

ОТЧЕТ № XXX

Об оценке рыночной стоимости земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) площадью 5 000 кв.м., с кадастровым номером 23:49:_____, принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____, изымаемого в целях размещения олимпийских объектов федерального значения

Заказчик-1

**Администрация Краснодарского края
Департамент Краснодарского края по
реализации полномочий при подготовке
зимних Олимпийских игр 2014 года**

Заказчик-2

**Государственная корпорация по
строительству олимпийских объектов и
развитию города Сочи как
горноклиматического курорта**

Дата проведения оценки:

20 января 2010 года

Дата составления отчета:

09 февраля 2010 года

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «_____»

В «ГК Олимпстрой»;
В Департамент Краснодарского края по реализации
полномочий при подготовке зимних Олимпийских
игр 2014 года

Согласно Договору на проведение оценки № 05-20/3-9-_____ от 20 января 2010 г. и Приложении. № 1 к нему, специалистами ООО «_____» произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости - земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) площадью 5 000 кв.м., с кадастровым номером 23:49:_____, принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____, изымаемого в целях размещения олимпийских объектов федерального значения. Дата проведения оценки 20 января 2010 года.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки ФСО №№ (1-3), утвержденных Приказами Минэкономразвития №№256-254 от 20.07.2007, Методическими рекомендациями по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5).

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщики пришли к следующему заключению:

***рыночная стоимость земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения), площадью 5 000 кв.м., с кадастровым номером 23:49:_____, принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____, изымаемого в целях размещения олимпийских объектов федерального значения, на 20 января 2010 года составляет:
4 350 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей***

Объект оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 5 000 кв.м., принадлежащий на праве собственности Гражданину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____	4 350 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят тысяч)

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости Оценщиками могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор ООО «_____» _____/

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
2.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К РАБОТЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
4.1. Сведения о Заказчике	8
4.2. Сведения об оценщике, а также о привлекаемых организациях и специалистах.....	8
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	10
6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
7.2. Состояние объекта по результатам осмотра.....	17
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	18
8. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ	22
8.1. Анализ макроэкономических показателей	22
8.2. Анализ региональной экономической ситуации	24
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	35
9.1. Общий обзор рынка недвижимости г. Сочи	35
9.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Сочи	40
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	44
11.1. Этапы оценки	44
11.2. Анализ применимости традиционных подходов к оценке	45
12. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	47
12.1. Методы, применяемые к настоящей оценке.....	47
12.2. Определение рыночной стоимости земельного участка методом остатка	49
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	97
13.1. Заявление о соответствии.....	98
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	99
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	101
15.1. Сведения об оценщиках.....	102
15.2. ФОТООТЧЕТ	103
15.3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	104
15.4. ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СВЕДЕНИЯ, ПРИЛАГАЕМЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ К ОТЧЕТУ	105

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общие сведения	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) площадью 5 000 кв. м, с кадастровым номером 23:49:_____, принадлежащий на праве собственности Гражданину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____
Номер отчета об оценке и дата составления отчета	№ XXX от 09 февраля 2010 года
Основание для проведения работ по оценке	Договор на проведение оценки № 05-20/3-9-_____ от 20 января 2010 г. заключенный между Администрацией Краснодарского края (Заказчик-1), Государственной корпорацией по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта (Заказчик-2) и ООО «_____» (Исполнитель).
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результата оценки» Задания на оценку, а именно - для заключения соглашения, в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета
Стандарты оценки	Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года: №254 – ФСО № 3, №255 – ФСО № 2, №256 – ФСО №1; Методическими рекомендациями по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ... (далее по тексту – Методические рекомендации), утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5).
Денежная единица	Рыночная стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ, вспомогательная валюта – доллар США.
Курс США \$ на дату оценки, ЦБ РФ	29,5184 руб. за один доллар США
Курс евро на дату оценки, ЦБ РФ	42,5094 руб. за один евро
Описание объекта оценки	
Адрес (местоположение)	Краснодарский край, город Сочи, _____
Кадастровый номер	23:49:_____
Площадь земельного участка, кв.м.	5 000
Изымаемая площадь земельного участка, кв.м.	5 000
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение	для организации крестьянского фермерского хозяйства
Правообладатели	Гражданин N
Вид права на объект	Право собственности ¹
Обременения, ограничения, правопритязания	использование земельного участка с ограничениями, установленные требованиями водоохранной зоны ²
Улучшения	Отсутствуют
Задание на оценку	
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Гражданина N - физического лица, паспорт серия _____ № _____ выдан _____, ОВД _____, дата рождения _____, на незастроенный земельный участок, площадью 5 000 кв. м, с кадастровым номером 23:49:_____
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата оценки	20 января 2010 года
Срок проведения оценки	С 20 января 2010г. по 09 февраля 2010г.
Дата составления отчета	09 февраля 2010 года
Дата осмотра Объекта оценки	28 января 2010 года
Предполагаемое использование результата оценки	Для заключения соглашения, в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

