здание сторожевой площадью 60,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1254, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	8	Одноэтажное здание склада площадью 244,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1255, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А

	9	Одноэтажное здание цеха досборки-склада площадью 281,10 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1256, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	10	Одноэтажное здание гаража площадью 50,40 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1257, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	11	Одноэтажное здание склада площадью 964,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1258, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	12	Одноэтажное здание склада литер «А» площадью 984,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010108:4771, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
Номер отчета об оценке и дата составления отчета	№ 16/12/2021 от 16 декабря 2021 года	
Основание для проведения работ по оценке	Договор №01/12-2021 от 01 декабря 2021 года	
Денежная единица	Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) (ФСО № 1) 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 представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев	

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК			
Земельный участок площадью 22 547 кв.м., кадастровый номер 90:13:000000:3007, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	отказ	4 402 076	отказ
Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, руб.	4 402 076 (Четыре миллиона четыреста две тысячи семьдесят шесть)		
ЗДАНИЯ			
Склад одноэтажный площадью 49,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1216, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	169 252	отказ	отказ
Склад одноэтажный площадью 164,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1217, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	576 995	отказ	отказ
Склад одноэтажный № 4, литер «Б, б» площадью 562,80 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1240, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	3 083 582	отказ	отказ

Двухэтажное здание конторы площадью 508,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1250, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	8 929 282	отказ	отказ
Склад одноэтажный площадью 93,20 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1251, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	461 084	отказ	отказ
Одноэтажное здание кислородной площадью 64,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1252, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	1 080 345	отказ	отказ
Двухэтажное здание сторожевой площадью 60,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1254, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	819 729	отказ	отказ
Одноэтажное здание склада площадью 244,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1255, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	1 189 319	отказ	отказ

Одноэтажное здание цеха досборки-склада площадью 281,10 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1256, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	2 151 130	отказ	отказ
Одноэтажное здание гаража площадью 50,40 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1257, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	696 845	отказ	отказ
Одноэтажное здание склада площадью 964,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1258, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	3 959 308	отказ	отказ
Одноэтажное здание склада литер «А» площадью 984,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010108:4771, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	4 040 247	отказ	отказ
Итоговая величина рыночной стоимости зданий, руб.	27 157 118 <i>(Двадцать семь миллионов сто пятьдесят семь тысяч сто восемнадцать)</i>		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объекта оценки:	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	
	1	Земельный участок площадью 22 547 кв.м., кадастровый номер 90:13:000000:3007, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	ЗДАНИЯ	
	1	Склад одноэтажный площадью 49,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1216, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	2	Склад одноэтажный площадью 164,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1217, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	3	Склад одноэтажный № 4, литер «Б, б» площадью 562,80 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1240, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	4	Двухэтажное здание конторы площадью 508,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1250, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	5	Склад одноэтажный площадью 93,20 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1251, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	6	Одноэтажное здание кислородной площадью 64,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1252, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	7	Двухэтажное здание сторожевой площадью 60,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1254, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	8	Одноэтажное здание склада площадью 244,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1255, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	9	Одноэтажное здание цеха досборки-склада

		площадью 281,10 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1256, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	10	Одноэтажное здание гаража площадью 50,40 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1257, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	11	Одноэтажное здание склада площадью 964,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1258, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
	12	Одноэтажное здание склада литер «А» площадью 984,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010108:4771, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434451028 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434422765 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434433952 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434449103 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434438256 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434435759 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434425678 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434420487 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434418576 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434413715 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434416325 от 29 ноября 2021 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/434453005 от 29 ноября 2021 года Договор аренды земельного участка № 4 от 17 марта 2020 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-002/2021-144442404 от 29.10.2021 года Инвентаризационное дело № 01/01693	
Цель оценки: (ФСО № 2, п. 3)	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества - зданий и земельного участка	
Задачи оценки:	Консультирование заказчика о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества - зданий и земельного участка	

Вид стоимости: (ФСО № 2, п.5)	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки предполагается использовать в качестве наиболее вероятной величины рыночной стоимости для совершения гражданско-правовых сделок с объектами оценки и разрешения имущественных споров
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Формирование рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Дата оценки: (ФСО № 3, п. 8)	16 декабря 2021 года
Срок проведения оценки:	со 02 декабря 2021 года по 16 декабря 2021 года
Дата составления отчета:	16 декабря 2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: (ФСО № 3, п. 8)	Приведены в разделе 4 Отчета

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К РАБОТЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Сведения о Заказчике:

Заказчик	АО «Советский райагропромснаб» в лице Конкурсного управляющего Энговатова Павла Юрьевича
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	ОГРН 1149102087210, ИНН 9108006847
Фактический и юридический адрес	АО «Советский райагропромснаб», пгт.Советский, Советский район, Республика Крым

Сведения об оценщике:

Фамилия, имя, отчество	Воропаев Дмитрий Анатольевич
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», свидетельство о членстве № 009142 от 29 августа 2014 года, внесен в реестр членов СРО: 29 августа 2014 года, регистрационный № 009142
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 000788 от 25 июля 2014 года, выданный ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданско-правовая ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована на 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Страховщик: СПАО «Ресо-Гарантия», место нахождения: 125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12 стр. 1 (страховой полис № 922/1996972977 от 19 июля 2021 года), срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 04.08.2021 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 03.08.2022 г.
Квалификация	специалист-оценщик
Фактический адрес:	Местонахождение оценщика совпадает с местонахождением юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор - г. Ростов-на-Дону, пер. Салютина, дом 2 «Б», кв. 40
Реквизиты трудового договора с ООО «Компания Прайс»	Трудовой договор № 3 от 07.07.2020 г.

Сведения об организации, с которой оценщик находится в трудовых отношениях

Наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Компания Прайс»
Местонахождение	344033, г. Ростов-на-Дону, пер. Салютина, дом 2 «Б», кв. 40
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1156196069479, дата присвоения ОГРН 28.11.2015 г.
Дополнительная информация	Общество вправе осуществлять оценочную деятельность, так как отвечает требованиям абзаца 2 статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО №3, п. 8в)

1. Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на объект оценки, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете.
2. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
3. Экономические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета об оценке, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Информация, предоставленная Заказчиком, принята как достоверная.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете об оценке.
6. 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.

7. Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). (см. например, Информационное письмо Высшего арбитражного суда РФ от 30.05.2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражным судом дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»)

8. Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.

9. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

10. Согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.

11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

12. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2021 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

13. Задание на оценку составлено на основании документов, представленных Заказчиком.

14. Копия настоящего отчета, не заверенная подписью и печатью ООО «Компания «Прайс» считается недействительной.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНКИ

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являются Оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке).

Применяемые стандарты:

- 1) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- 2) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- 3) Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328);
- 4) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.

Применяемые официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции).

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Виды стоимости – рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.

Рыночная стоимость – это 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:

- 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.

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, так как часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

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

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Процентная ставка – относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

Реальная процентная ставка – процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

Дисконтирование – приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

Коэффициент (ставка) дисконтирования – норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

Итоговая стоимость объекта оценки – определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Износ – это потеря имуществом стоимости с течением времени под воздействием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Определение **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Предложение – количество объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Оцениваемые права

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам: передавать им, оставаясь собственником права владения, пользоваться и распоряжаться имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Субъектами права собственности могут быть частные лица (физические и юридические), государство (Российская Федерация или субъекты федерации), местное самоуправление (административно-хозяйственное образование)

Отчет об оценке – документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Денежное обязательство - обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации основанию;

Конкурсное производство - процедура банкротства, применяемая к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов;

Согласно ФЗ «О банкротстве», ст. 131 все имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Из **имущества должника**, которое составляет конкурсную массу, исключаются имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности, а также иное предусмотренное настоящим Федеральным законом имущество. В составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Под **дебиторской задолженностью**, на которую обращается взыскание в порядке исполнительного производства, понимаются имущественные права (требования), принадлежащие организации-должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг. Обращение взыскания на дебиторскую задолженность состоит из ареста (описи и запрета распоряжения) указанной дебиторской задолженности и последующей ее продажи в установленном порядке.

Цессия — уступка прав требования или иного имущества, права собственности, которые подтверждаются некими документами.

6. ЗАДАЧИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЦЕЛИ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В процессе оценки объекта следовало определить его рыночную стоимость и представить результаты в виде отчета. Этот документ (отчёт) является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепризнанных подходов и методов оценки. Оценка проводится в рамках положений и методологии действующих Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ № 297, № 298, № 299 от 20 мая 2015 г., № 328 от 01 июня 2015 года.

В процессе работы были собраны необходимые данные. Был проведен анализ исходной информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя соответствующие подходы. При этом оценка стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

1. **Заключение с Заказчиком договора об оценке:** на этом этапе Оценщик идентифицировал реальные объекты собственности, и определил связанные с ними юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также определена действительная дата оценки.

2. **Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки:** на этом этапе были выявлены характеристики реальных активов, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Оценщик осуществлял сбор и обработку правоподтверждающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3. **Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки:** на данном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка. Оценщик анализирует рынок, к которому относятся объект оценки, их историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также подбирает аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

4. **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов:** 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. Выбор методов и их обоснование подробно изложены в соответствующих разделах отчета.

5. **Итоговое согласование (обобщение) результатов:** на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными подходами, Оценщик приходил к выводам о влиянии различных точек зрения на оцениваемую собственность, на ее итоговую оценку. Каждому из результатов был определен соответствующий коэффициент весомости, после чего итоги оценки были в соответствии с ними согласованы в итоговое заключение о стоимости.

6. **Составление и передача заказчику отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного доклада об оценке, представляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ЗДАНИЯ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Объекты недвижимости, за редким исключением, допускают альтернативные варианты их использования. На одном и том же земельном участке могут быть построены здания различного назначения; одно и то же здание часто может с равным успехом использоваться как административное, промышленное, складское или жилое. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствует определенная структура ожидаемых выгод, а значит, определенная стоимость объекта.

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

Юридическая допустимость – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая целесообразность – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Таблица 1

Критерии анализа	Соответствие объекта оценки критериям
1. Физическая возможность	Анализируя окружающую инфраструктуру, можно сделать вывод о возможности использования объекта оценки для производственно-складской деятельности
2. Юридическая допустимость	Объект оценки может использоваться для производственно-складской деятельности
3. Финансовая целесообразность	При использовании объекта оценки для производственно-складской деятельности объект обеспечивает доход собственнику
4. Максимальная эффективность	При коммерческой эксплуатации объекта оценки достижению максимальной прибыли и стоимости объекта оценки способствует его использование для производственно-складской деятельности

ВЫВОД: Исходя из соответствия объектов оценки критериям физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной эффективности, а также из всех финансово эффективных результатов использования объектов оценки, анализируя социально-экономическое содержание рынка, месторасположение объекта оценки, его ближайшее окружение наиболее эффективным является использование его для производственно-складской деятельности.

8. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

В начале 2020 г. введенные многими странами карантинные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, привели к существенному снижению деловой активности в крупнейших экономиках. В условиях одновременного сжатия как спроса, так и предложения уже в 1кв20 наблюдалось максимальное с 2009 г. замедление роста ВВП США и еврозоны (до 0,3% г/г и -3,2% г/г соответственно). Темп роста ВВП Китая в 1кв20 перешел в отрицательную область впервые с 1992 г. и составил -6,8% г/г после роста на 6,1% в 2019 году. Со 2кв20 рост числа заражений новой коронавирусной инфекцией наблюдался все в большем числе стран. В ответ правительства ввели беспрецедентные ограничения, направленные на сдерживание роста заболеваемости и снижение нагрузки на систему здравоохранения. Введение карантинных мер сопровождалось масштабными экономическими стимулами как со стороны бюджетной, так и со стороны денежно-кредитной политики. В большинстве стран пакеты антикризисных мер (без учета возросших расходов на здравоохранение) включали отсрочки и каникулы по налоговым, кредитным и арендным платежам для бизнеса и населения, прямые выплаты гражданам, финансовую поддержку наиболее пострадавших отраслей, программы льготного кредитования и госгарантии. Вместе с

тем меры поддержки помогли уменьшить, но не предотвратить спад экономической активности. При этом из-за неравномерности распространения новой коронавирусной инфекции и, соответственно, ограничительных мер падение экономических показателей по странам также было неоднородным. В крупнейших развитых странах, где первоначальный пик заболеваемости пришелся на 2кв20, наблюдались рекордные темпы снижения ВВП: так, экономика США продемонстрировала максимальное за всю историю наблюдений падение на -9,1% г/г во 2кв20. Существенное снижение ВВП во 2кв20 наблюдалось и в ведущих европейских экономиках: (Испания: -21,5% г/г, Великобритания: -21,7% г/г; Франция: -18,9% г/г; Италия: -17,7% г/г, Германия: -11,3% г/г). В то же время в китайской экономике, где основная часть ограничений была снята в апреле, во 2кв20 темпы роста восстановились до 3,2% г/г.

В июле–августе после снятия карантинных ограничений в крупнейших развитых странах наблюдалось постепенное восстановление экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI вырос до 51,0 в июле и 52,4 в августе (с 47,8 в июне и 36,8 в среднем за 2кв20), превысив пороговое значение 50,0 впервые с февраля текущего года. При этом в августе динамика индекса в крупнейших странах была разнонаправленной: рост наблюдался в России, Китае, США, Великобритании. В то же время в Германии, Франции, Италии, Испании композитный индекс PMI в августе снизился по сравнению с июлем. В 3кв20 ограничительные меры приобрели более гибкий и точечный характер, чем на начальном этапе распространения новой коронавирусной инфекции. Такой подход позволяет ожидать дальнейшего постепенного восстановления глобальной экономической активности во второй половине 2020 г. и в 2021 году.

Несмотря на беспрецедентный масштаб падения мировой экономической активности, ситуация на глобальных финансовых рынках в текущем году складывалась достаточно благоприятно. После обвала в марте на новостях о проникновении новой коронавирусной инфекции в США и страны Европы глобальные фондовые индексы сравнительно быстро восстановились. Так, индекс S&P500 в августе достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале сентября обновил исторический максимум (3580 пунктов). Индекс европейских акций STOXX 600 отыграл около двух третей первоначального падения. Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCI EM в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля. Наблюдаемая динамика на рынках акций обусловлена, в первую очередь, масштабными мерами экономической поддержки, включая возврат центральных банков к ультрамягкой денежно-кредитной политике. Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и практически полное восстановление стоимости активов уже в середине 2020 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе. Цены на сырьевые товары начиная с марта также продемонстрировали существенное снижение, обусловленное как финансовыми (снижение склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальными факторами (снижение спроса в связи с введенными ограничительными мерами). Однако и в этом случае наблюдалось достаточно активное восстановление: так, медь, никель и цинк в конце августа торговались на 7–9% выше, чем в начале года; алюминий – ниже на ~1%. Кроме того, в условиях роста неопределенности цена на золото достигла исторических максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии августа). В конце августа цены на золото превышали уровень начала года на 25–30%. Несколько иначе складывалась ситуация на рынке нефти, где дополнительным негативным фактором в начале текущего года стало решение о прекращении договоренностей об ограничении добычи в рамках ОПЕК+ на заседании 6 марта. В апреле, когда наблюдалось наиболее существенное снижение мирового спроса на нефть, крупнейшие производители наращивали ее предложение. В результате цена на нефть марки «Юралс» в апреле опускалась ниже 15 долл. США за баррель. Новые договоренности стран ОПЕК+ о рекордном сокращении добычи с 1 мая, а также добровольное сокращение добычи нефти

другими крупными нефтепроизводителями (такими как Норвегия и США) позволили стабилизировать ситуацию на рынке нефти. В середине мая цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 30 долл. США за баррель, а в начале июня достигла отметки 40 долл. США за баррель. В июле–августе нефть марки «Юралс» преимущественно торговалась на уровне около 44–45 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» за январь–август составила 40,4 долл. США за баррель. С 1 августа произошло плановое ослабление ограничений в рамках сделки ОПЕК+. При этом в ближайшие месяцы рост предложения нефти будет абсорбирован восстановлением спроса по мере увеличения глобальной экономической активности. Среднегодовая цена на нефть марки «Юралс» в 2020 г. оценивается на уровне 41,8 долл. США за баррель.

Как и в 2015–2016 гг., в условиях снижения цен на нефть и ослабления рубля сальдо счета текущих операций в текущем году сохраняется в положительной области, что обусловлено синхронным сокращением экспорта и импорта. Вместе с тем, в отличие от рецессии 2015–2016 гг., роста сальдо текущего счета не ожидается: его величина в 2020 г., по оценке, снизится до 2,0% ВВП после 3,8% ВВП в 2019 г. (для сравнения, в 2015 г. показатель вырос до 4,9% ВВП с 2,8% ВВП годом ранее). Такая ситуация связана с особенностями экономического спада в текущем году, который обусловлен не столько нефтяным, сколько эпидемиологическим внешним шоком, а также с контрциклической бюджетной политикой, оказывающей поддержку внутреннему спросу. В этих условиях сокращение импорта в номинальном выражении менее существенно, чем сокращение экспорта, и происходит в основном за счет импорта услуг в условиях действующих ограничений на зарубежные поездки (доля которых в импорте услуг составляет около трети).

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

Ослабление рубля в начале года привело к временному увеличению темпов роста потребительских цен, при этом ограничения со стороны внутреннего спроса оказали сдерживающее влияние на инфляцию. После ускорения до 3,1% г/г в апреле (с 2,5% г/г в марте и 2,3% г/г в феврале) индекс потребительских цен в мае–июне стабилизировался (3,0% г/г и 3,2% г/г соответственно). Инфляция в июле составила 3,4% г/г, в августе – 3,6% г/г. Умеренное ускорение инфляции в последние два месяца было связано с меньшим, чем в 2019 г., сезонным удешевлением плодоовощной продукции; графиком плановой индексации регулируемых цен и тарифов¹; а также компенсационным ростом цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги (в том числе санаторнокурортные и гостиничные услуги, услуги

организаций культуры и образования) в связи со снятием ограничений в значительном числе регионов и началом сезона отпусков. Темпы роста потребительских цен на конец 2020 г. оцениваются на уровне 3,8% г/г. Умеренному увеличению годовых темпов роста цен с текущих уровней будет способствовать дальнейшее восстановление потребительского спроса и отложенная индексация регулируемых цен и тарифов в ряде регионов, а также эффект низкой базы второй половины прошлого года.

В 2020 г. распространение новой коронавирусной инфекции сначала в странах– торговых партнерах, а затем и на территории России оказывало возрастающее негативное влияние на российскую экономику. В 1кв20 ситуация оставалась достаточно стабильной, несмотря на снижение внешнего спроса, волатильность на финансовых рынках в марте и введение частичных ограничений в области авиаперевозок и туризма. Темп роста российской экономики по итогам 1кв20 составил 1,6% г/г (после 1,3% в 2019 году). Реальные заработные платы и реальные располагаемые доходы населения увеличились (на 6,2% г/г и 1,2% г/г соответственно), безработица достигла рекордно низких уровней (4,6% от рабочей силы в январе–марте, 4,5% – с исключением сезонности).

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

Ограничить спад в экономике и обеспечить ее дальнейшее восстановление позволили меры поддержки бизнеса и населения, принятые Правительством Российской Федерации и Банком России в течение острой фазы кризиса и направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми. Программы поддержки бизнеса в период действия жестких ограничений были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса, чтобы высвободить средства на выплату заработной платы, сохранить занятость. Были предоставлены отсрочки по налогам и социальным взносам, аренде имущества, выплате кредитов, введен мораторий на проверки,

продлены лицензии и разрешительные документы, организовано предоставление льготных кредитов субъектам малого и среднего бизнеса и системообразующим предприятиям, начата реализация специальных программ поддержки наиболее пострадавших отраслей. Необходимость реализации масштабных программ, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции и смягчение экономических последствий от введения ограничительных мер, потребовала существенного смягчения бюджетной политики. В условиях снижения доходов бюджетные расходы не сократились, а, наоборот, увеличиваются за счет реализации антикризисных программ. Для финансового обеспечения текущих расходов и антикризисных мероприятий были задействованы средства ФНБ, заимствования, а также проведена приоритизация части расходов федерального бюджета. В части региональных финансов также наблюдается существенное смягчение бюджетной политики. Регионы могут воспользоваться средствами, высвобождаемыми в результате реструктуризации долговых обязательств, и дополнительными трансфертами со стороны федерального бюджета. По итогам 2020 г. размер дефицита, объем госдолга, в том числе по рыночным заимствованиям, субъектов Российской Федерации могут превысить установленные соглашениями показатели из-за вынужденных расходов, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения новой коронавирусной инфекции, предотвращением влияния ухудшения экономической ситуации в регионах. С учетом менее существенного, чем ожидалось, падения экономической активности во 2кв20, ее достаточно быстрого восстановления, а также эффективности принятых мер экономической политики оценка ситуации в российской экономике в 2020 г. была улучшена по сравнению со сценарными условиями прогноза, разработанными в июне.

Снижение ВВП в целом за год ожидается на уровне -3,9% (по сравнению с -4,8% в сценарных условиях). Оценка номинального ВВП на текущий год повышена до 106,97 трлн рублей (по сравнению с 105,88 трлн рублей в сценарных условиях). Основные изменения прогноза по сравнению с июнем коснулись компонентов внутреннего спроса. Оценка розничных продаж в 2020 г. была улучшена до -4,2% с -5,2%. Повышена и оценка динамики инвестиций в основной капитал – до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее. В то же время дальнейшее восстановление экономической активности с текущих уровней будет сдерживаться рядом факторов. Во-первых, значительный вклад в восстановление на потребительском рынке вносят краткосрочные факторы – отложенный спрос населения, сформировавшийся в период действия карантинных мер; принятые меры социальной поддержки с ограниченным сроком действия; дополнительный спрос на товары и услуги внутри страны в период летних отпусков из-за сохраняющихся ограничений на международные перемещения. По мере исчерпания данных факторов падение доходов населения будет сдерживать потребительский спрос. В этих условиях потребление домашних хозяйств в ближайшие месяцы будет сохраняться ниже уровней прошлого года. Во-вторых, во второй половине текущего года ожидается дальнейшее снижение инвестиционной активности. Ее падение будет обусловлено инерционным характером процессов планирования капитальных вложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестиционные программы. В-третьих, в условиях действия сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен, показатели физических объемов выпуска в добывающем комплексе до конца года будут оставаться слабыми. Кроме того, сохранение ограничений на международные перемещения будет сдерживать восстановление в транспортной отрасли.

