



ЧПО Хист Артём Владимирович
ИНН 910200163116
Реестровый №16369

Крым, г. Симферополь, ул. Чехова, 4
+7 978 875 71 11
+7-978 740 10 97

info@ocenkasimf.ru
www.ocenkasimf.ru

Частнопрактикующий оценщик

Реестровый №16369

Оценщик:

Хист А.В.

Член СРО РАО (рег. №493)



ОТЧЕТ №70-Н

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА: НЕЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ
МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ЗДАНИЯ,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**

РЕСПУБЛИКА КРЫМ, Г. КЕРЧЬ, УЛ. БУДЕННОГО, 14

**ЗАКАЗЧИК: ЧАО «КЕРЧЕНСКИЙ СТЕКОЛЬНЫЙ
КОМБИНАТ»**

Дата оценки: 17.05.2021г.

Дата составления отчета: 01.06.2021 г.



Отчет об оценке составлен членом саморегулируемой организации
«Региональная ассоциация оценщиков»

Симферополь 2021



ЧПО Хист Артём Владимирович
ИНН 910200163116

Крым, г. Симферополь, ул. Чехова, 4
+7 978 875 71 11
+7-978 740 10 97

info@ocenkasimf.ru
www.ocenkasimf.ru

Сопроводительное письмо

К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 70-Н

Уважаемый Заказчик, в соответствии с договором №70-3 от 17.05.2021 г, Оценщиком была проведена работа по определению рыночной стоимости объекта недвижимости - незаконченного строительством многоэтажного жилого здания готовностью 10 (десять) процентов, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Буденного, 14

Дата оценки: 17.05.2021 г.

Работа по оценке проводилась с 17 мая – 01 июня 2021 г.

Отчет по оценке составлен 01.06.2021 года

Вид оцениваемой стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результатов оценки: определение стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства.

Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции, далее ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Стандартами оценки, разработанными СРО РАО. В процессе оценки Оценщик использовал подходы и методы, наиболее подходящие для объекта оценки.

Основываясь на результатах проведенного анализа, расчетах, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик пришел к следующему заключению, что по состоянию на 17.05.2021 г.:

**Рыночная стоимость Объекта оценки - Недвижимое имущество: незаконченный строительством многоквартирный жилой дом, готовностью 10 (десять) процентов (без учета стоимости права на земельный участок) по адресу Республика Крым, г. Керчь, ул. Буденного, 14 по состоянию на 17.05.2021 года (округленно до целых без НДС) составляет:
53 140 рублей
(пятьдесят три тысячи сто сорок рублей)**

Итоговая величина стоимости объекта оценки 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 не прошло более 6 месяцев.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценщик, член Некоммерческого партнёрства «Региональная ассоциация оценщиков» за регистрационным № 493 от 09.12.2014 г. Квалификационный аттестат №010430-2 от 12.04.2018 года. (Продлен на 4 месяца на основании Постановления Правительства РФ от 01.10.2020 N 1580 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. N 440")

Хист А.В.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. Общая информация. Идентификация объекта оценки.	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о заказчике.....	6
1.4. Сведения об оценщике и Исполнителе.....	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.6. Определение вида оцениваемой стоимости. Общая терминология.	8
1.7. Процесс оценки	10
1.8. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки.	10
1.8.1. Сведения об имущественных правах на оцениваемый объект. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.	10
1.8.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки	10
1.9. Анализ наиболее эффективного использования.....	14
1.10. Анализ рынка.	14
1.10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	15
1.10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
1.10.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	30
2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	31
2.1. Методологии оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	31
2.2. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости	34
2.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	38
2.4. Определение стоимости объекта оценки Затратным подходом.....	40
3. СОГЛАСОВАНИЕ, ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .	59
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	60
5. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	61
6. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	62

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.****1.1. Общая информация. Идентификация объекта оценки.**

Основание для проведения оценки:	Договор возмездного оказания оценочных услуг №70-З от 17.05.2021 года.
Объекты оценки:	Недвижимое имущество: незаконченный строительством многоквартирный жилой дом, готовностью 10 (десять) процентов
Местонахождение объектов оценки:	Республика Крым, г. Керчь, ул. Буденного, 14
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства. Результаты оценки могут использоваться только для целей, указанных в данном отчете.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Правообладатель	Нет информации
Данные об ограничениях	Информация не предоставлена
Данные о кадастровой стоимости:	Информация отсутствует
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена (отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результат расчетов рыночной стоимости).
Дата осмотра:	Осмотр не проводился, так как оценка производится на ретроспективную дату.
Дата оценки:	17.05.2021 г.
Период составления отчета:	17 мая – 01 июня 2021 г.
Срок действия отчета:	6 месяцев.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход, руб. без НДС	53 140
Доходный подход, руб. без НДС	Не применялся
Сравнительный подход, руб. без НДС	Не применялся

1.2. Задание на оценку

Объект оценки – рыночная стоимость недвижимого имущества

№ п/п	Наименование
1	Недвижимое имущество: незаконченный строительством многоквартирный жилой дом, готовностью 10 (десять) процентов без учета земельного участка, по адресу Республика Крым, г. Керчь, ул. Буденного, 14

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Цель оценки: Определение рыночной стоимости имущества

Предполагаемое использование результатов оценки: Определение стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства.

Дата оценки: 17.05.2021 года

Имущественные права на Объект оценки: Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – право собственности недвижимым имуществом, без учета прав, связанных с земельными участками, на которых располагаются объекты недвижимого имущества

Существующие ограничения (обременения) права: информация отсутствует.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.

Вид определяемой стоимости: Рыночная

Порядок осмотра: 17.05.2021 г.

Порядок предоставления необходимых материалов и информации: Заказчик предоставляет материалы и информацию в день заключения договора.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов, специалистов: нет

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

- Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете об оценке объекта оценки.
- Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.
- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).
- Перед Оценщиком не стояла задача дополнительно исследовать техническое и функциональное состояние строительных конструкций объекта оценки. Все расчеты выполнены исходя из визуального осмотра без проведения дополнительных лабораторных и технических исследований. Выводы относительно технического состояния конструкций сделаны исключительно исходя из визуального осмотра и опыта оценщика.

1.3. Сведения о заказчике

Название организации	ЧАО «КЕРЧЕНСКИЙ СТЕКОЛЬНЫЙ КОМБИНАТ» в лице конкурсного управляющего Яренчук Дарьи Витальевны, действующей на основании определения Арбитражного суда Республики Крым от 25.07.2019 г. по делу №А83-3225/2012, ЕГРПОУ 31179659, адрес регистрации: Республика Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, д. 11
----------------------	---

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Сведения об оценщике, выполнившем настоящую оценку.

ФИО	Хист Артём Владимирович (паспорт гражданина РФ серия 03 14 №640098 выдан ФЕДЕРАЛЬНОЙ МИГРАЦИОННОЙ СЛУЖБОЙ 07.05.2014 года, код подразделения 900-003)
Информация о членстве в СРОО	Член некоммерческого партнёрства СРО РАО (Свидетельство №2314060248 от 25.06.2015 г.)
Местонахождение СРОО	350062, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1.
№, дата документа,	Ростовский государственный экономический университет, г.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности		Ростов-на-Дону. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом номер №612400849869 от 16 июня 2014 года.
Сведения о подтверждении обязательной квалификации оценочной деятельности	о в	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006832-1 от 26.03.2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Продлен на 4 месяца на основании Постановления Правительства РФ от 01.10.2020 N 1580 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. N 440")
Сведения о дополнительных аккредитациях	о	Свидетельство об аккредитации №1 от 11.01.2021 года в Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих».
Сведения о страховании гр. ответственности		Ответственность застрахована – Полис ООО РСО «ЕВРОИНС» ЦО 112/20/ГО-ОЦ №2095035 от 08.12.2020 г. Страховая сумма – 1 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности		14 лет

Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Других лиц, кроме указанных выше, к проведению оценки не привлекалось.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611

Стандарты оценки СРО РАО:

- Стандарт организации № 001. Общие положения. (утвержден решением Совета СРО РАО, протокол №7 от 24 января 2012 г.).
- Стандарт организации № 002. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. (утвержден решением Совета СРО РАО, протокол №7 от 24 января 2012 г.).

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

- Стандарт организации № 003. Цель оценки и виды стоимости. (утвержден решением Совета СРО РАО, протокол №7 от 24 января 2012 г.).
- Стандарт организации № 004. Требования к отчету об оценке. (утвержден решением Совета СРО РАО, протокол №7 от 24 января 2012 г.).

Обоснование использования вышеуказанных стандартов оценки:

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) и Стандарты оценки СРО РАО по оценке имущества используются оценщиками в соответствии с требованиями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями и дополнениями на дату оценки.

1.6. Определение вида оцениваемой стоимости. Общая терминология.

Рыночная стоимость.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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.

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.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы.

Ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеку, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Кадастровый и технический учет (инвентаризация) объекта недвижимости – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера.

1.7. Процесс оценки

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

1.8. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.**1.8.1. Сведения об имущественных правах на оцениваемый объект. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.**

Данные о правовом статусе (имущественных правах)	Нет информации Данные об ограничениях и обременениях не установлены.
Месторасположение имущества	Республика Крым, г. Керчь, ул. Буденного, 14
Существующие ограничения права	Информация не предоставлена
Существующие обременения	Информация не предоставлена
Технические характеристики	Согласно Инвентарного дела от 24.10.2003 г. выданное Керченским МБТИ Акт технического состояния от 10.10.2003 года, выданный Керченским межколхозным стекольным комбинатом.

1.8.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки

1.8.2.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Недвижимое имущество: незаконченный строительством многоквартирный жилой дом, готовностью 10 (десять) процентов, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Буденного, 14.

На объекте выполнены строительно монтажные работы нулевого цикла на 10% от общего объема:

- земляные работы
- устройство фундаментов и цоколя

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Фундамент: ленточный бетонный. Цоколь выполнен из сборных строительных железобетонных конструкций (блоки фундамента, плита перекрытия), общим объемом железобетонных конструкций 51,2 куб.м. Строительные конструкции находятся в ветхом состоянии. Вывод по техническому состоянию сделан на основании визуального осмотра согласно Методики, утвержденную приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404, в соответствии с которой установлены следующие критерии оценки, приведенные ниже.