¹ Согласно Выписке из Единого государственного реестра прав от _____ г. № _____

² Согласно кадастровому паспорту земельного участка от _____ № _____.

2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб.	4 350 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят тысяч)
Вес результата, полученного сравнительным подходом, %	0
Вес результата, полученного затратным подходом, %	0
Вес результата, полученного доходным подходом, %	100%
Итого, рыночная стоимость объекта оценки, руб.	4 350 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят тысяч)

2.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) площадью 5 000 кв. м, с кадастровым номером 23:49:_____, принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____, руб. (НДС не облагается)	4 350 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят тысяч)
---	---

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В данном разделе необходимо вставить задание на оценку предоставленное заказчиком

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

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

4.1.1. Заказчик-1

Полное наименование	Администрация Краснодарского края Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	1072308013800 от 27 декабря 2007 года
Банковские реквизиты	
Юридический адрес	
Фактический адрес	

4.1.2. Заказчик-2

Полное наименование	Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	1072300010991 от 08 ноября 2007 года
Банковские реквизиты	
Юридический адрес	
Фактический адрес	

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Сведения об Исполнителе	
Организационно-правовая форма	
Полное наименование	
ОГРН	
ИНН/КПП	
Адрес регистрации	
Адрес для корреспонденции	
Банковские реквизиты	
Сведения об оценщиках	
Оценщик №1	
Трудовой договор	
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Информация о членстве в саморегулируемой организации	
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Оценщик №2	
Трудовой договор	
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Информация о членстве в саморегулируемой организации	
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Оценщик №3	
Трудовой договор	
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	

<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации</i>	
<i>Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности</i>	
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности</i>	
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемых объектов, и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика, считаются достоверными;

2. При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов;

3. Исходные данные, использованные при подготовке Отчета, были получены из источников, представляющих надежными и считаются достоверными. Там, где это возможно, Оценщиком делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность;

4. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам;

5. Мнение Оценщика относительно величин стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимости оцениваемых объектов;

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцениваемых объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на объект оценки.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение работ по оценке. Разглашение содержания настоящего Отчета как в целом, так и по фрагментам (особенно в части итоговой величины стоимости) возможно только после предварительного письменного согласования.

9. В соответствии со Стандартами оценки, величина рыночной и любого, предусмотренного стандартами, вида стоимости должна быть выражена в рублях. Учитывая, что рыночные данные, опубликованные в официальных периодических изданиях, часто представлены в долларовом эквиваленте, они переводятся по курсу ЦБ РФ в рубли на дату оценки. Все расчеты проводятся в рублях.

Особые допущения

1. В соответствии со статьей 143, гл.21, части II Налогового Кодекса РФ физические лица не являются плательщиками НДС.

2. При визуальном осмотре (см. Акт осмотра от _____) были выявлены улучшения земельного участка, не зарегистрированные в установленном порядке и возведенные после выхода распоряжения об изъятии данного земельного участка. Руководствуясь п.4 ст.57 ЗК РФ и ст.280 ГК РФ расчет стоимости выявленных улучшений в данном отчете не проводился.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

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

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Земельный участок (ЗУ) как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Собственники земельных участков - лица, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся земельными участками (на праве собственности);

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Здание - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).

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

Виды стоимости: *рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.*

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

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

Улучшения ЗУ – зданий, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

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

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

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

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

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

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

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

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.

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

Устранимое обесценение есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустранимое обесценение есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, различают следующие виды износа:

- **Физический износ** (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

- **Функциональный (или моральный) износ** (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

- **Внешний (или экономический) износ** вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Экономическая жизнь - период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

Эффективный возраст – время, прошедшее с момента изготовления имущества до даты проведения оценки с учетом условий эксплуатации.

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ:

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и **Федеральному стандарту оценки №2**, утвержденному приказом № 255 Минэкономразвития России 20 июля 2007 года

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

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

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

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

- 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».