Меры экономической политики, направленные на сохранение занятости, позволили замедлить высвобождение рабочей силы, но не исключить полностью рост безработицы. Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда (МОТ), увеличился до 6,0% во 2кв20, а в июле и августе составил соответственно 6,3% и 6,4% по сравнению с 4,6% в 1кв20. В среднем за январь–август 2020 г. безработица составила 5,6% от рабочей силы. Уровень безработицы в 2020 г., по оценке, составит 5,7% от рабочей силы.

При этом регистрируемая безработица в текущем году росла опережающими темпами – по данным Минтруда России, численность безработных, зарегистрированных в органах службы

занятости, на конец августа составила 3,6 млн человек (по сравнению с 0,7 млн человек в конце марта). В результате соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в августе превысило 70% (исторически – порядка 20%). Сближению указанных показателей способствовало, в первую очередь, увеличение пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы. Благодаря комплексу мер поддержки заработных плат, включавшему, в том числе, льготные кредитные программы и гранты субъектам МСП в наиболее пострадавших отраслях, динамика реальных заработных плат в текущем году складывалась лучше ожиданий. Уже в мае–июне показатель вернулся к росту темпом около 1% после сокращения на -2,0% г/г в апреле (в целом за 2кв20: -0,1% г/г), а в июле его рост ускорился до 2,3% г/г. С учетом позитивных данных по заработным платам за последние месяцы оценка динамики реальных заработных плат в целом за 2020 г. составляет 1,5%. В то же время государственная поддержка заработных плат и дополнительные социальные выплаты не смогли полностью компенсировать снижение других компонентов доходов – от предпринимательской деятельности и от собственности, а также «прочих» доходов. Реальные располагаемые доходы населения во 2кв20 снизились на -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). По итогам 2020 г. ожидается снижение показателя на -3,0%.

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году. В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернуться на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти (включая газовый конденсат) ожидается на уровне 507,4 млн тонн в 2020 г., 517,8 млн тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн тонн. в 2022 г. и 560,0 млн тонн в 2023 году. Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетом сохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости). В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях

ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса. Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами – торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики. С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти. Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%. Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн чел. по сравнению с 71,9 млн чел. в 2019 году). В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно.

В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте. Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43–45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта. С точки зрения внутренних условий в консервативном варианте предполагается длительное сохранение пониженной деловой активности в отраслях, деятельность которых была ограничена в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. При этом структурные изменения потребительского спроса, как мирового, так и внутрироссийского, будут оказывать замедляющее влияние на восстановление таких секторов, как сфера развлечений и досуга, туристическая отрасль, индивидуальные услуги населению. Рост ВВП прогнозируется на уровне 2,7% в 2021 г. и 2,9% в 2022 г. с последующей стабилизацией на уровне около 2,5%. Накопленные убытки компаний в консервативном варианте будут сдерживать восстановление прибыли и, как следствие, инвестиционной активности. В этих условиях темпы роста инвестиций в основной капитал прогнозируются на уровне 3,7% в 2021 г. и около 4,5% в среднесрочной перспективе.

С учетом более умеренных, чем в базовом варианте, темпов экономического роста темпы роста реальных располагаемых доходов населения в консервативном варианте ожидаются в диапазоне 1,6–1,9% в среднесрочной перспективе, что в свою очередь окажет сдерживающее воздействие на потребительский спрос. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению в 2021 г. в рамках консервативного варианта оценивается на уровне 4,5% и 5,6% соответственно, в 2022–2023 гг. оба показателя продолжат расти темпом 2,0–2,3%.

Источник – economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf

8.2. Анализ общего состояния рынка недвижимости и рынка, к которому относится объект

Цены объектов формируются под комплексным воздействием различных факторов, которые называют ценообразующими. Данные факторы действуют на формирование стоимости в каждом сегменте рынка в разной степени. Степень влияния одного и того же фактора на цену может быть различной, допустим для офисного помещения (например – фактор местоположения). При проведении анализа, оценщику необходимо учитывать воздействие ценообразующих факторов на цену объекта (ставку арендной платы) и, при необходимости вносить соответствующие корректировки к ценам объектов сравнения для получения объективного результата. Безусловно, лучшим вариантом для анализа является ситуация, когда оценщик имеет возможность проводить сравнение объекта оценки с объектами сравнения (аналогами), на которые различные ценообразующие факторы действуют в равной степени (с прямыми аналогами). Такая возможность существует в хорошо развитых сегментах рынка. Использование для анализа объектов сравнения, схожих с объектом оценки по основным ценообразующим факторам позволяет оценщику повысить точность и достоверность результата, которые, в свою очередь неизбежно снижаются при выполнении корректировок.

Разброс цен объясняется несколькими факторами:

- местоположение,
- расположение относительно красной линии,
- общая площадь,
- этаж (для встроенных помещений),

- физическое состояние здания,
- состояние отделки и т. д.

Основными ценообразующими факторами для рынка аренды нежилых помещений свободного назначения (но преимущественно свободного, в т.ч. офисно-торгового назначения), являются:

- условия финансирования;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение;
- инженерное обеспечение, в т.ч. наличие отопления;
- техническое состояние;
- транспортная доступность;
- наличие отдельного входа;
- наличие выхода на «красную» линию;
- этаж расположения;
- площадь и др.

Для определения интервалов значений (диапазона – минимального и максимального значений) основных ценообразующих факторов рынка аренды нежилых помещений свободного назначения (но преимущественно свободного, в т.ч. офисно-торгового назначения), Оценщиком проанализированы следующие источники информации:

– сборник рыночных корректировок СРК-2017 (2017) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, ООО «НЦПО». Москва, 2017 год.

5.1 Анализ предложений

Рис. 37. Структура предложений относительно регионов Крыма, %



Табл. 123. Структура предложений по местоположению относительно региона Крыма

—

Рис. 38. Структура предложений относительно численности населения, %

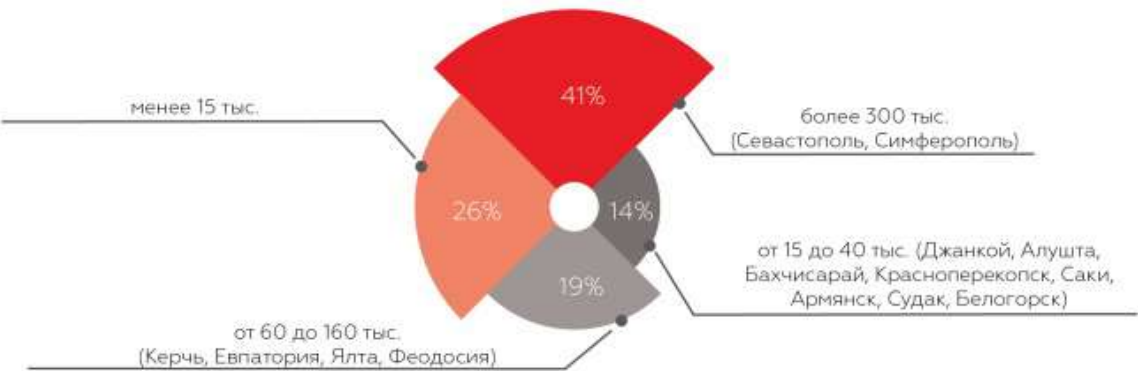


Табл. 124. Структура предложений относительно численности населения

Численность населения	Количество найденных предложений
более 300 тыс. (Севастополь, Симферополь)	45
от 60 до 160 тыс. (Керчь, Евпатория, Ялта, Феодосия)	21
от 15 до 40 тыс. (Джанкой, Алушта, Бахчисарай, Красноперкопск, Саки, Армянск, Судак, Белогорск)	15
менее 15 тыс.	29

5.2.4 Населенные пункты с численностью населения менее 15 тысяч человек

По населенным пунктам с численностью населения менее 15 тысяч человек было найдено 29 предложений по продаже производственно-складской недвижимости, по данным населенным пунктам недостаточно данных для проведения анализа в разрезе населенных пунктов, в связи с этим проводится только анализ стоимости в целом по разделу и в зависимости от площади.

Рис. 44. Структура предложений относительно площади помещения, %

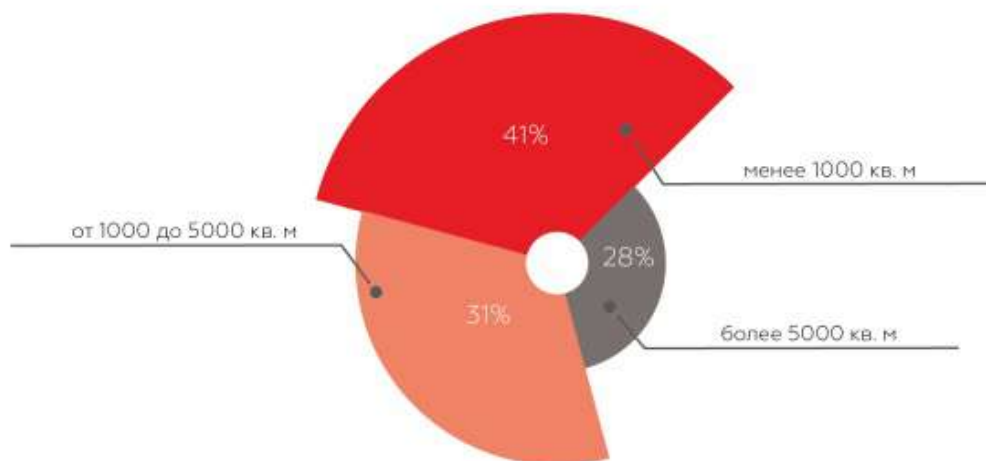


Табл. 138. Структура предложений относительно площади помещения

Табл. 140. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения менее 15 тыс. человек в зависимости от площади помещения

Площадь помещения	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
менее 100 кв. м	3 955	31 976	12 809
от 1000 до 5000 кв. м	2 265	19 685	12 481
более 5000 кв. м	1 832	18 653	4 578

Табл. 139. Диапазон стоимости по населенным пунктам с численностью населения от 60 до 160 тыс. человек в целом

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1 832	31 976	10 437

5.2.5 Регионы Крыма

Табл. 141. Диапазон стоимости в зависимости от региона Крыма

Регион Крыма	Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
г. Симферополь	7 313	35 070	17 840
г. Севастополь	7 664	52 990	24 106
Северный Крым	Недостаточно данных для проведения анализа		
Восточный Крым	4 399	35 658	13 091
Юго-Восточный Крым	1 832	40 202	12 235
Южный Крым	9 078	25 023	17 039
Юго-Западный Крым**	1 615	31 976	9 934
Западный Крым	Недостаточно данных для проведения анализа		

* без учета Севастополя и Симферополя

Табл. 142. Диапазон стоимости в зависимости от площади помещения в разрезе регионов Крыма*

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*				
Площадь помещения	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
Западный Крым				
менее 1000 кв. м	6	4 531	35 658	14 990

Предполагаемая цена сделки, руб./кв. м с учетом НДС*				
Площадь помещения	Количество найденных предложений	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
от 1000 до 5000 кв. м	6	7 217	23 641	12 345
более 5000 кв. м	2	Недостаточно данных для проведения анализа		
Юго-Восточный Крым				
менее 1000 кв. м	5	5 520	40 202	22 953
от 1000 до 5000 кв. м	5	11 462	20 593	14 574
более 5000 кв. м	8	1 832	6 690	3 103
Юго-Западный Крым				
менее 1000 кв. м	7	4 195	31 976	13 305
от 1000 до 5000 кв. м	6	2 265	19 939	10 971
более 5000 кв. м	5	1 615	9 658	3 970
Южный Крым				
менее 1000 кв. м	6	9 078	25 023	16 328
от 1000 до 5000 кв. м	5	9 993	23 891	16 142
более 5000 кв. м	2	Недостаточно данных для проведения анализа		

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок производственно-складской недвижимости в регионе не развит. Имеющиеся предложения относятся к сегменту низкокласной производственно-складской недвижимости, высококлассные объекты отсутствуют.