Оценка технического состояния	Уровень физического износа, %	Общая характеристика
Хорошее	0-20	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые дефекты при текущем ремонте, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
Удовлетворительное	21-40	Конструктивные элементы пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта.
Неудовлетворительное	41-60	Эксплуатация возможна только при условии значительного капитального ремонта
Ветхое	61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих ветхое. Функционирование возможно только при проведении охранных мероприятий или полной замены конструктивного элемента.
Негодное	81-100	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.

Уровень физического износа установлен на уровне среднего значения для «ветхого» остояния, и составляет 70,5%.

Характеристики фундамента жилого дома – объекта оценки:

- площадь основания - 278,0 кв.м.
- высота – 1,7 м.
- строительный объем - 473 куб.м. (Данные инвентраного дела от 24.10.2003 года).

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Характеристика расположения	
Окружающая застройка	В непосредственной близости от объекта оценки расположен спальный район среднеэтажной многоквартирной застройки.
Транспортная доступность	Достаточная для грузового и личного транспорта. Подъездные пути заасфальтированы.
Экологическая обстановка	Загрязненность воздуха и водоемов, уровень шума – средний. Чистота и освещенность территории – удовлетворительная.

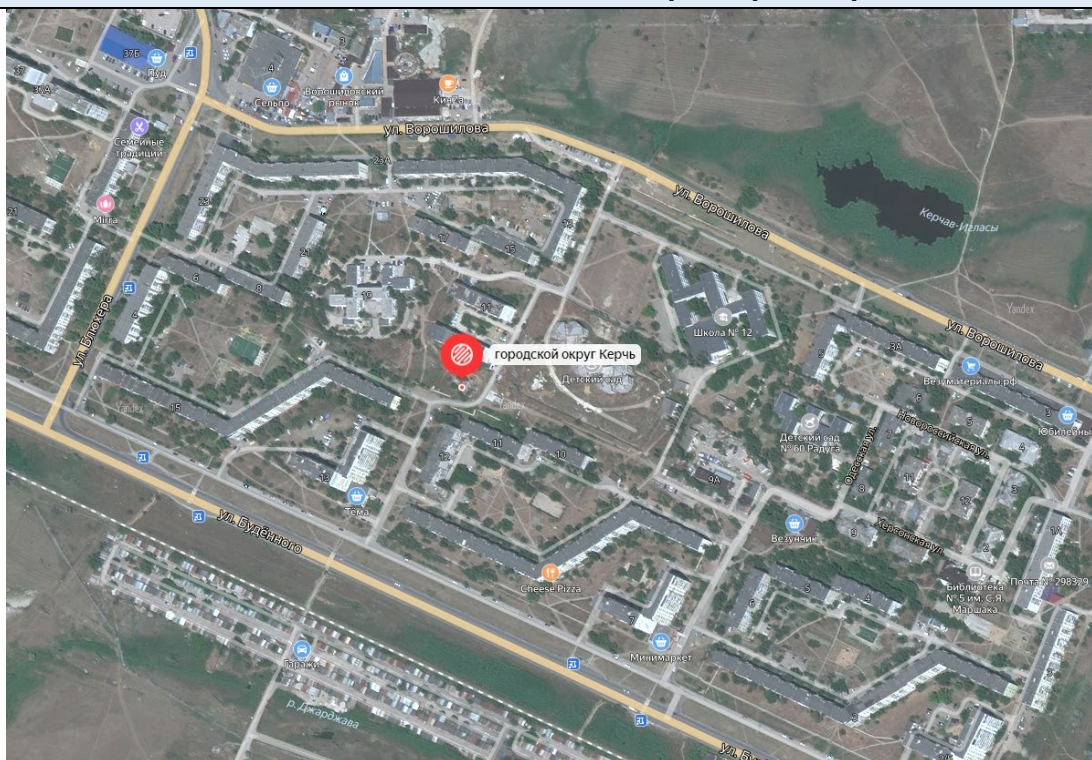
Фотоматериалы:



ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021



Расположение объекта оценки на карте города и района



ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**1.9. Анализ наиболее эффективного использования**

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) вероятность осуществления - выясняется, является ли предполагаемое использование вероятным;

2) физическая осуществимость - выясняется, имеются ли физические препятствия для осуществления предполагаемого использования (карст, пльвуны, сейсмичность, оползневая опасность и др.);

3) юридическая допустимость - выясняется, является ли использование законным или же есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования (природоохранные, историко-культурные, градостроительные и иные ограничения в использовании территории, например, запрет строительства на особо охраняемой природной территории);

4) финансовая выполнимость - выясняется, является ли предполагаемое использование финансово осуществимым и не приведут ли затраты на снос, расчистку и санацию площадки под новое использование к тому, что новое строительство экономически станет неосуществимым (доход от возведенной постройки не позволит окупить затраты на строительство).

Выбор и обоснование наилучшего варианта использования объектов оценки

Учитывая тот факт, что Оценщику не были предоставлены правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором расположен исследуемый объект, основные выводы по НЭИ были сделаны на основании инвентарного дела БТИ и правоустанавливающих документов на объект недвижимости, незаконченный строительством, многоквартирный жилой дом.

ВЫВОД

Учитывая основные выводы по техническому состоянию объекта оценки на дату оценки, оценщиком было принято решение определить наиболее эффективное использование объекта, как демонтаж. Использование здания в текущем состоянии – недопустимо. Заданием на оценку не предусмотрено исследование и возможность реализации проектов по реконструкции либо реализации прочих инвестиционных проектов.

1.10. Анализ рынка.

Опираясь на выводы, сделанные в разделе 1.9 и факт невозможности эксплуатации объекта в техническом состоянии на дату оценки, Оценщик пришел к заключению о невозможности проведения полноценного анализа рынка в виду отсутствия предложений о продаже объектов в г. Керчь в сходном техническом состоянии.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

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

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье

- по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её разрушения в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с

12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами начал создаваться пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020- 2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются) зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

№		Январь-ноябрь 2020 г.
---	--	-----------------------

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (янв-сент)	11920,6	-4,1
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5
		Январь-декабрь 2020г.	
		млрд.руб	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства		-2,9
5.	Продукция сельского хозяйства	6110,8	+1,5
6.	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	9497,8	+0,1
7.	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в январе, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	626,9 / 1,5	+35,6
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	106,4	+32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:	30,8	-5,5
11.	- торговых	6,9	-24,2
12.	- офисных	1,8	+5,8
13.	- промышленных	4,9	0

14.	- сельскохозяйственных	6,9	+15,0
15.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	5396,5	-4,9
16.	в том числе, железнодорожного транспорта	2544,9	-2,2
17.	трубопроводного	2470,2	-8,0
18.	автомобильного	271,5	-1,4
19.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	33555,0	-4,1
20.	Объём платных услуг населению, млрд рублей	8747,0	-17,3
21.	Оборот общественного питания, млрд рублей	1350,3	-20,7
22.	Внешнеторговый оборот (январь-ноябрь 2020, млрд.долл.США)	511044	-16,3
23.	в том числе: экспорт товаров	296244	-22,1
24.	импорт товаров	214800	-6,7
25.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-ноябрь 2020, руб.:		
26.	номинальная	49454	+5,5
27.	реальная (учитывает инфляцию)		+2,2
28.	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
29.	Инфляция по итогам января 2021 года (г/г)		+5,2

30.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-ноябрь 2020г., млрд. руб.	10283,3	-31,9
31.	Доля убыточных организаций (янв-ноябрь 2020)	31,2 %	
32.	Просроченная кредиторская задолженность на конец ноября 2020 г.	4192,9 (6,6% от общей кред. задол ж)	+2,9

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

33	Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 01.12.2020 г.	67,2	+11,4
34	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.12.2020 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
35	Кредиты физическим лицам на 01.12.2020 г., трлн. руб.	19,9	+13,7
36	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	8,9	+20,3
37	- средневзвешенная ставка	7,4%	-20
38	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,079 (0,9%)	+8,8
39	Исполнение консолидированного бюджета РФ янв-ноябрь 2020г., трлн.руб.	33,2	-4,9
	- доходы		
40	- расходы	35,6	+3,8
41	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	592,4	+7,7

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. В результате макроэкономические

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

показатели второй половины года постепенно улучшались. Снижение годового ВВП России за 11 месяцев 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Республика Крым представляет собой субъект Российской Федерации, входящий в состав Южного федерального округа. Республика образована 18 марта 2014 года на основании договора о принятии в состав России независимой суверенной Республики Крым, провозглашённой в территориальных пределах административных единиц Украины - Автономной Республики Крым и Севастополя. Столица Республики Крым - город Симферополь.

Республика Крым входит в состав Южного федерального округа и состоит из 25 административно-территориальных образований, в том числе из 14 районов (с преимущественно сельским населением), 11 городов республиканского подчинения, в границах которых с подчинёнными им населёнными пунктами созданы муниципальные образования - городские округа (с преимущественно городским населением). Всего в Республике Крым 1019 населённых пунктов, в том числе: 16 городов, 56 поселков городского типа и 947 сел и поселков.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Население. По данным статистики, численность постоянного населения республики на 1 января 2020 года составляла 1 912 622 человек.

Географическое положение. С запада и юга Крым омывают воды Черного моря, с востока и северо-востока – Азовского моря. На севере полуостров соединяется с материком узким Перекопским перешейком. Максимальная протяженность Крыма с севера на юг – 180 км, с запада на восток – 360 км. Общая протяженность границ Крыма более – 2500 км. Площадь – 26,1 тысяч кв. км.

Крым расположен в пределах 44°23' (мыс Сарыч) и 46°15' (Перекопский ров) северной широты, 32°30' (мыс Карамун) и 36°40' (мыс Фонарь) восточной долготы.

Климат. Крым занимает пограничное положение между умеренным и субтропическим географическими поясами. Здесь выделяют северную (степную), предгорную, горную, южнобережную, и керченскую зоны.

Климат северной части Крыма умеренно-континентальный с мягкой малоснежной зимой (средняя температура января 10,2 °С) и жарким летом (средняя температура июля 24 °С).

Крымские горы, препятствующие проникновению на Южный берег Крыма холодных масс воздуха с севера, и морской бриз формируют субтропический климат на юге с очень жарким летом (средняя температура июля 24 °С) и мягкой зимой (средняя температура января около 4 °С). Осадков в западной части гор около 1000-1200 мм в год, на востоке полуострова 500-700 мм, на севере - 300-500 мм в год.

Продолжительность солнечного сияния на курортах Крыма намного превышает уровень Ниццы, Сочи или Кисловодска и уж тем более средней полосы России.