Международными стандартами оценки рыночная стоимость собственности определена как «расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой [«на расстоянии длины руки»] сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения» (Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007г., Москва, РОО, стр. 23).

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», при составлении отчетов оценщик должен придерживаться следующих принципов:

Принцип существенности – в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

Принцип обоснованности – информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

Принцип однозначности – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

Принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.

Принцип достаточности – отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Помимо принципов, изложенных в ФСО № 3, процесс оценки бизнеса предприятия базируется на определенных оценочных принципах. Эти принципы были сформулированы в результате многолетнего опыта отечественных и зарубежных оценщиков и являются теоретической базой оценки. Все принципы взаимосвязаны между собой, но условно их можно разделить на несколько категорий.

Принципы, основанные на представлениях собственника (пользователя):

Принцип полезности говорит о том, что объект оценки обладает стоимостью лишь в том случае, если он может быть полезен собственнику (т.е. способен удовлетворять какие – либо потребности собственника).

Принцип ожидания заключается в том, что стоимость имущества зависит от прибыли, которая может быть получена от его использования в будущем.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Принципы, связанные с эксплуатацией собственности:

Принцип вклада говорит о том, что сумма прироста стоимости имущества в результате привнесения какого – либо нового фактора (актива) должна быть больше затрат на принесение этого фактора (актива).

Принцип остаточной продуктивности приписывает земле, на которой расположено имущество, ту часть дохода от его бизнеса, которая остается после вознаграждения других привлеченных ресурсов – труда, капитала и предпринимательства.

Принцип предельной производительности говорит, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако уже замедляющимися темпами, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на добавленные ресурсы.

Принцип сбалансированности гласит, что максимальный доход от эксплуатации актива можно получить при соблюдении оптимальных величин всех факторов эксплуатации.

Принципы, связанные с рыночной средой:

Принцип соответствия заключается в том, что для максимизации стоимости актива, он должен соответствовать требованиям рынка по оснащенности производства, требованиям доходности, градостроительным решениям и т.д.

Принцип регрессии говорит, что рыночная цена объекта оценки с излишними, с точки зрения рынка, улучшениями, вероятно, не будет отражать его реальную стоимость и затраты на его формирование.

Принцип прогрессии предполагает возможность увеличения рыночной цены имущества в результате положительного влияния от функционирования объектов, расположенных рядом.

Принцип конкуренции сводится к следующему: конкуренция ведет к снижению чистых доходов, поэтому при прогнозировании будущих доходов от эксплуатации актива, конкуренцию необходимо учитывать либо за счет прямого уменьшения потока доходов, либо за счет увеличения фактора риска.

Принцип зависимости от внешней среды достаточно очевиден – политические, экономические, социальные изменения влияют на конъюнктуру рынка, уровень цен и, соответственно, стоимость актива меняется.

Принцип изменения – стоимость имущества изменяется с течением времени.

Принцип экономического разделения: при возможности, имущественные права нужно разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – это поиск разумного и возможного варианта использования, которое обеспечит ему наивысшую стоимость.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой земельный участок без улучшений. Далее приведена характеристика объекта оценки, составленная на основании предоставленных Заказчиком документов, а также данных визуального осмотра.

7.1.1. Юридическое описание объекта

Правом, подлежащим оценке, является **право собственности** Гражданина N - физического лица, паспорт серия _____ № _____ выдан _____, ОВД _____, дата рождения _____, на земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) площадью 5 000 кв.м., с кадастровым номером 23:49:_____, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____ – объект оценки.

Под правом собственности понимается осуществление собственником прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом и совершения в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и не нарушающих прав и охраняемых законом интересов других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Согласно кадастровому паспорту, оцениваемый земельный участок относится к категории земель «**земли сельскохозяйственного назначения**», разрешенное использование/назначение – **для организации крестьянского фермерского хозяйства**. Кадастровая стоимость данного объекта составляет 34831,50 руб.

Обременение – использование земельного участка с ограничениями, установленные требованиями водоохранной зоны.

Далее (Табл. 1) приведены данные об основных юридических характеристиках объекта оценки. Значения параметров объекта оценки приняты согласно документам, предоставленным для оценки Заказчиком (перечень документов представлен далее в разделе 7.1.3).