Источник - <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2020/10/krim-discover.pdf>

Выбор объектов-аналогов

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты - аналоги, исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех объектов - аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования).

Руководствуясь указанным выше критериями, из общего числа представленных на рынке объектов - аналогов оценщик выбрал и включил в свои расчеты необходимое и достаточное количество объектов - аналогов.

Исключив из расчётов совпадающие характеристики, оценивалось влияние только тех параметров, по которым у объекта оценки и объектов - аналогов были незначительные отличия. Эти отличия учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнивании цен объектов - аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки.

Понижающая корректировка вносилась, если по данному показателю объект - аналог превосходил объект оценки с точки зрения рыночных предпочтений, а повышающая - если по данному показателю объект - аналог ему уступал. Величина корректировки определялась

экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта — аналога.

Рынок коммерческой недвижимости Советского района Республики Крым развит слабее рынка жилой недвижимости. Об этом говорит количество предложений к продаже коммерческой недвижимости, присутствующих в открытых источниках информации. Рынок производственно-складской недвижимости неразвит. По состоянию на декабрь 2021 года на рынке коммерческой недвижимости Советского района Республики Крым цены зависят от физического состояния объекта и его местоположения. Цена за кв.м. коммерческой недвижимости практически полностью зависит от района местоположения. Рынок не сегментирован. Таким образом, учитывая все количественные и качественные характеристики объекта оценки, учитывая ситуацию на рынке аналогичной недвижимости, диапазон цен в среднем составляет от 100 до 700 рублей за кв.м. (объект оценки относится к специализированному рынку недвижимости на неактивном рынке, земельные участки).

Вид права и наличие обременений. Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков является оформленность прав и их состав. Как показал анализ рынка земель в Советском районе Республики Крым больше половины земель, предлагающихся на продажу, не имеют оформленных документов (в юридическом понимании) в собственность. В связи с этим предлагаются на продажу как участки на правах аренды, так и участки, находящиеся в праве постоянного бессрочного пользования. Кроме того, имеются предложения на продажу земель обремененными как краткосрочными, так и долгосрочными договорами аренды (их стоимость, как правило, составляет до 70 % от стоимости земельных участков без таких обременений).

Месторасположение, элементы:

Экономика района (участки на окраине населенного пункта предлагаются по ценам в 2-3 раза меньшим, чем участки в жилом районе населенного пункта)

Удаленность от локальных центров (наличие рядом с объектом таких объектов как ТРЦ, автовокзал, центральная площадь, увеличивает стоимость участка на 20 — 50 %)

Транспортная доступность - наличие ж/д ветки повышает стоимость участка на 20 - 40 %.

Вид разрешенного использования — возможность использования земельного участка значительно влияет на стоимость земельного участка, стоимость участка с разрешенным использованием ИЖС/производство может отличаться от стоимости участка для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания в 5-7 раз, что является свидетельством, что участки с разрешенным использованием ИЖС/производство не могут являться аналогами при оценке участка для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Геологические характеристики, рельеф, экспозиция, крутизна склона, видовые характеристики и т.д. Влияние характеристик земельного участка на стоимость. Одним из ценообразующих факторов является характеристика земельного участка: его рельеф (наличие / отсутствие уклона), форма участка, освоенность (наличие / отсутствие дикорастущих кустарников и деревьев), подтопляемость, видовые характеристики и т.д. Данные факторы могут значительно увеличивать / уменьшать стоимость земельных участков: от 5 до 30 %. Рельеф в районе расположения оцениваемого участка преимущественно пологий, соответственно, удобно вести застройку, удобные подъездные пути, в связи с этим различия между участками минимальны.

Наличие коммуникаций (сетей электроснабжения, водопровода, канализации, газоснабжения) в непосредственном доступе (по меже или рядом) увеличивает стоимость земельного участка в среднем на 10-30 % за каждый вид коммуникаций по сравнению с участком, для которого данный вид коммуникаций недоступен. Учитывая высокую значимость данного фактора, предполагается использовать в качестве аналогов участки не отличающиеся по доступности коммуникаций. Наличие на незастроенном участке выделенных мощностей нетипично, так как необходимая мощность и стоимость её подключения определяется при наличии проекта на строительство/реконструкцию и данные затраты относятся к стоимости

строения (Включать средства на оплату за технологическое присоединение к электрическим сетям в состав затрат на строящийся объект, а именно в главу 9 «Прочие работы и затраты» ССР рекомендует Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), извлечение из письма № 02-187 от 08.02.2007 г. опубликовано в журнале «Вестник ценообразования и сметного нормирования» выпуск 3 (72) за 2007 год).

8.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценщиком проводилось обследование объекта, в том числе проводился визуальный осмотр, фотографирование и выявление особенностей эксплуатации. Количественные и качественные характеристики объекта оценки идентифицированы, в том числе на основании анализа документов, представленных заказчиком в полном объеме.

Описание объектов оценки, их количественные и качественные характеристики приведены ниже.

Таблица 2

Адрес (местоположение)	Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А
Площадь, кв. м.	22 547
Кадастровый номер	90:13:000000:3007
Кадастровая стоимость, руб.	15 684 369,61
Рельеф	Ровный, без уклонов
Конфигурация	Сложная
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Прочие характеристики	Коммуникации на участке
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В ходе проведенного анализа рынка не было выявлено характеристик элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

Таблица 3

ЗДАНИЯ	
1	Склад одноэтажный площадью 49,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1216, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 1996 года постройки, материал стен — металлические
2	Склад одноэтажный площадью 164,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1217, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 1996 года постройки, материал стен — металлические
3	Склад одноэтажный № 4, литер «Б, б» площадью 562,80 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1240, расположенный по адресу:

	Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 1996 года постройки, материал стен — из прочих материалов
4	Двухэтажное здание конторы площадью 508,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1250, расположенное по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 2004 года постройки, материал стен — легкие, из местных материалов
5	Склад одноэтажный площадью 93,20 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1251, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 2004 года постройки, материал стен — из прочих материалов
6	Одноэтажное здание кислородной площадью 64,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1252, расположенное по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 2004 года постройки, материал стен — из прочих материалов
7	Двухэтажное здание сторожевой площадью 60,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1254, расположенное по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 2004 года постройки, материал стен — из прочих материалов
8	Одноэтажное здание склада площадью 244,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1255, расположенное по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 2004 года постройки, материал стен — из прочих материалов
9	Одноэтажное здание цеха досборки-склада площадью 281,10 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1256, расположенное по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 1985 года постройки, материал стен — из прочих материалов
10	Одноэтажное здание гаража площадью 50,40 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1257, расположенное по адресу:

	Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 2004 года постройки, материал стен — из прочих материалов
11	Одноэтажное здание склада площадью 964,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1258, расположенное по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 2004 года постройки, материал стен — каменные
12	Одноэтажное здание склада литер «А» площадью 984,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010108:4771, расположенное по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А — 1996 года постройки, материал стен — из прочих материалов

Советский — посёлок городского типа в Советском районе Крыма.

Административный центр Советского района и Советского сельского поселения.

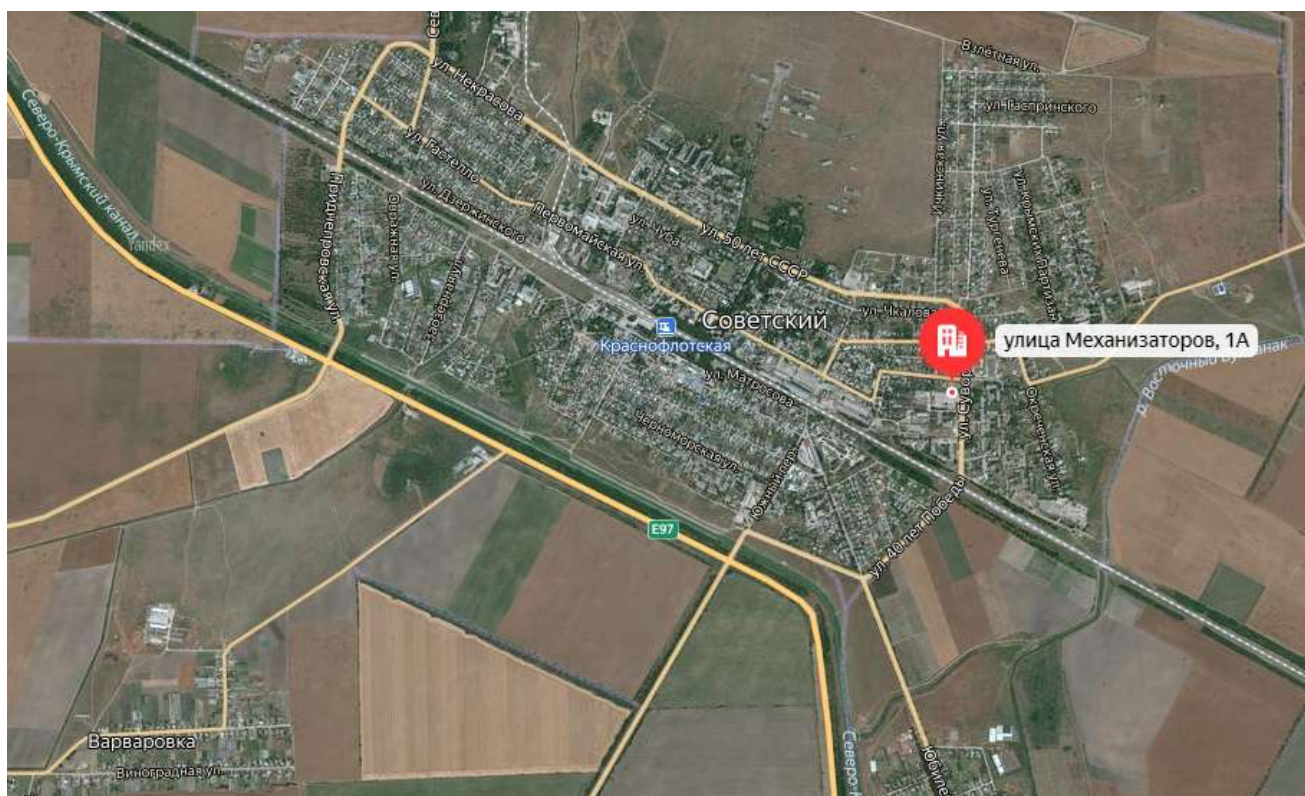
В поселке действуют сельэнерго-, райагρόстрой-, инкубаторно-птицеводческое предприятие и другие предприятия местного значения, которые занимаются обслуживанием сельскохозяйственных предприятий района. Наибольшие предприятия: комбинат хлебопродуктов (продан в частные руки при Украине), винодельческий завод, типография (распродана основная часть оборудования, и передана в частные руки). На территории района действует 449 предприятий. Торговое обслуживание населения осуществляют предприятия потребительской кооперации и предпринимательские структуры.