Достопримечательности. На территории республики свыше 11,5 тысяч памятников истории, культуры и архитектуры. В 2013 году Национальный заповедник «Херсонес Таврический» был внесен в список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

В Крыму около 1,5 тыс. пещер, каждая из которых по-своему уникальна и красива. Все они наполнены галереями, коридорами, подземными озерами. Самая глубокая исследованная крымская полость – шахта Солдатская в горном массиве Караби-яйла (517m). А самая крупная из пещер – Кизил-Коба (Красная), расположенная в Симферопольском районе. Интересны для посещения туристов и другие крупные и популярные у экскурсантов пещеры, такие как Мраморная и Эмине-Баир-Хосар (Симферопольский район), Трехглазка (плато Ай-Петри) и Скельская. Спелеомаршруты, пролегающие по подземным коридорам пещер, оставляют у туристов захватывающие воспоминания на всю жизнь.

Экономика. Экономика Крыма формировалась на основе особенностей природных и климатических особенностей полуострова. Крым располагает благоприятными природными предпосылками для развития сельского хозяйства, рекреационной отрасли и отдельных промышленных производств – добычи газа, железной руды, флюсовых известняков, строительных материалов, производства соды и бромистых соединений. Традиционно роль района в территориальном разделении труда определяли машиностроение, пищевая промышленность, промышленность строительных материалов, производство зерна, подсолнечника, винограда, овощей, фруктов, а также курортное и портовое хозяйство. Такая специализация сложилась благодаря приморскому положению района, плодородным почвам и теплему климату, а также рекреационным ресурсам.

В промышленном производстве Крыма ведущими отраслями являются машиностроение, металлообработка, пищевая (из которых приоритетными выступают плодоовощеконсервная, мясная, маслосыродельная и молочная, комбикормовая) и химическая промышленность.

Особое место на полуострове занимает винодельческая промышленность. На территории Республики создано достаточно большое количество предприятий по производству высококачественных марочных вин. К наиболее крупным из таких можно отнести:

- АО "ПАО "Массандра" (<http://massandra.su>) - одно из крупнейших предприятий Крыма по выращиванию винограда и производству высококачественных марочных вин, фруктов, и другой сельскохозяйственной продукции.

- АО "Завод шампанских вин "Новый Свет" - предприятие по производству игристого вина классическим французским бутылочным методом шампанизации, расположенное в поселке Новый Свет, на юго-востоке Республики Крыма.

- ООО "Маглив" производит элитные коньяки по французской технологии, винные дистилляты и коньячный спирт, осуществляет выдержку коньячного спирта, кроме того производит и разливает вина, виноградную водку типа "Граппа" и коньяк.

- ЗАО Завод марочных вин и коньяков "Коктебель";

- ООО "Агрофирма "Золотая Балка" (<http://zbwine.ru>);

- ООО Инкерманский завод марочных вин (<http://inkerman.ru>).

На полуострове представлены все виды транспорта, в том числе железнодорожный, авиационный, автомобильный и морской.

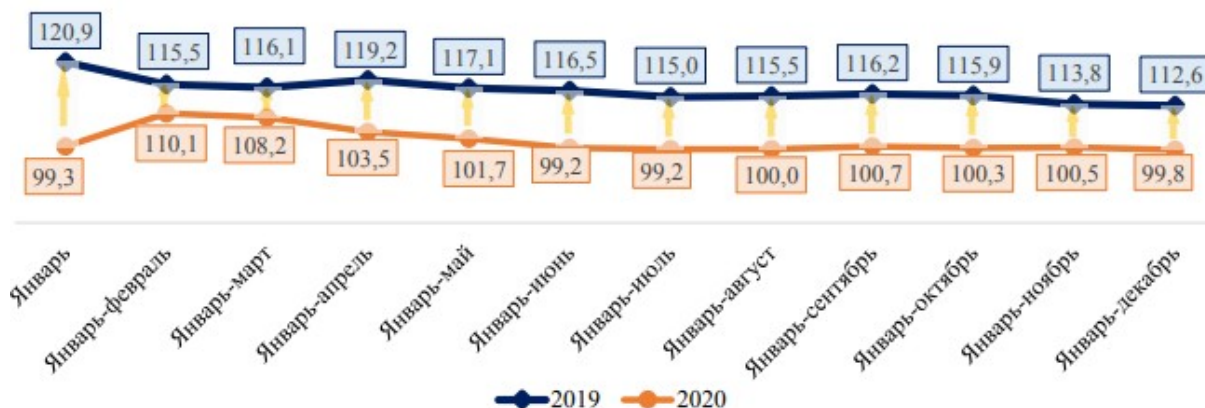
Значительная часть населения Крыма занята в туристической и курортной отраслях.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ЗА 2020 ГОД.

Индекс промышленного производства в декабре 2020 г. к предыдущему месяцу составил 102,4%, к соответствующему месяцу предыдущего года - 90,8%, к январю-декабрю 2019 г. - 99,8%.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Индекс промышленного производства в 2019-2020 годах**

в процентах к соответствующему периоду предыдущего года



Растениеводство. Объем производства продукции сельского хозяйства В 2020 году валовой сбор зерновых и зернобобовых культур составил 908,3 тыс. тонн (в весе после доработки), что на 38,2% меньше, чем в 2019 г. Производство подсолнечника на зерно (в весе после доработки) против уровня 2019 г. уменьшилось на 38,7% и составило 45,5 тыс. тонн. Производство картофеля сократилось на 10,8% и составило 71,7 тыс. тонн. Валовой сбор овощей открытого и

закрытого грунта уменьшился на 1,1% и составил 168,9 тыс. тонн. В 2020 г. валовой сбор плодов и ягод против уровня 2019 г. увеличился на 4,7%. Производство винограда увеличилось на 1,2%.

Животноводство. На конец декабря 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 101,1 тыс. голов (на 1,1% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров - 48,6 тыс. голов (на 2,7% меньше), поголовье свиней - 110,1 тыс. голов (на 3,8% меньше), овец и коз - 173,4 тыс. голов (на 2,1% больше), птицы всех видов - 5603,8 тыс. голов (на 11,7% меньше). В структуре поголовья скота по типам сельхозпроизводителей на хозяйства населения приходилось 57,2% поголовья крупного рогатого скота, 34,5% - свиней, 62,7% - овец и коз, птицы - 25,6% (на конец декабря 2019 г. соответственно 60,6%, 37,0%, 65,3%, 22,8%).

В сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2020 г. по сравнению с соответствующей датой 2019 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 4,3%, коров - на 0,6%, свиней - сократилось на 0,3%, овец и коз - на 9,7%, птицы всех видов - на 14,8%.

По расчетным данным, в январе-декабре 2020 г. хозяйствами всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 145,1 тыс. тонн, молока - 202,8 тыс. тонн, яиц - 275,4 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в январе-декабре 2020 г. по сравнению с январем-декабрем 2019 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 5,7%, молока - увеличилось на 6,1%, производство яиц - сократилось на 18,5%.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Надой молока на одну корову в сельхозорганизациях в январе-декабре 2020 г. составил 7835 килограмм (в январе-декабре 2019 г. - 7620 килограмм).

По расчетным данным, в январе-декабре 2020 г. в хозяйствах всех категорий отмечено изменение структуры производства скота и птицы на убой (в живом весе): удельный вес крупного рогатого скота составил 13,4% против 10,6% в соответствующем периоде 2019 г., свиней - 21,6% (22,8%), овец и коз - 3,4% (2,5%), птицы - 61,3% (64,0%).

Реализация продукции. В январе-декабре 2020 г. по сравнению с январем-декабром 2019 г. сельскохозяйственные организации, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства, продажу зерна снизили на 27,0%, в том числе пшеницы - на 22,5%, картофеля - на 19,2%, овощей - на 0,7%, скота и птицы (в живом весе) - на 2,4%, яиц - на 6,1%, продажа масличных культур увеличилась на 9,8%, из них семян подсолнечника - на 63,1%, молока - в 7,0 раза.

За этот период реализовано 139,6 тыс. тонн зерна, в том числе 89,8 тыс. тонн пшеницы, 28,6 тыс. тонн масличных культур, в том числе семян подсолнечника 21,6 тыс. тонн, молока - 32,5 тыс. тонн.

На начало января 2021 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, хранилось 75,1 тыс. тонн зерна, в том числе пшеницы - 47,8 тыс. тонн, семян и плодов масличных культур - 6,9 тыс. тонн, в том числе семян подсолнечника - 3,0 тыс. тонн.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", включая работы, выполненные хозяйственным способом, в январе-декабре 2020 г. предприятиями и организациями республики составил 141374,3 млн рублей, или 90,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года. В том числе работы, выполненные хозяйственным способом, составили 1395,3 млн рублей, или 184,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года.

Предприятиями трех регионов республики выполнено 12,4% общего объема строительства (городских округов Керчь, Ялта и Бахчисарайского муниципального района), строителями столицы республики - 77,2%.

В январе-декабре 2020 г. введено в эксплуатацию 775,8 тыс. м² общей площади жилых домов, с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Объем принятого в эксплуатацию жилья за январь-декабрь 2020 г. составил 97,0% от показателя соответствующего периода 2019 г. (без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства - 82,7%).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 580,8 тыс. м², в том числе 226,0 тыс. м² - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Населением за счет собственных и заемных средств построено 4477 жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 2139.

Всего в республике построено 8111 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 5972).

Транспорт. По оперативным данным в январе-декабре 2020 г. услугами автомобильного транспорта общего пользования Республики Крым (с учетом перевозок индивидуальными предпринимателями) воспользовались 102,8 млн пассажиров, что на 30,3% меньше, чем за январь-декабрь 2019 г. По сравнению с тем же периодом, пассажирооборот уменьшился на 33,5% и составил 1554,0 млн пассажиро-километров.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Основные экономические и социальные показатели**

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.	Январь- декабрь 2020 г.	Январь- декабрь 2020 г. в % к январю- декабрю 2019 г.
Оборот организаций ¹⁾ , млн рублей	64063,4	107,6	706423,9	111,0
Индекс промышленного производства ²⁾	х	90,8	х	99,8
Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в действующих ценах, млн рублей	1693,8	88,7 ³⁾	47871,4	85,0 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	12084,4	91,0 ³⁾	141374,3	90,0 ³⁾
Пассажирооборот автомобильного транспорта ⁴⁾ , млн пасс.-км	139081,6	80,4	1554044,7	66,5
Грузооборот автомобильного транспорта ⁵⁾ , млн т-км	18018,6	в 1,6 р.	211662,9	143,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	24335,6	96,7 ³⁾	267348,4	94,6 ³⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	7186,7	102,4 ³⁾	81083,8	87,7 ³⁾
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн рублей	19545,6	114,8 ³⁾	209541,9	119,7 ³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата номинальная, рублей	31924 ⁶⁾	100,2 ⁷⁾	32798 ⁸⁾	102,2 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ¹⁰⁾ , человек	48063	908,6	х	х
Индекс потребительских цен	х	105,2	х	102,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾	х	106,8	х	105,2

¹⁾ Данные по показателю «Оборот организаций» представляют совокупность организаций с соответствующим основным видом деятельности и отражают коммерческую деятельность организаций.

²⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2 на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура вазовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

³⁾ В сопоставимых ценах.

⁴⁾ С учетом пассажироперевозок, выполненных индивидуальными предпринимателями.

⁵⁾ Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

⁶⁾ Данные за ноябрь 2020 г.

⁷⁾ Ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.

⁸⁾ Данные за январь-ноябрь 2020 г.

⁹⁾ Январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.

¹⁰⁾ По данным Государственного казенного учреждения Республики Крым «Центр занятости населения».

¹¹⁾ Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисреднем рынке.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-декабре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 47871,4 млн. рублей.

За январь-декабрь 2020 г. по данным оперативной отчетности автомобильным транспортом крупных и средних организаций Республики Крым перевезено 4,4 млн тонн грузов, что на 0,6% больше, чем за январь-декабрь 2019 г., и выполнено 211,7 млн тонно-километров грузооборота, что на 43,4% больше, аналогичного периода 2019 г.

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2020 г. составил 267,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

По итогам января-декабря 2020 г. оборот розничной торговли на 87,1% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. Доля продаж товаров, реализуемых на розничных рынках и ярмарках, составила 12,9%.

В январе-декабре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес непродовольственных товаров составил – 52,4%, пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий – 47,6%.

Индекс потребительских цен в декабре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 100,0%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных поставлений покупательной способности населения в среднем по Республике Крым в декабре 2020 г. составила 16192,17 рубля в расчёте на одного человека и за месяц увеличилась на 0,6%, с начала года – на 6,2% (в ноябре 2020 г. составила 16090,09 рубля в расчёте на одного человека и за месяц увеличилась на 0,7%, с начала года – на 5,5%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по Республике Крым на конец декабря 2020 г. в расчёте на одного человека составила 4644,81 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,4%, с начала года – на 11,1% (в ноябре 2020 г. в расчёте на одного человека составила 4582,08 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,9%, с начала года – на 9,6%).

В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары повысились на 0,9%, с начала года – на 7,4% (в декабре 2019 г. – повысились на 0,1%, с начала года – на 2,4%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2020 г. повысились на 0,1%, с начала года – на 3,7% (в декабре 2019 г. – повысились на 0,1%, с начала года – на 1,5%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2020 г. остались без изменений, с начала года – повысились на 2,5% (в декабре 2019 г. – снизились на 0,1%, с начала года – повысились на 4,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу организаций Республики Крым в ноябре 2020 г. составила 31924 рубля. По сравнению с октябрём 2020 г. размер заработной платы уменьшился на 3,2%. Заработная плата работников по организациям без субъектов малого предпринимательства составила 37021 рубль.

Уменьшение начислений номинальной заработной платы в ноябре 2020 г. по сравнению с октябрём 2020 г. зафиксировано от 25,9% в области предоставления прочих видов услуг до 1,8% в сфере образования. Одновременно увеличение этого показателя наблюдалось от 0,6% в области деятельности по операциям с недвижимым имуществом до 15,3% в области финансовой и страховой деятельности.

Среди предприятий промышленных видов деятельности наблюдалось уменьшение уровня заработной платы от 22,1% по производству электрического оборудования до 1,2% по водоснабжению и организации сбора и утилизации отходов. Вместе с тем зафиксировано увеличение этого показателя от 2,2% на предприятиях по производству химических веществ до 13,9% по производству напитков.

К наиболее оплачиваемым в экономике республики в ноябре 2020 г. относились работники сферы финансовой и страховой деятельности, а среди промышленных видов деятельности – предприятия по добыче полезных ископаемых, где заработная плата превысила средний показатель по экономике Республики Крым в 1,5-1,9 раза.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Ниже оплачивается труд работников в сфере деятельности операций с недвижимым имуществом, полиграфической деятельности и копирования и по производству резиновых и пластмассовых изделий, где размер заработной платы не превысил 64,3% от среднего уровня по экономике Республики Крым.

Занятость и безработица. В ноябре 2020 г. число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило 328,0 тыс. человек. По сравнению с октябрем 2020 г. данный показатель уменьшился на 0,2%. Среди основных видов деятельности уменьшение численности работников наблюдалось от 7,4% в сфере деятельности гостиниц и предприятий общественного питания до 0,6% в области деятельности по операциям с недвижимым имуществом.

В ноябре 2020 г. в общем количестве замещенных рабочих мест организаций (без субъектов малого предпринимательства), 97,8% или 320,7 тыс. человек составляли штатные работники, внешние совместители - 1,4% или 4,5 тыс. человек; лица, выполнявшие работы по гражданско-правовым договорам - 0,9% или 2,8 тыс. человек. Среднесписочная численность работников без внешних совместителей по полному кругу организаций за ноябрь 2020 г. по Республике Крым составила 416,7 тыс. человек.

По данным Государственного казенного учреждения Республики Крым «Центр занятости населения» численность не занятых граждан, состоящих на регистрационном учете на конец декабря 2020 г., составила 50051 человек. Численность безработных составила 48063 человека - на 1,6% меньше по сравнению с ноябрем 2020 г. Уровень зарегистрированной безработицы в декабре 2020 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. снизился и составил 5,2% от численности рабочей силы.

Источник информации: Официальный Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю (<https://crimea.gks.ru/>).

1.10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО №7, для определения стоимости недвижимости, Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Для проведения корректного анализа рынка, к которому относится объект оценки, необходимо определить к какому сегменту рынка относится данный объект оценки.

Сегментация рынка недвижимости - разделение рынка на однородные сектора, имеющие сходные характеристики субъектов и объектов.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией, и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

1. Жилая недвижимость;
2. Коммерческая недвижимость;
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту рынка специального назначения.

Коммерческая недвижимость подразделяется на:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

- торгово-офисные и торговые здания;
- складские здания;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- рестораны, кафе и др. пункты общественного питания;
- пункты бытового обслуживания, сервиса, АЗС;
- гаражи;
- автостоянки;
- здания свободного назначения.

Офисная недвижимость

Офисное помещение - это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов - бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически использующееся на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговая недвижимость

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности, которые могут быть расположены как в многофункциональных торговых комплексах (торговые центры, торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универсамах, так и являться отдельно стоящим (отдельно функционирующим) объектом. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Такие помещения есть в любом районе. Они всегда пользуются спросом и должны обладать выходом на жилые массивы.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет - это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет - это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко - в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универсам - это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий,

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Республики Крым имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды данного региона (населенного пункта).

Вывод: Согласно предоставленной документации, установлено, что по состоянию на дату оценки объект оценки представляет объект незаконченный строительством в неудовлетворительном техническом состоянии. Проведенный анализ наиболее эффективного использования позволил сделать вывод о том, что в текущем состоянии, эксплуатация оцениваемого объекта невозможна. Отнести данное здание к какому-либо сегменту рынка не представляется возможным.

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

Исходя из предоставленных документов, объект оценки представляет собой объект не пригодный к эксплуатации. В данном техническом состоянии данный объект невозможно отнести к какому-либо сегменту рынка и провести полноценный анализ рынка в данном сегменте. Данное обстоятельство будет учтено при дальнейшем выборе метода расчета рыночной стоимости недвижимости.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

2.1. Методологии оценки и обоснование применимости подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 п. 24: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из подходов позволяет учесть различную инвестиционную мотивацию типичного покупателя объекта оценки – использование объекта оценки в качестве блага, товара или источника доходов. Пунктом 20 ФСО №1 установлено, что Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества. Далее приведено краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход

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

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

Применительно к Объекту оценки алгоритм применения затратного подхода к оценке включает следующие основные этапы:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение затрат на воспроизводство (затрат на замещение) улучшений;
- оценка величины накопленного износа как функции от величины физического износа, функционального и внешнего устареваний;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки по следующей формуле (общий вид):

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

$$C = f(\text{Затраты}) = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3y},$$

где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_H - затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_H - величина накопленного износа, %;

C_{3y} - рыночная стоимость прав на земельный участок, ден.ед.

Сравнительный подход

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 (п. 14 ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - вес i-го аналога, доли ед.;

C_{A_i} - цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

$k_1, \dots, k_i$ - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед. (%);

$k^1, \dots, k^m$ - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 13 ФСО №1).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j - денежный поток в период времени j , ден. ед.;

i - ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t_j - период времени с даты оценки до даты возникновения j -го денежного потока, период времени;

CF_R - стоимость перепродажи объекта оценки в конце прогнозного периода (реверсия), ден.ед.;

R - коэффициент капитализации, доли ед.

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 « В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

(метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

2.2. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости**Доходный подход**

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- 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; 3) 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.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход 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;
- при проведении оценки 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.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

- Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж;
- Расчет стоимости объекта оценки методом ВРМ.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять 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;
- затратный подход рекомендуется использовать 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);

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода 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.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

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.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

2.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

В соответствии с п. 8и ФСО № 3, в отчете Оценщик должен описать обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Объектом оцениваемой недвижимости является нежилое здание в неудовлетворительном техническом состоянии.

Доходный подход

Согласно ФСО №1: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». При наличии достаточного количества достоверной информации об ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов.