Табл. 1. Юридические характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:49:_____

Характеристика	Значение/Показатель
Адрес (местоположение)	Краснодарский край, город Сочи,
Кадастровый номер	23:49:_____
Площадь земельного участка, кв. м.	5 000
Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для организации крестьянского фермерского хозяйства
Вид права на земельный участок	Право собственности
Собственники	Гражданин N
Ограничения (обременения) на земельный участок	Отсутствуют
Обременения правами третьих лиц	Отсутствуют

7.1.2. Физические характеристики объекта оценки

Характеристики земельного участка приняты по данным визуального осмотра объекта оценки. Физические характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже.

Табл. 2 Физические характеристики земельного участка

Характеристика	Значение/Показатель
Площадь земельного участка, кв.м.	5 000
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Прямоугольная
Инженерная обеспеченность	Есть возможность подведения
Текущее состояние	Разработан
Транспортная доступность (подъезд)	Хорошая (вблизи трассы)

7.1.3. Перечень правоустанавливающих и других документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности Гражданина N от _____ г. серия _____;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от _____ г. № _____;
- Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от _____ г. № _____;
- Договор купли-продажи земельного участка от _____ г.;
- Акт согласования границ земельного участка от _____ г.;
- Письмо Управления ФРС от _____ г. № _____;
- Письмо Управления ФРС от _____ № _____;
- Акт обследования земельного участка, с кадастровым номером 23:49:_____;

Копии предоставленных документов представлены в разделе 15.3 Приложения настоящего отчета.

7.2. СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА

Согласно представленным документам оцениваемый земельный участок является незастроенным. Однако, при осмотре выявлены улучшения (см. фото в разд. 15.2), не зарегистрированные в установленном порядке и возведенные после выхода решения об изъятии земельного участка. Выявленные улучшения отсутствуют в задании на оценку. В связи с вышеизложенным, Оценщиками принято допущение, согласно которому расчет стоимости выявленных улучшений в данной работе не проводился (см. п. 3 «особых допущений» раздела 5).

В ходе визуального обследования объекта оценки Оценщиком было составлено описание характеристик земельного участка, сведения по которым подробно изложены выше в подразделе 7.1.2 «Физические характеристики объекта оценки» и Акте осмотра земельного участка.

7.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Краснодарском крае, в Адлерском районе г. Сочи.

7.3.1. Адлерский район г. Сочи

Рис. 1 Карта – схема Адлерского района г. Сочи

Адлерский район — один из четырёх административных районов города Сочи, Краснодарский край, Россия. На западе граничит с Хостинским районом. Расположен на юге города между реками Кудепста и Псоу, по которой граничит с Абхазией. В составе района территории в пределах городской черты, сельская местность делится на 4 округа.

Территория — 1352 км²

Население в пределах городской черты — 69,1 тыс. чел.

Описание и ландшафт

Владения Адлерского района протянулись от Черного моря до вечных снегов Главного Кавказского хребта. По богатству и разнообразию природно-климатических условий Адлерский район входит в первую десятку богатейших мест земли. В любое время года он поражает богатством зелени. Недаром Черноморское побережье называют берегом вечной весны. Все это благодаря горам, защищающим побережье от северных ветров, и морю.

История

Богата не только природа Адлерского района, но и его история. По данным археологов человек появился на Черноморском побережье Кавказа примерно 350 тысяч лет назад. Наиболее известная пещерная стоянка, возраст которой «всего» 40-50 тысяч лет - Ахштырская. Она находится в пятнадцати километрах от Адлера. В окрестностях Адлера огромное количество археологических и архитектурных памятников. Например, в горах под Красной Поляной найдено несколько колодцевидных гробниц. При впадении в Мзымту реки Ачипсе находится крепость, являющаяся памятником раннего средневековья. Крепостные стены тянутся на сотни метров, а их высота достигает пяти метров. В 19-ом веке за обладание Кавказом боролись Россия и Турция. Но коренные жители Черноморья не признавали турецкого султана и не желали ходить под русским царем. 7 июня 1837 года состоялась высадка русского десанта на мыс Адлер. В составе десанта был и известный русский писатель-декабрист, опальный штабс-капитан Драгунского полка Александр Бестужев – Марлинский. В центре Адлера есть сквер памяти мятежного декабриста.

В Адлерском районе немало исторических памятников и удивительных уголков природы. За рекой Мзымта находится одно из талантливейших произведений садово-паркового искусства парк «Южные культуры», созданный почти сто лет назад архитектором Арнольдом Регелем. В этом парке были собраны различные виды парковой архитектуры и тысячи видов и форм растений со всего мира.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 года N 991 "О программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта", администрация Адлерского района активно участвует в Федеральной целевой программе строительства олимпийских объектов и развития города Сочи.