Через посёлок проходит железнодорожная линия «Керчь—Джанкой» (станция Краснофлотская), которая разделяет его территорию на две приблизительно равных части. С юго-запада вдоль поселка проходит магистральная трасса Северо-Крымского канала. Возле — транзитная автодорога, которая связывает посёлок с другими районами Крыма.

Источник -

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_\(%D0%9A%D1%80%D1%8B%D0%BC\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D0%9A%D1%80%D1%8B%D0%BC))

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ



Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	90:13:000000:3007	
Кадастровый квартал:	90:13:000000	
Адрес:	Республика Крым, р-н Советский, пгт Советский, ул. Механизаторов, 1А	
Площадь уточненная:	22 547 кв. м	
Статус:	Учтенный	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование:	Склады	
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований	
Кадастровая стоимость:	15 684 369,61 руб.	



ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:13:000000:3007

Определение стоимости земельного участка является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения объекта и рынка недвижимости, а так же характеристики земельного участка являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

При передаче в аренду оцениваемого объекта будет произведено оформление всех необходимых документов для арендатора. Причем оформление документов будет производиться на ту часть земельного отвода, которая приходится только на оцениваемый объект.

В соответствии с заданием и договором на аренду земельного участка арендатор будет обладать правом пользования указанным объектом на период строительства.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются три подхода к оценке земельных участков:

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

При применении различных подходов к оценке недвижимости оценщик учитывает положения, приведенные в таблице ниже.

Таблица 4

Подход	Положения
Затратный	применяется для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений; применяется для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства; используется при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют); земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования; расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; - сметных расчетов; - информации о рыночных ценах на строительные материалы; - других данных; затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ; величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок; величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Подход	Положения
Сравнительный	применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке; для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания; может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.
Доходный	применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям; структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации. В рамках каждого из подходов к оценке выделяются конкретные методы оценки.

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В данном отчете использовались следующие подходы и методы оценки:

Таблица 5

Наименование подхода	Наименование метода
Затратный	Не применялся
Сравнительный	Прямого сравнительного анализа продаж
Доходный	Не применялся

На сравнительном подходе основаны следующие методы:

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков). 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 предложений (спроса).

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:
определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому элементу сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий :

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающий в себя оцениваемый земельный участок, с объектами аналогами;
определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому элементу сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
соответствие улучшений земельного участка его эффективному использованию.

Метод выделения предполагает следующую последовательность действий :

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающий в себя оцениваемый земельный участок, с объектами аналогами;
определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому элементу сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого

земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

На доходном подходе основаны следующие методы:

Метод капитализации земельной ренты.

Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участком на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставки отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании.

Метод остатка.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод остатка предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка так же допускает следующую последовательность действий :

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который может получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда обе стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются : на постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом. В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка учитывался наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений.

Данный метод не применялся, так как наилучшее и наиболее эффективное использование ограничено заданием и договором где указано использование земельного участка для размещения и эксплуатации временного нестационарного торгового объекта.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:
определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, и дом и характером использования);
определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование

земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

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

Затратный подход.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р (в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 года № 2314-р), затратный подход в чистом виде к оценке земельных участков не применяется (так как «воспроизвести» земельный участок человек не в состоянии, земля не является воспроизводимым активом), а элементы затратного подхода используются лишь в части расчета стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений земельного участка (в методе остатка и в методе выделения). В рамках настоящего отчета земельный участок оценивается как свободный от строений, так как метод остатка для земли и метод выделения невозможно использовать, ввиду отсутствия информации об аналогичных единых (земельный участок + строение) объектах недвижимости, представленных к продаже. Учитывая сделанные выводы, Оценщик отказался от применения методов затратного подхода.

Сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода для оценки незастроенных земельных участков применяется только метод сравнения продаж.

Использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж, согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход при наличии достаточно количества данных о состоявшихся сделках с аналогичными объектами максимально полно отражает рыночную ситуацию. В текущих ценах на земельные участки отражены: покупательский спрос, ожидания инвесторов, потенциальная доходность и прочие факторы, формирующие рыночную стоимость.

В результате анализа рынка земельных участков информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (с применением метода сравнения продаж). В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар»,

регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения:

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв.м. площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения.

Таблица 6

Местоположение	Республика Крым, поселок городского типа Советский, ул. Чирчикская	Республика Крым, поселок городского типа Советский, ул. Полевая, 10	Республика Крым, поселок городского типа Советский, ул. Окреченская, 18	Республика Крым, поселок городского типа Советский, пер. Речной
Стоимость, руб.	298 000	550 000	590 000	450 000
Площадь, кв. м.	700	1 400	2 230	1 500
Стоимость 1 кв.м.	425,71	392,86	264,57	300,00
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов
Коммуникации	Коммуникации отсутствуют	Все коммуникации по меже	Все коммуникации	Коммуникации отсутствуют
Наличие улучшений на земельном участке	Нет	Нет	Нет	Нет
Инфраструктура	Развита	Развита	Развита	Развита
Источник информации:	https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/40073477	https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/23339907	https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/34453440	https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/3258375

Анализ выборки объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$Cv = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания.

Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины.

Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

σ - стандартное отклонение;

x_i

- i-й элемент выборки;

$\bar{x}$

- среднее арифметическое выборки;

n

- объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда ее математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результаты анализа выборки представлены далее.

Таблица 7

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов					
№№ п/п	Величина стоимости объектов-аналогов, руб./кв. м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	425,71	345,79	75,93	21,96 %	33,00 %
2	392,86				
3	264,57				
4	300,00				

* В статистической практике наиболее часто применяется коэффициент вариации. Он используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %. (Васнев С.А. Статистика: Учебное пособие Москва: МГУП, 2001)

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Расчет рыночной стоимости объекта представлен далее.

Таблица 8

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Республика Крым, посёлок городского типа Советский, ул. Механизаторов, 1А	Республика Крым, посёлок городского типа Советский, ул. Чирчикская	Республика Крым, посёлок городского типа Советский, ул. Полевая, 10	Республика Крым, посёлок городского типа Советский, ул. Окреченская, 18	Республика Крым, посёлок городского типа Советский, пер. Речной
Общая площадь, м2	22 547	700	1 400	2 230	1 500
Вид права	долгосрочная аренда (49 лет)	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Наличие построек	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Электро-снабжение	Коммуникации отсутствуют	Все коммуникации по меже	Все коммуникации	Коммуникации отсутствуют
Окружение участка, инфраструктура	развитая инфраструктура	развитая инфраструктура	развитая инфраструктура	развитая инфраструктура	развитая инфраструктура
Вид информации	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации		https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/4007347 7	https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/233399 07	https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/344534 40	https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/3258375
Стоимость предложения, руб.		298 000	550 000	590 000	450 000
Стоимость предложения, руб./ кв.м.		425,71	392,86	264,57	300,00
Последовательно проводимые корректировки					
Передаваемые права	Долгосрочная аренда (49 лет)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		-2 %	-2 %	-2 %	-2 %
Скорректированная цена, руб./м2		417,20	385,00	259,28	294,00
Условия финансирования	Денежная оплата	Денежная оплата	Денежная оплата	Денежная оплата	Денежная оплата
Корректировка		0 %	0 %	0 %	0 %
Скорректированная цена, руб./м2		417,20	385,00	259,28	294,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0 %	0 %	0 %	0 %
Скорректированная цена, руб./м2		417,20	385,00	259,28	294,00
Динамика сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-6 %	-6 %	-6 %	-6 %
Скорректированная цена, руб./м2		392,17	361,90	243,72	276,36
Независимые корректировки					

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка на местоположение	Республика Крым, поселок городского типа Советский, ул. Механизаторов, 1А	Республика Крым, поселок городского типа Советский, ул. Чирчикская	Республика Крым, поселок городского типа Советский, ул. Полевая, 10	Республика Крым, поселок городского типа Советский, ул. Окреченская, 18	Республика Крым, поселок городского типа Советский, пер. Речной
Корректировка, %		0 %	0 %	0 %	0 %
Скорректированная цена, руб./м2		392,17	361,90	243,72	276,36
Поправка на площадь	22 547	700	1 400	2 230	1 500
Корректировка, %		-58,02 %	-50,08 %	-43,92 %	-49,21 %
Скорректированная цена, руб/м2		164,63	180,66	136,68	140,36
Поправка на категорию земель	Земельные участки населенных пунктов, склады	Земли населенных пунктов, ИЖС	Земли населенных пунктов, ИЖС	Земли населенных пунктов, ИЖС	Земли населенных пунктов, ИЖС
Корректировка, %		0 %	0 %	0 %	0 %
Скорректированная цена, руб/м2		164,63	180,66	136,68	140,36
Поправка на наличие коммуникаций	Все коммуникации	Коммуникации отсутствуют	Все коммуникации по меже	Все коммуникации	Коммуникации отсутствуют
Корректировка, %		+52 %	0 %	0 %	+52 %
Скорректированная цена, руб/м2		250,24	180,66	136,68	213,35
Физические характеристики	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий
Корректировка, %		0 %	0 %	0 %	0 %
Скорректированная цена, руб/м2		250,24	180,66	136,68	213,35
Присвоенный вес		1	1	1	1
Средневзвешенное значение, руб./м2	4	62,56	45,17	34,17	53,34
Стоимость земельного участка, руб. (за кв.м.)	195,24				
Площадь земельного участка, кв.м.	22 547				
Стоимость земельного участка, руб.	4 402 076				

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения:

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на дату продажи;
- на уторговывание (снижение цены в процессе торгов);
- на условия продажи;
- на местоположение;

- на масштаб (размер);
- на категорию и разрешенное использование земель.

Переданные права.

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимого. Корректировка применялась для объектов-аналогов №№ 1-4 в размере -2 % (оценивается право долгосрочной аренды).

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки - приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:

До 3 лет (краткосрочная аренда) – в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества

До 10 лет – на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений

До 25 лет – в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства

До 49 лет – для размещения линейных объектов; в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них.

Источник - http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

Финансирование.

Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка.

Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи.

Данная корректировка проводится третьей среди последовательных корректировок и используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, требующие корректировки по условиям продажи не должны использоваться в исследовании при существовании достаточного количества информации о чистых сделках.