В отношении оцениваемого имущества Оценщик сделал следующие выводы:

- Как правило, стоимость объектов незавершенных строительством или находящихся в стадии значительного разрушения, в рамках доходного подхода, определяют методом дисконтированных денежных потоков. Для этого моделируют будущие денежные потоки (включая затраты на завершение строительства объекта) от эксплуатации объекта оценки. В виду отсутствия проектно - сметной документации, сведений о планах дальнейшего строительства, реконструкции или восстановления объекта, данных о финансировании, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки, отсутствует

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

возможность произвести более менее достоверный расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода;

- В ходе поиска информации о сдаче в аренду объектов - аналогов, которые можно было бы сопоставить с рассматриваемым объектом оценки, на рынке выявлено не было, в результате чего отсутствует возможность получить информацию по аренде сопоставимых (аналогичных объектов), а также о среднерыночных операционных расходах;
- Заказчиком так же не была предоставлена информация, связанная с доходами и расходами, относимыми к объекту оценки;
- Кроме того, даже имея возможность применить к оцениваемому объекту методы доходного подхода, денежные потоки, полученные от сдачи в аренду недвижимости приходятся не только на строение, но и на земельный участок. Как уже указывалось ранее в Разделе «Описание объекта оценки», по состоянию на дату оценки Оценщик не располагает информацией о категории земель, виде разрешенного использования, а так же качественных и количественных характеристиках земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект недвижимого имущества, для определения его рыночной стоимости и в дальнейшем выделения из полученной стоимости Единого объекта недвижимости.
- В ходе поиска информации о сдаче в аренду объектов - аналогов, которые можно было бы сопоставить по местоположению, назначению, техническим и конструктивным решениям с рассматриваемым объектом оценки, на рынке выявлено не было, в результате чего отсутствует возможность получить информацию по аренде сопоставимых (аналогичных объектов), а также о среднерыночных операционных расходах.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, Оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода с учетом требований п.16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.24 ФСО №1.

Сравнительный подход

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В отношении оцениваемого имущества Оценщик сделал следующие выводы:

Поскольку целью проведения данной работы является определение рыночной стоимости непосредственно нежилого здания, применяя методы сравнительного подхода, Оценщик должен в последствии рассчитать рыночную стоимость земельного участка на котором расположен оцениваемый объект, чтобы в дальнейшем скорректировать полученную в результате применения сравнительного подхода рыночную стоимость на «сидящий» в данной стоимости земельный участок.

Т.е. результат рыночной стоимости объекта оценки изначально полученный в рамках применения сравнительного подхода будет представлять собой рыночную стоимость как для Единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект и расположенный под ним земельный участок.

Как уже указывалось, по состоянию на дату оценки Оценщик не располагает информацией о категории земель, виде разрешенного использования, а так же качественных и количественных характеристиках земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект недвижимого имущества, для определения его рыночной стоимости и в дальнейшем выделения из полученной стоимости Единого объекта недвижимости.

Таким образом, для возможности применения сравнительного подхода в отношении указанного объекта оценки отсутствуют все необходимые условия, предусмотренные п.22 ФСО №7.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Затратный подход**

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых зданий/помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Изучив количественные и качественные характеристики объекта оценки, , Оценщик сделал вывод о том, что для применения затратного подхода в отношении определения рыночной стоимости объекта оценки существуют все необходимые условия:

- Соблюдаются условия п. 24 Федерального Стандарта оценки №7 в отношении объекта оценки;
- Выполняется условие наличия достаточной и достоверной информации необходимой для применения данного подхода;
- Существует возможность корректного определения физического износа и устареваний объекта капитального строительства;
- Применение затратного подхода в данном случае целесообразно поскольку оцениваемый объект непригодный к эксплуатации.
- Затратный подход использует информацию о рыночных ценах на материалы и рабочую силу, о средней величине накладных расходов и среднеотраслевой рентабельности, что позволяет с большей точностью определить рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки.

Учитывая перечисленное выше, Оценщик принял решение о целесообразности применения затратного подхода в Настоящем отчете.

2.4. Определение стоимости объекта оценки Затратным подходом.**Общая информация о подходе**

Согласно ФСО №1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения этого объекта с учетом износа и устареваний.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания или объекта, имеющего полезность, одинаковую с полезностью оцениваемого объекта. Сущность подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью предпринимателя.

В общем случае рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают их стоимость воспроизводства (воссоздания) и стоимость замещения:

Стоимость воспроизводства - денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех имеющихся элементов неэффективности;

Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, материалов и дизайна в текущих ценах на инвестиционные ресурсы.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение. Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

Выбор расчета стоимости замещения является обоснованным, если у оцениваемого объекта имеются признаки функционального износа, что снижает коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

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.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в свою очередь, состоит в том, что требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по предполагаемому договору оценки).

Выбор метода оценки при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Согласно п. 20 ФСО №1, в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

В практике оценки затратным подходом существуют следующие методы расчета стоимости воспроизводства или замещения объекта оценки:

- Метод количественного анализа (встречаются иные названия: метод единичных расценок, метод количественной оценки, метод количественного обследования);
- Метод разбивки по компонентам (иное название – метод расчета по укрупненным элементам и видам работ);
- Метод сравнительной единицы;
- Метод анализа и индексации.

Метод количественного анализа

Суть метода заключается в составлении сметы затрат на все виды работ, необходимых для строительства как отдельных конструктивных элементов объекта недвижимости, так и объекта в целом.

Сметчик составляет перечень материалов, необходимых для строительства аналогичного объекта, делает расчет трудозатрат, косвенных затрат, определяет прибыль застройщика.

Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ (метод разбивки на компоненты)

Данный метод расчета представляет собой модификацию количественного метода, однако по своей сути является менее трудоемким. Метод основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Для применения данного метода используют показатели затрат по отдельным компонентам здания, включая их установку (затраты на производство земляных работ, монтажных, отделочных и т. д.).

Метод поэлементного расчета допускает следующие варианты:

- Метод субподряда. Основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения части строительных работ. Путем анализа рынка строительных услуг выясняется стоимость всех субподрядных работ, сумма которых и даст полную стоимость строительства.
- Метод разбивки по профилю. Данный метод аналогичен методу субподряда и основан на расчете затрат на найм отдельных специалистов (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).
- Метод выделенных затрат. Он предполагает использование разных единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.

Информационной базой оценки для применения данных методов служат:

- Укрупненные сметные нормы по отдельным видам строительных работ и подотраслям строительства (требуют индексации на дату оценки);
- УПСС, УПВС, УПБС - укрупненные расценки и стоимостные показатели объектов-аналогов;
- Укрупненные показатели стоимости строительства зданий и сооружений КО-ИНВЕСТ.

Метод сравнительной единицы

Метод, основанный на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Суть

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструктивным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место и пр. Метод оценки затрат на строительство путем умножения скорректированной стоимости выбранной для расчета недвижимости единицы (взятой в качестве ориентира) на количество единиц оцениваемого объекта.

В оценочной практике данный метод является одним из распространенных методов оценки затрат на воспроизводство либо замещение объекта в рамках затратного подхода.

Метод анализа и индексации

Метод заключается в индексации фактически понесенных в прошлом затрат на создание оцениваемого объекта к дате оценки, или иначе говоря определение стоимости оцениваемого объекта происходит путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки.

Т.е. основным условием применения метода индексации являются те случаи, когда известны прошлые затраты на создание оцениваемого объекта и возникает задача пересчитать величину этих затрат по состоянию на дату оценки (к современному уровню цен).

В случае, когда дата строительства объекта значительно удалена от даты оценки, необходимо выяснить производились какие - либо капитальные вложения в реконструкцию и модернизацию оцениваемого объекта, то есть все те затраты, которые прибавлялись к первоначальной стоимости в течение срока службы. Сюда не включаются текущие ремонты, затраты по которым относятся на себестоимость.

В этом случае индексация первоначальной стоимости и последующих затрат будет происходить по самостоятельным отдельным индексам удорожания для разных периодов:

- первоначальная стоимость объекта, без учета капитальных вложений, индексируется от даты ввода объекта в эксплуатацию, по состоянию на дату оценки;
- капитальные вложения индексируются от даты их осуществления по состоянию на дату оценки.

Информационным источником для определения индексов могут служить Межрегиональные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве» (Ко-Инвест), данные Госкомстата РФ, курсы валют ЦБ РФ и др.

Обоснование выбора метода:

Проанализировав данные содержащиеся в предоставленной Заказчиком документации на объект оценки, Оценщик установил, что существуют достоверные данные для возможности применения метода сравнительной единицы. Оценщику известны, площади, строительный объем объекта оценки, а так же материалы, используемые при строительстве объектов.

Зная данные сведения, существует возможность применения в условиях Настоящей оценки метода сравнительной единицы с применением сборников УПВС и (или) КО-ИНВЕСТ.

Учитывая специфику объекта оценки, Оценщик принял решение об определении, стоимости замещения объекта оценки.

В ходе проведения расчетов в рамках затратного подхода, стоимость замещения была определена с применением «Сборника укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений – УПВС, составленных в ценах на 1972 г.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Общие положения применяемого метода описываются ниже при определении рыночной стоимости объекта оценки, в соответствующем методу разделе.

Расчет стоимости земельного участка, как незастроенного

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – право собственности недвижимым имуществом, без учета прав, связанных с земельными участками, на которых располагаются объекты недвижимого имущества

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как условно свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

В случае проведения данной оценки объектом оценки выступает непосредственно Недвижимое имущество: незаконченный строительством многоквартирный жилой дом, готовностью 10 (десять) процентов. В свою очередь земельный участок и все права, связанные с земельным участком, на котором расположен оцениваемый объект, не включаются в объект оценки. Однако, согласно методике расчета установленной в рамках применения затратного подхода последовательность определения рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного.

Как уже указывалось ранее, по состоянию на дату оценки в отношении земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект недвижимого имущества, каких-либо правоустанавливающих документов, а так же документов, содержащих информацию о категории земель, виде разрешенного использования, а так же качественных и количественных

Ввиду отсутствия необходимой для проведения расчетов информации, а так же с учетом всех приведенных выше фактов и выводов Оценщику не предоставляется возможным произвести корректный расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект оценки.

Расчет полной стоимости замещения объекта.

Для определения стоимости затрат на замещение объекта оценки Оценщик привел стоимость строительства, определенную в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень цен, был определен по «Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов различных отраслей народного хозяйства» (УПВС), М., 1970 г., составленных в ценах 1969 г.

Для перехода от базисного уровня цен к действующим ценам на дату оценки Оценщиком использованы общие региональные индексы удорожания строительно - монтажных работ для соответствующего региона.

При определении затрат на воспроизводство/замещение объектов недвижимости использовалась следующая формула:

$$C_{\text{в}} = (C_{\text{баз}} + SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{\text{пп}} \times K_{\text{инф}} \times K_{\text{ндс}},$$

где:

Св - стоимость строительства нового объекта без учета износа;

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Сбаз - справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;

SDC - итоговая поправка по первой группе поправок;

К- общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

Н- количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);

ДКИ - коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);

Кпп - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

Кинф - индекс инфляции;

Кндс - индекс учитывающий налог на добавленную стоимость - 1,18.