Выводы

- *Местоположение, климат и живописный ландшафт Адлерского района способствуют посещаемости его туристами круглый год.*
- *Адлерский район обладает перспективными инвестиционными возможностями в сегменте развития курортного бизнеса с последующим выходом на рынок известных мировых как летних, так и зимних горнолыжных курортов.*

7.3.2. *Анализ местоположения объекта оценки*

Рис. 2 Локальное местоположение объекта оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) площадью 5 000 кв.м., с кадастровым номером 23:49:_____, принадлежащий на праве собственности Гражданину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____.

Оцениваемый земельный участок находится в _____, расположенном на удалении 3 км от поселка _____.

Объект оценки удален:

От побережья Сочи – примерно _____ км;

От аэропорта Адлер – примерно _____ км;

От центра Сочи – примерно _____ км;

От трассы А-148 (Адлер - Красная Поляна) – примерно _____ км.

В ближайшем окружении объекта оценки расположены _____.

В передней участка расположена дорога, в тыльной части участка – река _____. Слева и справа от рассматриваемого участка расположены земельные участки с аналогичным разрешенным использованием. Объект оценки находится в окружении объектов находящихся в аналогичном статусе, что и объект оценки.

Далее в Табл. 3 приведены краткая характеристика местоположения и инфраструктуры объекта оценки.

Табл. 3 Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Инфраструктура и инженерная обеспеченность	
Характеристика	Значение/Показатель
Транспортная доступность, подъезд	Удовлетворительная: общественный транспорт - отсутствует, ближайшая остановка частных маршрутных такси находится в _____. Подъезд к объекту оценки осуществляется по грунтовой дороге.
Ближайшее окружение	Объект оценки находится в окружении объектов находящихся в аналогичном статусе, что и объект оценки. Плотность застройки невысокая. Объект оценки расположен на окраине _____, близко расположенной к _____. Недалеко от объекта оценки находится _____.
Социальная инфраструктура	Удовлетворительная: на территории поселка отсутствуют магазины и крупные универмаги. Ближайшие магазины расположены в _____. Отсутствуют учреждения образования, здравоохранения, культуры. В небольшом количестве представлены гостиницы, отели, инфраструктура горнолыжного отдыха.
Экономическое местоположение	Инвестиционный климат, учитывая проведение предстоящей Олимпиады, можно назвать благоприятным

Выводы

- Инфраструктуру микрорайона расположения объекта оценки на дату проведения оценки можно охарактеризовать как удовлетворительную: на территории _____ отсутствуют магазины и крупные универмаги, социальная инфраструктура слабо развита;
- Район локального местоположения объекта оценки можно назвать перспективным для дальнейшего развития и вложения в него инвестиций;
- Инвестиционный климат, учитывая проведение предстоящей Олимпиады, можно назвать благоприятным.

8. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ

8.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Основные макроэкономические показатели, так или иначе оказывающие влияние на развитие рынка недвижимости, приведены ниже³.

Табл. 4 Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2008 год	2009				
		I кв.	II кв.	III кв.	IV кв. ¹⁾	год ¹⁾
ВВП	105,6	90,2	89,1	91,1	95,2	91,5
Индекс потребительских цен, за период, к концу предыдущего периода	113,3	105,4	101,9	100,6	100,7-100,8	108,8-109,0
Индекс промышленного производства ²⁾	102,1	85,7	84,6	89,0	95,0	88,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	110,8	102,3	100,9	98,0	100,8	100,5
Инвестиции в основной капитал	109,8	84,4	79,0	81,0	85,1	82,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	112,8	80,7	80,7	82,8	83,8	82,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения	102,9	99,9	102,6	95,4	104,5	100,7
Реальная заработная плата	111,5	99,2	96,1	94,8	96,8	96,6
Оборот розничной торговли	113,5	99,9	94,4	90,6	93,2	94,3
Объем платных услуг населению	104,8	99,1	95,3	93,6	93,6	95,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	471,6	57,4	68,3	82,5	96,8	305,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	291,9	38,4	43,9	49,3	63,6	195,1
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	94,4	43,5	58,0	68,0	74,5	61,0

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды", с учетом поправки на неформальную деятельность

³⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность

На основании отчетных данных Росстата за 11 месяцев 2009 года оценка объемов добычи нефти, включая газовый конденсат, (далее – нефти) в 2009 году увеличена на 3 млн. тонн (с 490 до 493 млн. тонн). Данная корректировка обусловлена повышением эффективности добычи нефти за счет усиления стимулов увеличения добычи у нефтяных компаний при снижении налоговой нагрузки и постепенном росте мировых цен на нефть.