В случае предложения на срочную продажу, как правило, вводится корректировка 10-20 %, что является обычной скидкой собственника покупателю при срочной продаже объекта.

Динамика сделки.

Данная корректировка является последней из последовательных корректировок. В числе первой группы Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения корректировки на условия сделки. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов обычно несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, при стабильном рынке может быть несколько завышена на так называемый "торг". Иногда, при активном росте цен, цена

реальной сделки может быть и несколько выше цены предложения. Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлторов. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Для расчета диапазона значений данного фактора были использованы материалы исследования, исследования рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт».

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimostizemli/1694-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2019-goda>

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,94
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,96	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,96	0,93
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,84	0,95	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,80	0,93	0,86
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,95	0,88

Корректировка применена в размере -6 %.

Местоположение.

Поскольку местоположение объекта недвижимости является важным фактором, определяющим его стоимость - учет любых различий в стоимости, связанных с местоположением, требует внесения поправок. Под местоположением имеется в виду степень привлекательности, удобство подъезда, близость деловых центров, транспортных потоков. Объект оценки, как и объекты-аналоги, находятся в непосредственной близости друг от друга (районы одного ценового сегмента). Корректировка оценщиком не применялась.

Физические характеристики. Площадь земельного участка.

Как правило, удельная стоимость 1 кв.м. большей площади ниже удельной стоимости 1 кв.м. меньшей площади.

Корректировка на площадь применяется по данным исследования рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт» (поселения до 50 тысяч человек).

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

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

$$C = b \cdot S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиент на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек	0,719	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,687	-0,19	$Ks = (So/Sa)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,636	-0,21	$Ks = (So/Sa)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,715	-0,25	$Ks = (So/Sa)^{-0,25}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,711	-0,27	$Ks = (So/Sa)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,699	-0,33	$Ks = (So/Sa)^{-0,33}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2019-goda>

Корректировка для аналога № 1 составляет - 58,02 % $((22\,547 \text{ кв.м.} / 700 \text{ кв.м.})^{-0,25} = 0,4198)$; корректировка для аналога № 2 составляет - 50,08 % $((22\,547 \text{ кв.м.} / 1\,400 \text{ кв.м.})^{-0,25} = 0,4992)$; корректировка для аналога № 3 составляет - 43,92 % $((22\,547 \text{ кв.м.} / 2\,230 \text{ кв.м.})^{-0,25} = 0,5608)$; корректировка для аналога № 4 составляет — 49,21 % $((22\,547 \text{ кв.м.} / 1\,500 \text{ кв.м.})^{-0,25} = 0,5079)$.

Корректировка применялась для населенных пунктов численностью населения до 50 тыс. человек с коэффициентом торможения -0,25 и коэффициентом детерминации 0,715.

Поправка на категорию и разрешенное использование земель.

Таблица 13. Виды разрешенного использования земель населенных пунктов.

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Таблица 14. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке.

Объект оценки	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
Объект-аналог				
ВРИ 6,8,17	-	-	-	1,50
ВРИ 3,9	1,00	-	-	1,50*
ВРИ 2,4	-	1,00	1,30	1,40
ВРИ 1	-	0,77	1,00	1,10
ВРИ 5,7	-	0,71	0,91	1,00

*предполагается сравнение с объектами, расположенными в районе промышленных зон и территорий, которые предоставляются под административные объекты, используемые для обеспечения деятельности промышленных/складских предприятий.

К ВРИ 5 помимо объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, включены также объекты обслуживания автотранспорта, в т.ч. участки под размещение СТО, шиномонтажа, автосервисы, автокомплексы, заправочные станции и т.д. В связи с этим, исследование опроса экспертного мнения выявило различие в стоимости объектов основного назначения для данного вида разрешенного использования и участков, предоставляемых под объекты автомобильного сервиса.

Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

Поправка вносится на наличие между объектом и аналогами разницы имеющих инженерных сетей: электричества, газопровода, водопровода, канализации и т.п. Корректировка на наличие коммуникаций позволяет учесть различия в наличии центрального водоснабжения, канализации, инженерных сетей.

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

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,05	1,18	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,23	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,16	1,11
	При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов			1,75

Таблица 18

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Корректировка составляет + 52 % для объектов-аналогов №№ 1, 4 (11 % + 8 % + 7 % + 15 % + 11 %), у которых отсутствуют все коммуникации.

Физические характеристики.

Крупных различий не выявлено, поправка не применялась.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 22 547 кв.м. с кадастровым номером 90:13:000000:3007 на дату оценки составляет 4 402 076 рублей.

Доходный подход

Доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

В рамках доходного подхода для оценки незастроенных земельных участков применяются следующие методы:

- остатка;
- предполагаемого использования.
- капитализации земельной ренты;

Метод остатка предполагает соблюдение следующих условий:

- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;
- известен годовой чистый операционный доход (ЧОД) от эксплуатации единого объекта недвижимости.

Оценщик не располагает проектной и сметной документацией на объекты недвижимости на данном земельном участке, что не позволяет рассчитать стоимость воспроизводства данных объектов и определить ЧОД от эксплуатации объектов. Таким образом, оценщик отказался от использования данного метода.

Метод предполагаемого использования связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Этот способ может быть приемлемым в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости.

Метод предполагаемого использования требует достаточного количества допущений и прогнозов и даже небольшая погрешность в расчетах или неточный прогноз могут привести к существенному искажению итогового результата.

Данный метод применяется, в основном, для расчета инвестиционной стоимости земельных участков. В связи с этим, оценщик отказался от использования метода предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты предполагает определение годового дохода от владения земельным участком, в качестве которого, в частности может выступать земельная арендная плата за вычетом постоянных расходов, в качестве которых в данном случае выступает налог на землю. При этом оценщику неизвестны цены аналогичных объектов, для которых имеются данные о размере арендной платы. Таким образом, оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода ввиду большого количества допущений и отсутствия всей необходимой информации для применения методов доходного подхода.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для определения итоговой величины рыночной стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке — затратный и доходный, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований стандартов оценки.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

Использование трех методов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных различными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой метод наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Описание процесса оценки

Оценка стоимости предполагает применение различных точек зрения на объект оценки. Образно, можно изобразить трехмерную систему координат. На одной плоскости отразить время, на второй - стоимостные характеристики, на третьей – пространство. Творческая мысль может распространяться в нескольких направлениях:

1. Будущие доходы от эксплуатации объекта приводятся в текущий уровень цен. Используются плоскости Время и Стоимость. Стоимость объекта оценки соответствует текущей стоимости всех доходов, которые будут получены от эксплуатации объекта оценки. За эту формулировку, носящую также название «Теорема ММ». Ожидание дохода лежит в основе доходного подхода. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

2. Сравнительные рыночные данные на активном рынке недвижимости позволяют обосновать суждение оценщика о стоимости объекта оценки. Используются плоскости Стоимость и Пространство. Возможность замещения объекта оценки аналогом применяется в сравнительном подходе. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

3. Затраты, понесенные в прошлом для создания объекта оценки и доведения его до существующего состояния. Используются плоскости Время и Стоимость. Так как суммы расходов на создание объекта оценки имели место в прошлом и можно установить их

количественные характеристики, то более уместно применение термина «затраты», что употребляемо в затратном подходе. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основан на предпосылке, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (стоимость воспроизводства) собственности, которая имела бы полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. При оценке объекта на основе затратного подхода определяется стоимость земли и рыночная стоимость зданий и сооружений.

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

- расчет стоимости участка земли, как незастроенного;
- расчет стоимости затрат на воспроизводство или стоимости затрат на замещение существующих улучшений;
- определение предпринимательской прибыли застройщика;
- расчет накопленного износа по улучшениям.

В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости.

Стоимость затрат на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

При определении стоимости нового строительства в расчет принимались прямые издержки, косвенные затраты и предпринимательская прибыль (прибыль застройщика).

К **прямым издержкам** относятся затраты непосредственно на строительство: стоимость строительных материалов, зарплата строителей, стоимость использования строительных машин и механизмов, стоимость временных зданий и сооружений, транспортно-складские расходы, расходы на технику безопасности и другие нормативные затраты, прибыль и накладные расходы строительного подрядчика.

К **косвенным затратам** относятся затраты, не включаемые непосредственно в стоимость строительно-монтажных работ: стоимость проектно-изыскательских работ, технического надзора, оплата юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг, выплаты по краткосрочным ссудам на строительство, затраты на рекламу, маркетинг и продажу объекта, административные и другие расходы застройщика.

Предпринимательская прибыль рассчитывается в виде процента к общей сумме прямых и косвенных затрат, исходя из средних по данному региону норм предпринимательской прибыли, являющихся достаточным стимулом для инвестирования средств в строительство.

Определение **стоимости затрат на замещения** производилось по методике, применяемой для переоценки основных фондов на основании данных соответствующего сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений...», Москва, 1970 г.

Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной организации, выполнявшей строительство. Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt, на основе актуальных рыночных данных — на 1 апреля 2018 года:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,07	0,14	0,10
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,12	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,10	0,08
4	Складские помещения и здания	0,05	0,13	0,09
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,10	0,07
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,06	0,15	0,10

Таким образом, размер прибыли предпринимателя составляет 7 % для производственных зданий

(<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1440-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>)

Определение стоимости затрат на замещение объектов оценки методом сравнительной единицы с использованием сборников УПВС

Полная восстановительная стоимость (стоимость нового строительства) объекта, по состоянию на дату оценки определяется путём умножения его строительного объёма на стоимость строительства 1 м³ здания, аналогичного оцениваемому (той же группы капитальности), но соответствующего наилучшему варианту использования.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) объекта оценки рассчитывается по формуле:

ПВС = С₆₉ х К_{кл.} х К_{уд.в.} х К_{уд.} х V, где

С₆₉ – стоимости единицы измерения объекта аналога в ценах 1969 г. по сборнику УПВС;

К_{кл.} - поправочный коэффициент по климатическому району (0,94);

К_{уд.} – общий коэффициент удорожания.

Расчет общего коэффициента удорожания на дату оценки (К_{уд.})

Для пересчёта восстановительной стоимости из цен 1969 г. на текущую дату был выведен общий коэффициент удорожания по формуле:

К_{уд.} = И₁₉₆₉₋₁₉₈₄ х К₁₉₆₉₋₁₉₈₄ х И₁₉₈₄₋₁₉₉₁ х К₁₉₈₄₋₁₉₉₁ х И₁₉₉₁₋₂₀₀₁ х И₂₀₀₁₋₂₀₂₁

И₁₉₆₉₋₁₉₈₄ - индекс изменения сметной стоимости за соответствующий период составил - 1,17 (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94);

К₁₉₆₉₋₁₉₈₄ - территориальный коэффициент для Республики Крым составил - 1,03 (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94);

И₁₉₈₄₋₁₉₉₁ - индекс изменения сметной стоимости за соответствующий период составил - 1,60 (приложение №3 к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-д);

К₁₉₈₄₋₁₉₉₁ - территориальный коэффициент для Республики Крым составил – 1,00 (приложение №3 к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-д);

И₁₉₉₁₋₂₀₀₁ - расчётный индекс удорожания сметной стоимости строительства на 2001 г. к ценам 1991 г. по Краснодарскому краю – 8,76 (Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08). (К₂₀₁₀/К₁₉₉₁ = 55,28; К₂₀₁₀/К₂₀₀₁ = 5,81) → (К₂₀₁₀ = 55,28 * К₁₉₉₁; К₂₀₁₀ = 5,81 * К₂₀₀₁) → (К₂₀₀₁/К₁₉₉₁ = 55,28/5,81) = 9,51).