Определение стоимости замещения объекта оценки в ценах 1969 года

Полная стоимость замещения оцениваемого объекта в ценах 1969 года определяется путем умножения его количественной характеристики на скорректированную стоимость строительства единицы объекта - аналога:

$$\text{СЕД} = \text{С} \times \text{V},$$

где:

С - скорректированная стоимость строительства единицы оцениваемого объекта по данным УПВС, УПСС;

V - количественная характеристика оцениваемого объекта по данным инвентаризации технического освидетельствования.

Стоимость замещения на единицу измерения (1м³) объекта оценки принята следующим образом:

Определение восстановительной стоимости объекта оценки в ценах 1969 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Кол-во	Назначение	Обоснование	Стоимость затрат на здание единичного показателя функционального (конструктивного) объекта-аналога в ценах 1969 г., руб./ед.
1	Многоэтажный жилой дом	м3	-	Многоэтажный жилой дом	Сборник 28: Жилые, общественные и коммунальные здания бытового обслуживания — Отдел I. Жилые здания — 1. Жилые здания с полнотражными квартирами, Таблица	23,2-14,2% (все виды благоустройства) = 19,91

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

№ п/п	Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Кол-во	Назначение	Обоснование	Стоимость затрат на здание единичного показателя функционального объекта-аналога в ценах 1969 г., руб./ед.
					31, графа "в" – простая внутренняя отделка	

Примечание к таблице:

Величины всех применяемых корректирующих коэффициентов, а так же скрин шоты источников информации на основании которых были определены данные коэффициенты приведены в Разделе Приложения Настоящего отчета об оценке.

2. Определение корректирующих коэффициентов

Помимо рассчитанной стоимости единицы объектов – аналогов, к данной стоимости необходимо применить следующие корректирующие коэффициенты, такие как:

- Коэффициент, учитывающий расположение объекта в III климатическом поясе (Республика Крым);
- Коэффициент, учитывающий отсутствие (наличие) отдельных видов благоустройства;
- Коэффициент, учитывающий местный материал стен;
- Коэффициент для перехода к другим группам капитальности (общая часть к сборникам УПВС, п.4);
- Коэффициент, учитывающий влияние сейсмичности района (8 баллов¹ – г. Керчь).

В таблице ниже определяется величина всех указанных выше коэффициентов, для объекта оценки.

Определение корректирующих коэффициентов объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Коэффициент, учитывающий расположение объекта в III климатическом поясе	Коэффициент для перехода к другим группам капитальности (Общая часть к СУПВС, п.4)	Коэффициент, учитывающий местный материал стен	Коэффициент, учитывающий отсутствие (наличие) отдельных видов благоустройства	Корректирующий коэффициент, учитывающий влияние сейсмичности района (8 баллов)	Общий корректирующий коэффициент
1	Жилой многоквартирный дом	0,95	1	0,94	1,00	1,04	0,893

Примечание к таблице:

¹ Согласно данных СНиП II-7-81* "Строительство в сейсмических районах" г. Севастополь относится к зоне с 8-ми бальным уровнем сейсмичности.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Коэффициент, учитывающий расположение объекта оценки в III климатическом поясе**

Согласно общей части к сборникам УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов, Республика Крым относится к районам расположенным в III климатическом поясе.

Согласно Технической части, к применяемому Сборнику УПВС №28, для оценки зданий и сооружений, расположенных в III климатическом поясе, к укрупненным показателям их стоимости применяются поправочные коэффициенты, приведенные в таблице ниже.

Климатический пояс района расположения

Климатический район	Поправочные коэффициенты
I	1,09
III	0,95
IV	0,92

Таким образом, корректирующий коэффициент для объекта оценки, будет равен 0,95.

Коэффициент для перехода к другим группам капитальности

Объект оценки имеет группу капитальности I, корректирующий коэффициент не требуется.

Коэффициент, учитывающий местный материал стен

Материал стен объекта оценки – природный штучный камень известняк, что не совпадает с аналогом в соответствующем (подобранном) ему сборнике УПВС. Согласно Технической части к сборнику УПВС, переоценка зданий со стенами из ракушечника, туфа, инкерманского камня и др. (если эти материалы являются местными или имеет место их массовое использование) производится путем применения следующих коэффициентов к стоимости I м³ аналогичных зданий со стенами, из кирпича: Корректирующий коэффициент равен 0,94.

Корректирующий коэффициент, учитывающий влияние сейсмичности района

Показатели восстановительной стоимости, приведенные в Сборниках УПВС, не учитывают удорожания строительства в сейсмических районах.

Поскольку объект оценки расположен в г. Севастополь, относящемуся к экономическому району с уровнем сейсмичности в 8² баллов, необходимо внесение данной корректировки.

Согласно общей части к сборникам УПВС зданий и сооружений, для переоценки основных фондов, для оценки зданий и сооружений, расположенных в сейсмических районах, к укрупненным показателям их стоимости применяются поправочные коэффициенты, приведенные в таблице ниже.

Сейсмичность района расположения

Здания и сооружения	Сейсмичность в баллах		
	7	8	9
Жилые и гражданские здания (кроме деревянных)	1,03	1,04	1,06
Все остальные здания (кроме деревянных)	1,04	1,05	1,08
Сооружения надземные (дымовые)	1,03	1,04	1,06

² Источник информации: Приложение «А» «Списки населенных пунктов Республики Крым, расположенных в сейсмически опасных районах», к Письму Совета Министров Республики Крым №29583-ЮР/09 от 14.09.2015 года [http://mstroy.rk.gov.ru/file/images\(13\).pdf](http://mstroy.rk.gov.ru/file/images(13).pdf).

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Здания и сооружения	Сейсмичность в баллах		
	7	8	9
трубы, водонапорные башни, мосты, эстакады и т.д.)			

В соответствии с вышеприведенной таблицей, величина коэффициента, учитывающего влияние сейсмичности района (8 баллов), для объекта оценки составит **1,04**.

Определение поправочных коэффициентов удорожания СМР

Поправочный коэффициент удорожания СМР от цен 1969 г. до даты оценки, рассчитан на применение нижеперечисленных коэффициентов (индексов):

К₁ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, это переход от цен 1969 г. к ценам 1984 г. (1969 г.-1984 г.). Данный индекс регламентируется постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 №94 и отражает отраслевой коэффициент для отрасли объекта оценки и территориальный индекс для территориального экономического района. (Источник информации: <http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sssr3101.htm>);

К₂ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, переход от цен 1984 г. к ценам 1991 г. (1984 г.-1991 г.). Данный индекс регламентируется Постановлением Госстроя СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д и отражает отраслевой коэффициент для отрасли объекта оценки и территориальные индексы для территориального экономического района. (Источник информации: <http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sssr0752.htm>);

К₃ – индекс изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ, переход от цен 1991 г. к ценам 2001 г. (1991 г.-2001 г.). Данный индекс регламентируется Приложением, к письму Минрегиона России №1289-СК /08, от 20 января 2010 года. ТЭР принимается к ценам 1991 года и для 2001 года. (Источник информации: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_96651/7d7345da273a9d3eec485f08bc99c54267d9f859/);

К₄ – расчет индекса изменения сметной стоимости переход от цен 2001 года к дате оценки (2 квартал 2018 г.). Индекс удорожания СМР на дату оценки по сравнению с 2001 годом регламентируется приложением к письму Минстроя России от 7 июня 2018 г. № 24818-ХМ/09 "Прогнозные индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по объемам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на II квартал 2018 года".

Определение поправочных коэффициентов удорожания СМР (1969 г. – дата оценки)

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

№ п/п	Наименование объекта оценки	К1 (1969- 1984 гг.)	К2 (1984- 1991 гг.)	К3 (1991- 2001 гг.)	К4 (2001- дата оценки) на дату оценки	Рыночный коэффициент удорожания стоимости СМР от цен 1969 г.
1	Жилой многоквартирный дом готвностью 10%	1,2319	1,7400	9,5146	8,64	176,2094

Пояснение к таблице.**Определение поправочного коэффициента удорожания СМР (К1 1969-1984 гг.):**

Коэффициент удорожания, отражающий повышение уровня цен с 1969 по 1984 г. рассчитывается умножением отраслевого индекса на территориальный коэффициент.

Объект оценки – нежилые здания общехозяйственного назначения и сооружения, являющиеся частью административного здания банка.

Коэффициент удорожания СМР (К1 1969-1984 гг.) рассчитан ниже.

$$K_1 = 1,196 * 1,03 = \mathbf{1,2319}$$

где:

1,18 - отраслевой индекс для отрасли «Коммунальное строительство»;

1,03 – территориальный коэффициент для Республики Крым.

Определение поправочного коэффициента удорожания СМР (К2 1984-1991 гг.):

Коэффициент удорожания, отражающий повышение уровня цен с 1984 по 1991 г. рассчитывается умножением отраслевого индекса на территориальный коэффициент.

$$K_2 = 1,74 * 1,00 = \mathbf{1,7400}$$

где:

1,74 - отраслевой индекс для отрасли «Жилищное строительство»;

1,00 – территориальный коэффициент для города Керчь;

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Определение поправочного коэффициента удорожания СМР (КЗ 1991-2001 гг.):**

Индекс изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ, переход от цен 1991 г. к ценам 2010 г. (1991 г.-2001 г.).

Данный индекс (ТЭР) принят для Краснодарского края (т.к. на дату оценки отсутствуют данные для Крымского Федерального округа и г. Севастополя, а Краснодарский край является ближайшим по расположению к г. Керчь) и равен 55,28 к ценам 1991 года и 5,81 для 2001 года. Тогда за указанный период, индекс удорожания будет составлять:

$$K_3 = 55,28 / 5,81 = 9,5146$$

Определение поправочного коэффициента удорожания СМР (К4 2001 – дата оценки):

Индекс изменения сметной стоимости переход от цен 2001 года к дате оценки.

$$K_4 = 8,64$$

где:

8,64 - индекс (ТЭР) по состоянию на 4 квартал 2020 года, принимается по объектам строительства для г. Севастополя –по отрасли «Многоквартирные жилые дома».

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

В задачах оценки следует различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование с целью приобретения готового объекта для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;
- инвестирование в строительство нового объекта с целью последующей продажи объекта (обычно по частям). В данном случае прибыль формируется за счет разности доходов от продажи и затрат на обеспечение строительства.

Прибыль предпринимателя в случае инвестирования в новое строительство, как в случае объекта оценки, значительно выше, что отражает тот факт, что риски при таком способе вложения средств значительно больше.

В соответствии с п. 24з ФСО №7 для целей оценки рыночной стоимости недвижимости 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.

Объект оценки является недостроенное жилое здание. По состоянию на дату оценки оцениваемого нежилого здание не используется, большая часть конструктивных элементов здания непригодно к дальнейшему использованию, а здание в целом находится в «неудовлетворительном, аварийном» состоянии. Реконструкция, восстановление объекта по состоянию на дату оценки не ведется. Анализ наиболее эффективного использования показал, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки будет изменение назначения или конструктивных решений объекта, которое может быть достигнуто путем разборки сохранившихся аварийных конструкций. Величина прибыли предпринимателя в данном случае принимается в соответствии с

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

данными «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома, 2021, под редакцией Лейфер Л.А., стр. 204, табл. 99.

**Значения прибыли предпринимателя при
инвестировании в строительство объектов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов, % в год**

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1 Дачи	12.9%	11.5%	14.4%
2 Дома	13.6%	12.3%	14.8%
3. Таунхаусы	15.3%	13.8%	16.8%
4 Коттеджи	15.8%	14.3%	17.3%

Учитывая существующее на дату оценки состояние оцениваемого объекта недвижимости, а так же риск который может понести потенциальный инвестор путем вкладывания денежных средств в реконструкцию существующего объекта недвижимости или снос сохранившихся аварийных конструкций существующего здания и строительство нового объекта, величина прибыли предпринимателя принимается на уровне нижнего значения доверительного интервала для жилых домов в размере 12,3%.

Расчет полной стоимости замещения объекта оценки

В таблице ниже, рассчитывается стоимость замещения объекта оценки, с учетом прибыли предпринимателя, а так же всех рассчитанных выше временных поправок и других технических, и экономических коэффициентов.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**Определение стоимости замещения объекта оценки**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость затрат на здание единичного показателя функционального (конструктивного) объекта-аналога в ценах 1969 г., руб./ед.	Общий корректирующи й коэффициент	Рыночный коэффициент удорожания стоимости СМР в ценах 1969 года на дату оценки	Сед., руб.	Стоимость затрат на замещение, в ценах на дату оценки, руб.	ПП	Стоимость затрат на замещение объекта оценки с учетом ПП, руб.
1	Жилой многоквартирный дом незавершенный строительством	м3	51,2*	19,91	0,893	176,2094	3 132,94	160 406,53	1,123	180 136,53

***- объем (количество) взят согласно Акт технического состояния от 10.10.2003 года, выданный Керченским межколхозным стекольным комбинатом.
(копия в Приложении к Отчету)**

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021**6. Определение накопленного износа**

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

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

При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональный износ (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения).

Все вместе эти виды износа являются накопленным износом, который и будет составлять разницу между стоимостью замещения улучшений и текущей рыночной стоимостью.

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

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

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

где:

НИ - накопленный износ

Физ. из. - физический износ;

Функ. из - функциональный износ;

Вн. из - внешний или экономический износ.

Стоимость накопленного износа (Сни.) определяется по формуле:

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

где:

Сзп – полная стоимость замещения;

НИ – величина накопленного износа.

Стоимость замещения с учетом накопленного износа (Сз) равна:

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

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

где:

Сзп – полная стоимость замещения;

Сни – стоимость накопленного износа

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Все построенные здания и сооружения под действием различных природных факторов и человеческой деятельности теряют свои эксплуатационные качества, которые характеризуются различной степенью физического износа.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Применительно к физическому износу различают следующие методы его расчета:

- экспертный;
- стоимостной;
- нормативный;
- метод срока жизни.

Экспертный метод

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в ведомственных нормативных документах физического износа жилых и нежилых зданий. Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на объекты недвижимого имущества.

Достоинства метода:

- Относительная простота выполнения расчетов;
- Методика определения физического износа установлена нормативным документом и достаточно подробно в нем расписана. Доказательная часть железобетонная. Особенно, когда мнения работника БТИ (отражены в техническом паспорте здания) и оценщика (отражены в акте осмотра объекта оценки или в дефектной ведомости).

Недостатки метода:

- Сама методика предусматривает точность расчетов $\pm 5\%$;
- Довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины реального износа по объекту в целом.

При выборе метода расчета очень часто достоинства метода перевешивают недостаток, и поэтому данный метод применяется Оценщиками чаще всех остальных.

Стоимостной метод

Заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. Путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении. Стоимостной метод применяется для определения устранимого

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

физического износа. В общем виде, величина физического износа приравнивается к затратам на его устранение.

Достоинство метода - обоснование экономической сути величины физического износа.

Недостатки метода:

- В отдельных случаях требуется дополнительное обоснование необходимости выполнения ремонта по тому или иному элементу.
- Сложность практической реализации:
 - Необходимо точно определить физические объемы ремонта по каждой позиции;
 - Выбрать подходящую базу расчета (единичные сметные расценки, данные прайс - листов ремонтных компаний, укрупненные стоимостные показатели и т.п.) и обосновать свой выбор. Следует правильно понимать, что точность расчетов напрямую зависит от выбора базы расчетов;
 - Непосредственно выполнить сам расчет.

Нормативный метод

Предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

Метод срока жизни (хронологического возраста)

Данный метод основан на определении степени износа (в процентах) как отношения эффективного возраста улучшений к их типичному (стандартному) сроку жизни.

Хронологический возраст объекта недвижимости – это фактический срок существования его со дня постройки.

Достоинства метода:

- Простота действий расчета;
- Расчет основан всего на двух показателях: хронологический возраст объекта оценки (берется из технических документов на объект оценки) и нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) – данный показатель берется из нормативных документов по эксплуатации объекта.
- Недостатки метода:
- Метод не учитывает того, что в процессе эксплуатации объекта отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться или полностью заменяться. С такой ситуацией приходится часто встречаться, когда в объекте капитального строительства, построенном несколько десятилетий назад, недавно выполнен ремонт с заменой большинства короткоживущих элементов;

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

- Считается, что метод не применим для объектов недвижимости со сроком эксплуатации близким к сроку экономической жизни или больше срока экономической жизни, т.е. когда математически можно получить величину износа и более 100%.

Вывод:

В Настоящей работе по оценке, физический износ объекта оценки, Оценщик определял путем применения нормативного метода (при котором процент износа объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная величина по всем его элементам).

Определение физического износа объектов оценки с использованием нормативного метода

Физический износ объекта недвижимости в соответствии с данным методом следует определять по формуле:

$$F_{\Phi} = [\sum_1^n F_i * L_i] / 100\%,$$

где:

F_{Φ} – физический износ, %;

F_i – физический износ i -го элемента, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий, утвержденных в установленном порядке.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Диапазон возможных значений физического износа может составлять десятки процентов, в зависимости от возраста (состояния) объекта и характера повреждений.

Так же, в расчете уровня физического износа Оценщик использовал Методику, утвержденную приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404, в соответствии с которой установлены следующие критерии оценки, приведенные ниже.

Оценка технического состояния	Уровень физического износа, %	Общая характеристика
Хорошее	0-20	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые дефекты при текущем ремонте, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
Удовлетворительное	21-40	Конструктивные элементы пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта.
Неудовлетворительное	41-60	Эксплуатация возможна только при условии

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Оценка технического состояния	Уровень физического износа, %	Общая характеристика
		значительного капитального ремонта
Ветхое	61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих ветхое. Функционирование возможно только при проведении охранных мероприятий или полной замены конструктивного элемента.
Негодное	81-100	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.

Таким образом, проведенный анализ на странице 12 данного Отчета, позволяют сделать вывод о том, что физический износ объекта оценки, составляет **70,5% (среднее значение диапазона)**, что в соответствии с Методикой, утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404, соответствует «ветхому» техническому состоянию.

Функциональный износ вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлением о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости:

- устранимый функциональный износ (недостатки, требующие добавления элементов, замены или модернизации элементов, «сверх улучшения»);
- неустранимый функциональный износ (несоответствие конструктивного решения сооружения современным стандартам).

Кроме того, функциональный износ учитывает введение в производство более современных технологий и зависит от количества предложенных на рынке «заменителей» реализуемого товара.

Проанализировав конструктивные особенности объекта оценки, Оценщик пришел к мнению, что на дату оценки объект оценки соответствует существующим требованиям и нормам, предъявляемым к современным аналогичным строениям, касающимся в части используемых технологий, строительных конструкций и материалов. При проведении реконструкции и ремонта оцениваемого объекта может выступать вполне конкурентно способным объектом. Поэтому функциональный износ равен нулю.

Экономический износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий.

Применительно к рассматриваемому объекту оценки величина экономического износа не рассматривается, так как в процессе выполнения данной работы Оценщик не выявил каких-либо внешних факторов, отрицательно влияющих на их стоимость. Величина экономического устаревания объекта оценки, во всех случаях равна 0%.

Расчет стоимости объекта оценки

В таблице ниже, рассчитывается стоимость объекта оценки, с учетом накопленного износа, устареваний, прибыли предпринимателя, а так же всех рассчитанных выше временных поправок и других технических, и экономических коэффициентов.

Определение рыночной стоимости объектов оценки с учетом накопленного износа и прибыли предпринимателя

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость затрат на замещение объекта оценки с учетом ПП, руб.	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без НДС
1	Жилой многоквартирный дом незавершенный строительством (готовность 10%)	180 136,53	70,5%	126 996,25	53 140,28

**Рыночная стоимость Объекта оценки - Недвижимое имущество: незаконченный строительством многоквартирный жилой дом, готовностью 10 (десять) процентов по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Буденного, 14 по состоянию на 17.05.2021 года (округленно до целых без НДС) составляет:
53 140 рублей
(пятьдесят три тысячи сто сорок рублей)**

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

3. СОГЛАСОВАНИЕ, ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных применением нескольких различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга показатели, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как:

- соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого объекта;
- точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение, полученное в результате применения одного из подходов и обоснованного отказа от других.