И_{2001-2021 IV кв.} - расчётный индекс удорожания сметной стоимости строительства на дату оценки к ценам 2001 г. по Республике Крым составил — 16,84 (Письмо Минстроя России от 01.11.2021 № 47672-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года») -

<https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/134133/>

Таким образом, общий индекс удорожания составит:

И ₁₉₆₉₋₁₉₈₄ - индекс изменения сметной стоимости	1,17
K ₁₉₆₉₋₁₉₈₄ - территориальный коэффициент для Республики Крым	1,03
И ₁₉₈₄₋₁₉₉₁ - индекс изменения сметной стоимости	1,60
K ₁₉₈₄₋₁₉₉₁ - территориальный коэффициент для Республики Крым	1,00
И ₁₉₉₁₋₂₀₀₁ – расчётный индекс удорожания сметной стоимости строительства на 2001 г. к ценам 1991 г. по Краснодарскому краю	9,51
И _{2001-2021 IV кв.} – расчётный индекс удорожания сметной стоимости строительства на дату оценки	16,84
Общий коэффициент удорожания на дату оценки (без НДС)	308,79

Применение в расчетах значений из сборника УПВС в полной мере отражает стоимость воспроизводства объекта оценки.

Определение накопленного износа объекта оценки

Накопленный износ определяется как «уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций», т.е.

$$K_{\text{накопл.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}/100) * (1 - I_{\text{функ.}}/100) * (1 - I_{\text{внеш.}}/100)$$

или
$$K_{\text{накопл.}} = 1 - (1 - K_{\text{физ.}}) * (1 - K_{\text{функ.}}) * (1 - K_{\text{внеш.}}),$$

где $I_{\text{физ.}}$ – физический износ объекта;
 $I_{\text{функ.}}$ – функциональный износ объекта;
 $I_{\text{внеш.}}$ – внешний износ объекта;
 $K_{\text{физ.}}$ – коэффициент физического износа объекта;
 $K_{\text{функ.}}$ – коэффициент функционального износа объекта;
 $K_{\text{внеш.}}$ – коэффициент внешнего износа объекта;
 $I_{\text{накопл.}}$ – накопленный износ объекта;
 $K_{\text{накопл.}}$ – коэффициент накопленного износа объекта.

В данной работе определение физического износа произведено экспертными методом с применением шкалы физического износа строительных конструкций и методом срока жизни.

При применении метода срока жизни физический износ определяется по формуле

$$I_{\text{ф.}} = T_{\text{эф.}}/T_{\text{н}} * 100,$$

где: $T_{\text{эф.}}$ – эффективный возраст объекта ($T_{\text{н}} - T_{\text{ост.}}$);
 $T_{\text{н}}$ – нормативный срок службы объекта;
 $T_{\text{ост.}}$ – остающийся срок службы объекта.

При применении метода разбивки физический износ объекта оценки определяется по формуле

$$I_{\text{физ.}} = \sum_{i=1}^n I_{\text{физ.ki}} \times p/100\%$$

где $I_{\text{физ.}}$ - физический износ здания, %;

$I_{\text{физ.ki}}$ - физический износ i-го конструктивного элемента или системы, %;

N - число отдельных элементов или систем в здании;

Экспертный метод использован с применением шкалы физического износа строительных конструкций приведенной ниже.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от стоимости замещения конструктивных элементов
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устранимые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0 – 11
21 – 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12 – 36
41 – 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38 – 90
61 – 80	Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	93 – 120
81 – 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	

Физический износ определен на основании визуального осмотра объектов.

Определение функционального устаревания

Функциональным устареванием является уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание оценивается по факторам, обусловленным:

- потребностями в замене или модернизации элементов;
- переизбытков отдельных элементов, т.н. сверхулучшений.

Функциональное устаревание оценивается по стоимости его ликвидации.

В данном случае, так как не выявлены признаки функционального устаревания ни по одной из вышеперечисленных групп, функциональное устаревание принимается равным 0.

Определение Внешнего Устаревания

Внешнее (экономический) устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Внешнее устаревание присуще недвижимости в силу ее фиксированного положения. Он является экономическим устареванием и представляет собой убытки, вызванные внешними, по отношению к недвижимости, факторами.

В данном случае, так как не выявлены признаки функционального устаревания, функциональное устаревание принимается равным 0.

– Согласование расчетных значений накопленного физического износа и устаревания оцениваемого имущества

Аддитивная модель расчета совокупного износа – модель, предполагающая расчет коэффициента совокупного износа как суммы коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний. Модель подразумевает, что износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент.

$$K_{\text{сов}} = K_{\text{физ}} + K_{\text{функ}} + K_{\text{эк}}$$

где: КСОВ– коэффициент совокупного износа, доли ед.;
 КФИЗ– коэффициент физического износа, доли ед.;
 КФУНК – коэффициент функционального устаревания, доли ед.;
 КЭК – коэффициент экономического устаревания, доли ед.

Согласование расчетных значений накопленного физического износа и устаревания оцениваемого имущества

Совокупный (накопленный) износ оцениваемого объекта недвижимого имущества, на дату оценки определяется по формуле:

$$И_{\text{накоп.}} = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{функ}}) \times (1 - И_{\text{внеш}}).$$

Окончательный расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества, в рамках затратного подхода, приведен далее.

Таблица 9

№ п.п.	Объекты оценки	Физический износ	Внешнее устаревание	Накопленный износ	Стоимость затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя и износа, руб.
1	Склад одноэтажный площадью 49,00 кв.м.	35 %	0 %	91 136	169 252
2	Склад одноэтажный площадью 164,00 кв.м.	40 %	0 %	384 663	576 995
3	Склад одноэтажный № 4, литер «Б, б» площадью 562,80 кв.м.	35 %	0 %	1 660 390	3 083 582
4	Двухэтажное здание конторы площадью 508,30 кв.м.	20 %	0 %	2 232 321	8 929 282
5	Склад одноэтажный площадью 93,20 кв.м.	25 %	0 %	153 695	461 084
6	Одноэтажное здание кислородной площадью 64,60 кв.м.	20 %	0 %	270 086	1 080 345
7	Двухэтажное здание сторожевой площадью 60,60 кв.м.	25 %	0 %	273 243	819 729
8	Одноэтажное здание склада площадью 244,00 кв.м.	30 %	0 %	509 708	1 189 319
9	Одноэтажное здание цеха досборки-склада площадью 281,10 кв.м.	30 %	0 %	921 913	2 151 130
10	Одноэтажное здание гаража площадью 50,40 кв.м.	35 %	0 %	375 224	696 845
11	Одноэтажное здание склада площадью 964,60 кв.м.	30 %	0 %	1 696 847	3 959 308
12	Одноэтажное здание склада литер «А»	30 %	0 %	1 731 534	4 040 247

№ п.п.	Объекты оценки	Физический износ	Внешнее устаревание	Накопленный износ	Стоимость затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя и износа, руб.
	площадью 984,30 кв.м.				

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки. В соответствии Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденным Министерством экономического развития РФ от 20.05.2015 г., сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Оцениваемое имущество относится к имуществу, основной характеристикой которого, является отсутствие открытого рынка сделок с таким имуществом. Анализ открытых источников показал следующее: Публичные источники информации не содержат объявлений о продаже (сдаче в аренду) подобных объектов недвижимости. Оценщик делает вывод о нецелесообразности применения сравнительного подхода к оценке.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной методообразующий принцип) и принцип замещения. Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом. В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций). Для объекта оценки доходный подход не применялся. Отказ от использования доходного подхода обусловлен недостаточной развитостью рынка аренды и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Для определения итоговой величины рыночной стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Каждый из подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы полагаются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако часто предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. По этим, а также другим причинам результаты, полученные в рамках различных подходов к оценке, иногда не совпадают. В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Обоснование подходов (по состоянию на 16.12.2021 г.)

Таблица 10

Наименование	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Критерий	Баллы		
Достоверность информации	0	0	100
Полнота информации	0	0	100
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца	0	0	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	0	100
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0	0	100
Допущения, принятые в расчетах	0	0	100
<i>Итого суммы баллов</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>600</i>
<i>Подход применялся</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Да</i>
<i>Сумма баллов всех подходов</i>	<i>600</i>		
<i>Вес подхода, %</i>	<i>0,00 %</i>	<i>0,00 %</i>	<i>100,00 %</i>

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, сделано заключение о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества и оборудования по состоянию на 16 декабря 2021 года составляет:

31 559 194

*(Тринадцать один миллион пятьсот пятьдесят девять тысяч сто девяносто четыре) рубля,
в том числе:*

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		
1	Земельный участок площадью 22 547 кв.м., кадастровый номер 90:13:000000:3007, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	4 402 076
ЗДАНИЯ		
1	Склад одноэтажный площадью 49,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1216, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	169 252
2	Склад одноэтажный площадью 164,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1217, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	576 995
3	Склад одноэтажный № 4, литер «Б, б» площадью 562,80 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1240, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	3 083 582
4	Двухэтажное здание конторы площадью 508,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1250, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	8 929 282
5	Склад одноэтажный площадью 93,20 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1251, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	461 084
6	Одноэтажное здание кислородной площадью 64,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1252, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район,	1 080 345

	пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	
7	Двухэтажное здание сторожевой площадью 60,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1254, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	819 729
8	Одноэтажное здание склада площадью 244,00 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1255, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	1 189 319
9	Одноэтажное здание цеха досборки-склада площадью 281,10 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1256, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	2 151 130
10	Одноэтажное здание гаража площадью 50,40 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1257, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	696 845
11	Одноэтажное здание склада площадью 964,60 кв.м., кадастровый номер 90:13:010106:1258, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	3 959 308
12	Одноэтажное здание склада литер «А» площадью 984,30 кв.м., кадастровый номер 90:13:010108:4771, расположенный по адресу: Республика Крым, Советский район, пгт. Советский, ул. Механизаторов, 1А	4 040 247

Оценщик Воропаев Д.А.