В результате применения классической теории оценки получены следующие значения стоимости оцениваемого объекта на дату определения стоимости – **17.05.2021 года:**

Поскольку для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался только затратный подход, согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость Объекта оценки - Недвижимое имущество: незаконченный строительством многоквартирный жилой дом, готовностью 10 (десять) процентов (без учета стоимости земельного участка), по адресу Республика Крым, г. Керчь, ул. Буденного, 14 по состоянию на 17.05.2021 года (округленно до целых без

НДС) составляет:

53 140 рублей

(пятьдесят три тысячи сто сорок рублей)

Отчет составил:

Оценщик

Хист А.В.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у меня сведениями:

- изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у меня нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение никаким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик совместно с представителем заказчика осмотрел объект оценки, составляющий предмет данного отчета;
- никто, кроме лица, указанного в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297-299 и от 25.19.2014г. №611).

Оценщик

Хист А.В.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

5. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Перечень, использованной литературы.

- Гражданский кодекс Российской Федерации №51-ФЗ от 30.11.1994г.
- Закон Республики Крым №38-ЗРК от 31.07.2014 г.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации».
- С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. М.: Россия Деловая. 1998.
- «Оценка недвижимости». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
- Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» СПб., 1997, 2002.
- С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Питер, С.-П., 2001г.
- «Оценка недвижимости». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 2005г.
- «Основы оценки стоимости недвижимости». А. М. Белокрыс, В. С. Болдырев, и др. Международная академия оценки и консалдинга, 2004г.
- Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М.: Изд-во «Дело», 1997г.
- «Оценка урбанизированных земель» Под редакцией В. А. Прорвича. – М.: ЗАО «Экономика», 2004г.
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости»; под редакцией дэн В. М. Рутгайзера, М.: «Дело», 1998.
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости», С. В. Грибовский, «ПИТЕР», 2001г.
- «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

6. ПРИЛОЖЕНИЯ.

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Документы, подтверждающие квалификацию оценщика и право на ведение оценочной деятельности:



ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021



Продлен на 4 месяца на основании Постановления Правительства РФ от 01.10.2020 N 1580 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. N 440"

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»
РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ И ГОРОДЕ СЕВАСТОПОЛЕ



Дата выдачи: «27» ноября 2018 года

Россия, 295051, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Хацко, д. 17, оф. 13
тел/факс: +7-3652-663036
e-mail: kp.raoyufo@gmail.com
web: www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА № 82/00050-18 ИЗ РЕЕСТРА

САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО «РАО» выдана по заявлению
Хиста Артема Владимировича

о том, что

Хист Артем Владимирович

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО «РАО» «09»
декабря 2014 года за регистрационным номером №**00493**.

Руководитель регионального отделения СРО «РАО»
в Республике Крым и городе Севастополе _____ Р. В. Друзин



ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, http://www.euro-ins.ru
Смоленск: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, этаж 2, помещение 9, тел./факс: +7 (4812) 68-37-00
Москва: 109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 35Б, корп. 2, офис 629, тел./факс: +7 (495) 926-62-77/81, 926-51-53/55

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

ЦО112/20/ГО-ОЦ №2095035

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) Начальника управления развития розничных продаж Неправской Галины Владимировны, действующей на основании Доверенности № 71-0101/2020 от 29.12.2019г, с одной стороны, и оценщик Хист Артём Владимирович (в далее – Страхователь), (07.03.1985 г.р. паспорт гражданина РФ: серия 03 14 № 640098 выдан ФМС, 07.05.2014г, к.п.900-003, адрес по месту регистрации: РФ, Республика Крым, г.Симферополь, пр.Победы, д.208А, кв.33), с другой стороны, в соответствии с “Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности”, утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, заключившему договор на проведение оценки и/или иному третьему лицу.
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (сотрудника Страхователя, являющегося сертифицированным оценщиком) в результате нарушения договора на проведение оценки, нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба
3. Страховая сумма	1 000 000,00 (Один миллион) рублей
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,214 %
6. Страховая премия	2 140,00 (Две тысячи сто сорок) рублей Оплачивается Страхователем на расчетный Страховщика одновременно в срок не позднее 08.12.2020 г.
7. Срок страхования	12 мес. с «08» декабря 2020 г. по «07» декабря 2021 г.
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. Заявление-Анкета на страхование от «24» ноября 2020 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Лицензия СИ №3954 от 07.07.2015г. Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Банковские реквизиты: ИНН/КПП 7714312079/673201001 Р/с 40701810200060000102 ПАО Банк ВТБ г. Москва, БИК 044525187, К/с 30101810700000000187, Тел./факс (495) 926-51-55
10. Страхователь	Хист Артём Владимирович РФ, Республика Крым, г.Симферополь, пр.Победы, д.208А, кв.33 Паспорт 03 14 № 640098 выдан ФМС, 07.05.2014г, к.п.900-003 телефон: +7-978-740-10-97
11. Дата выдачи полиса	«24» ноября 2020 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. “О персональных данных” № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленным законом способом, и т.д., включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новых страховых продуктах, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

“Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности” от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК
ООО РСО «ЕВРОИНС»
«ЕВРОИНС»

Неправская Г.В.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Хист А.В.

М.П. для документов № 29

Настоящий договор страхования заключен при участии страхового агента Неправского В.В. ИНН 920156358790

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
612400849869

Документ о квалификации

Регистрационный номер
ПК/494
Город
г. Ростов-на-Дону
Дата выдачи
16 июня 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Хист
Артем Владимирович
с "01" апреля 2014 г. по "11" июня 2014 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»
Решением от
11 июня 2014 года протокол № 26
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии **Струк О.В.**
Руководитель **Альбеков А.У.**
Секретарь **Карая Ю.В.**

Приложение к диплому № **612400849869**

Фамилия, имя, отчество **Хист**
Артем Владимирович

имеет документ об образовании **диплом о высшем профессиональном образовании**
(наименование документа)

С **"01" апреля 2014** г. по **"11" июня 2014** г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»
(наименование образовательного учреждения)
по программе **«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**
(наименование программы)
прошел(а) стажировку в (на) **не предусмотрено**
(наименование предприятия)
защитил(а) аттестационную работу на тему **не предусмотрено**
(наименование темы)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество часов	Оценка
1.	Правовое обеспечение оценочной деятельности	24	зачет
2.	Макроэкономическая ситуация в современной России	25	зачет
3.	Стандарты оценки и требования к оценочным	24	зачет
4.	Современные методы, методы и источники в оценочной деятельности. Математические методы в оценке	24	отлично
5.	Изменения в бухгалтерском учете в РФ и финансовый анализ деятельности предприятия	26	зачет
6.	Изменения в налогообложении РФ	20	зачет
7.	Информационное обеспечение оценочной деятельности	20	зачет
8.	Основы оценки стоимости имущества	26	зачет
9.	Основы оценки стоимости недвижимости	26	отлично
10.	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	46	зачет
11.	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	44	зачет
12.	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	52	хорошо
13.	Ценообразование в строительстве	16	зачет
14.	Практика оценки стоимости недвижимости	18	зачет
15.	Оценка стоимости земли	18	зачет
16.	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	18	зачет
17.	Практика оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	18	зачет
18.	Оценка стоимости страховых бумажных	18	зачет
19.	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	18	зачет
	Междисциплинарный экзамен по специальности	6	отлично

Всего: **560 час.**

Руководитель **Альбеков А.У.**
Секретарь **Карая Ю.В.**

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021



ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ ПК 001198 Удостоверение является документом установленного образца о повышении квалификации Регистрационный номер 256 /20 Город Санкт-Петербург Дата выдачи 30.11.2020 г. Лицензия на осуществление образовательной деятельности №3087 от 09.08.2017 г. Выдана Комитетом по образованию Правительства Санкт-Петербурга	Настоящее удостоверение подтверждает, что Хист Артём Владимирович прошел(а) повышение квалификации в Автономной некоммерческой образовательной организации дополнительного профессионального образования «Санкт-Петербургский Институт Бизнеса и Инноваций» по дополнительной профессиональной программе «Актуальные проблемы оценочной деятельности в России. Нормативно-правовые, методические, судебные аспекты» (в объеме 144 час.) С 02.11.2020 г. по 30.11.2020 г. Ректор д.э.н., проф. В.П. Пилявский М.П. Секретарь Т.А. Игнатьева
	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

Документы, предоставленные Заказчиком оценки

АВТОНОМНАЯ РЕСПУБЛИКА КРЫМ
КЕРЧЕНСКИЙ МЕЖКОЛХОЗНЫЙ СТЕКОЛЬНЫЙ КОМБИНАТ

г. Керчь, Крым, г. Керчь, Индустриальное шоссе, 11,
ИНН 23000259918001 в КФ КБ "Приватбанк"
ИНН 230731 Код ОКПО 05492114

Телефоны: 7-24-44,
Телфакс: 7-20-96

ТВЕРДИД:

И.о. директора МКСК

И.о. Г.Предына.

" 16 " сентября 2003г.

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ.

Комиссией в составе:

Зам.директора МКСК - Синяговская Л.К. Л.К. Синяговская
(Ф.И.О., должность, подпись)

Начальника ОК МКСК - Дрегаде Н.П. Н.П. Дрегаде
(Ф.И.О., должность, подпись)

И.о. гл. бухгалтера МКСК - Березик Л.Л. Л.Л. Березик
(Ф.И.О., должность, подпись)

был произведен осмотр объекта:

- Незавершенное строительство жилого дома, входящегося на баланс Керченского Межколхозного стекольного комбината, расположенного по адресу: 24-х квартирный жилой дом с магазином "Хлеб-молоко" по ул. Буденного в г. Керчь.

Комиссией установлено следующее:

- На объекте выполнены строительно-монтажные работы нулевого цикла на 10% от объема выполненных работ:

- земляные работы,

- устройство фундаментов и цоколя.

- Фундамент ленточный бетонный, демонтажу и экономически полезной утилизации не подлежит.

- Цоколь выполнен из сборных строительных железобетонных конструкций (блоки фундаментные, плита перекрытия), общим объемом железобетонных конструкций - 51,2 м³.

- Приблизительная дата окончания строительных работ - I кв. 1993 год.

- Строительные конструкции находятся в удовлетворительном состоянии и пригодны для дальнейшего использования после демонтажа и переработки.

- Балансовая стоимость незаконченного кап. строительства по ул. Буденного - 2540 грн.00 коп.

Члены комиссии:

Л.К. Синяговская Л.К. Синяговская
Н.П. Дрегаде Н.П. Дрегаде
Л.Л. Березик Л.Л. Березик.

71

ОЦЕНЩИК ХИСТ А.В. Г. СИМФЕРОПОЛЬ, 2021

[illegible]