16 декабря 2021 года

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) часть первая (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 г. № 183-ФЗ)
2. Земельный кодекс РФ (в ред. Федерального закона от 19.06.2007 г. № 136-ФЗ)
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ в действующей редакции.
4. Налоговый кодекс РФ, Часть вторая, № 117-ФЗ от 05.08.2000 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
7. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
9. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. «Финансы и статистика», М: 2002 г.
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611;
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328)

ПРИЛОЖЕНИЕ

Список использованных объектов-аналогов

<https://onreal.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/3258375>

Участок под ИЖС, 15 сот., на п. x

onreal.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/3258375

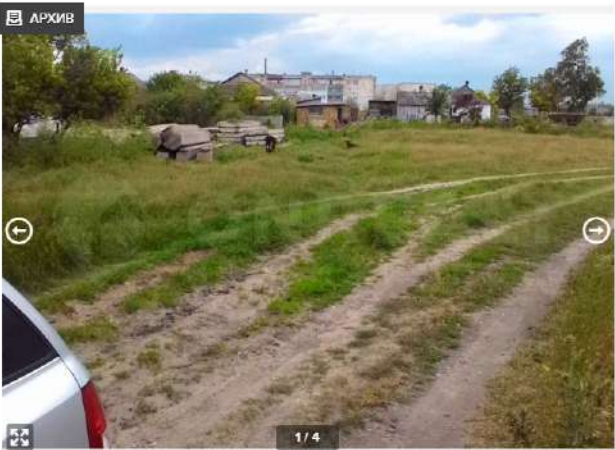
УЧАСТОК ПОД ИЖС, 15 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ ГОРОДСКОГО ТИПА СОВЕТСКИЙ, РЕЧНОЙ ПЕРЕУЛОК

Крым, посёлок городского типа Советский, Речной переулк

добавлено 12 ноября в 19:20

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



1/4

ЦЕНА
450 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Лена

ПОКАЗ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Участок под ИЖС, 15 сот., на п. x

onreal.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/3258375



Земельный участок 15 соток в центре поселка Советский, участок ровный чистый, газ, вода, свет рядом. Хороший подъезд с двух сторон. Есть место для пруда. Документы все в порядке. Кадастровый номер участка. 90:13:010105:299.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	15 сот.
Площадь участка	15 сот.
Назначение земли	ИЖС

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/34453440

Участок под ИЖС, 22,3 сот. на продажу в поселке городского типа Советский

Крым, посёлок городского типа Советский

добавлено 10 октября в 21:22

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА

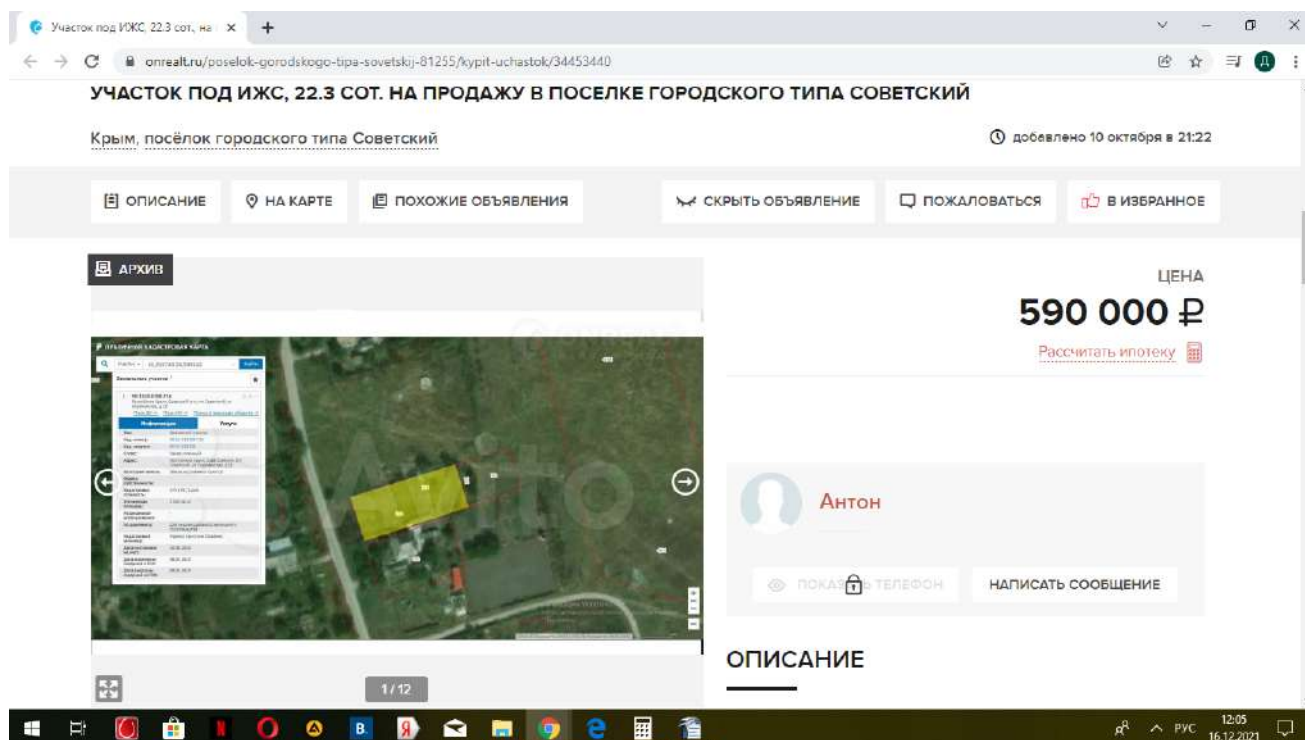
590 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Антон

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ



Участок под ИЖС, 22,3 сот. на продажу в поселке городского типа Советский

Крым, посёлок городского типа Советский

добавлено 10 октября в 21:22

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА

590 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Антон

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

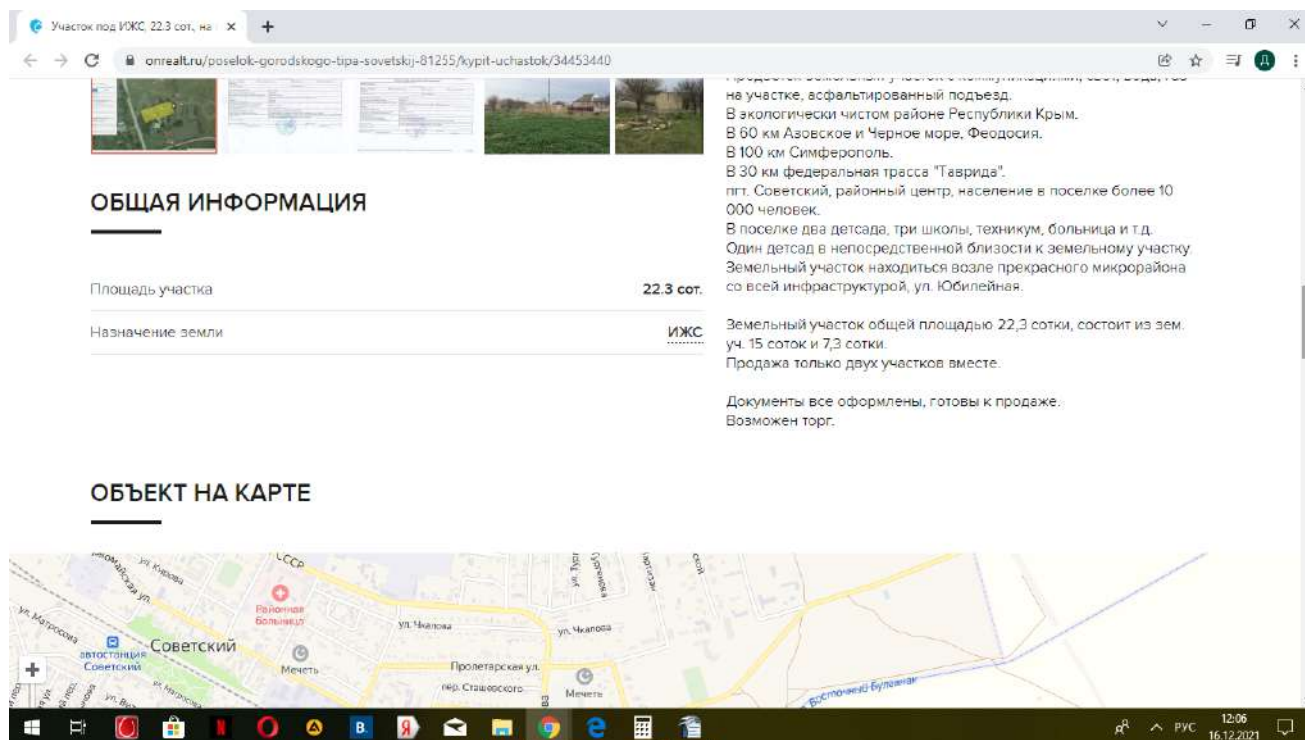
Площадь участка: 22,3 сот.

Назначение земли: ИЖС

Земельный участок общей площадью 22,3 сотки, состоит из зем. уч. 15 соток и 7,3 сотки. Продажа только двух участков вместе.

Документы все оформлены, готовы к продаже. Возможен торг.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



https://onreal.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/23339907

Участок под ИЖС на продажу

onreal.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/23339907

УЧАСТОК ПОД ИЖС НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ ГОРОДСКОГО ТИПА СОВЕТСКИЙ, ПОЛЕВАЯ УЛИЦА

Крым, посёлок городского типа Советский, Полевая улица

добавлено 30 марта в 1:55

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА

550 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Альфа Банк
Максимум по Альфа-Вкладу
9% годовых
Открыть

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ONREAL НЕЗВИЖИМОСТЬ

НЕТ ФОТО

Участок под ИЖС на продажу

onreal.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/23339907

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	14 сот.
Назначение земли	ИЖС

ОПИСАНИЕ

Продам участок общей площадью 14 сот. улица Полевая 10 в Микрорайоне Дружба. С хорошими подъездными путями. Все необходимое для проживания в шаговой доступности. Участок ровный. Отличное месторасположение как для посадки так и для строительства. С двух сторон участка есть проходящая дорога. По краю забора проходит газовая труба, также все коммуникации. Земельный участок огорожен по периметру. На участке плодовые деревья. Все документы РФ.Торг не кто не отменял.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

550 000 ₽

ул. Баченко-Лазарский ул.
Чернышская ул.
ул. Габриэлидзе
Полевая ул.

<https://onreal.ru/poselok-gorodskogo-tipa-sovetskij-81255/kypit-uchastok/40073477>

Участок под ИЖС, 7 сот., на продажу в посёлке городского типа Советский, Чирчикская улица

Крым, посёлок городского типа Советский, Чирчикская улица

добавлено 21 ноября в 20:36

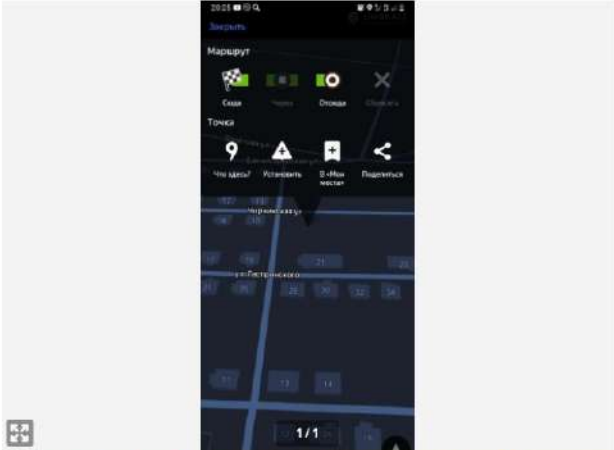
ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

ЦЕНА
298 000 ₺
Рассчитать ипотеку

Эльдар

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ



ОПИСАНИЕ

Продам участок 7 соток ул.чирчикская 22 . по желанию скину кадастровый номер, обмен на машину. Хороший торг. Срочно

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	7 сот.
Назначение земли	ИЖС

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