Ввод Ванкорского месторождения, Южно-Хыльчуйского месторождения, запуск Уватского проекта, а также выход в декабре 2008 года на круглогодичную добычу проекта «Сахалин-2» способствовали увеличению общей добычи нефти в Российской Федерации в 2009 году.

Оценка экспорта нефти увеличена в 2009 году с 246 до 247,3 млн. тонн.

Учитывая итоги работы нефтеперерабатывающей промышленности за январь-октябрь 2009 года и отчетные данные Росстата по экспорту нефтепродуктов за 11 месяцев текущего года, незначительно уточнен экспорт нефтепродуктов в 2009 году с 122,3 до 123 млн. тонн при сохранении оценки объема переработки нефти в размере 235 млн. тонн.

Оценка добычи газа за 2009 год снижена на 5 млрд. куб. м с учетом итогов работы газодобывающих предприятий за 11 месяцев текущего года и составляет 575 млрд. куб. м в связи со снижением спроса на внутреннем рынке (стройматериалы, машиностроение и другие отрасли промышленности) и теплыми погодными условиями.

Оценка экспорта газа в 2009 году увеличена на 8,7 млрд. куб. метров до 170,6 млрд. куб. метров. Это обусловлено частичным замещением поставок туркменского газа на Украину за счет

³ <http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/myconnect/economylib/mert/welcome/economy/macroeconomy/>

роста поставок российского газа, а также ростом поставок газа в Европу, начиная с сентября текущего года.

Повышение оценки экспорта товаров в 2009 году до 305 млрд. долларов (на 20 млрд. долларов) вызвано в основном более значительным, чем ожидалось повышением цены на нефть (с 57 до 61 доллара за баррель). Темпы роста физических объемов и экспортных цен по сравнению с сентябрьским прогнозом увеличены на 1,4 п.п. и 3,5 п. пункта. В наибольшей степени увеличены стоимостные объемы топливно-энергетических товаров (на 13,5 млрд. долларов), машин, оборудования и транспортных средств (на 4,5 млрд. долларов).

Оценка объема импорта товаров повышена на 4,8 млрд. долларов в основном в результате более быстрого восстановления стоимости рубля.

Индекс промышленного производства в целом в 2009 году ожидается на уровне 88,5%, что на 0,1 п.п. ниже оценки, принятой в предыдущем прогнозе. В обрабатывающих производствах индекс возрос на 0,2 п.п., в добыче полезных ископаемых – на 1,1 п.п. и снизился на 3,6 п.п. в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды. Наибольшее уточнение в сторону увеличения индекса ожидается в производстве пищевых продуктов (на 1,2 п.п.), химическом производстве (на 2,2 п.п.), производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (на 2,5 п.п.) и металлургическом производстве (на 3,4 п.п.). Сокращение ожидается в текстильном и швейном производстве на 1,5 п.п., целлюлозно-бумажном производстве – на 3,1 п.п., производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 3 п.п., производстве машин и оборудования – на 1 п.п., особенно резко сократится производство транспортных средств (на 7,5 п. пункта).

С учетом сложившихся тенденций оценка инвестиций в основной капитал по итогам года повышена на 2,4 п.п. до 82,4% (за 11 месяцев текущего года – 81,6% к соответствующему периоду прошлого года). Инвестиционная деятельность крупных компаний, а также увеличение капитальных вложений федерального бюджета по сравнению с 2008 годом на 279 млрд. рублей (с учетом Инвестиционного фонда Российской Федерации) позволили не допустить более глубокого спада инвестиций в основной капитал.

Оценка динамики объема оборота розничной торговли повышена на 0,3 п.п. относительно оценки, принятой в предыдущем прогнозе. Увеличение связано, в первую очередь, с повышением оценки роста реальных располагаемых доходов населения и значительным замедлением темпов инфляции на товары.

Оценка роста потребительских цен за годовой период в декабре 2009 года понижена до 8,8-9% против 11-12% по предварительному прогнозу (в 2008 г. – 13,3%). Снижение показателя потребительской инфляции вызвано сжатием внутреннего спроса, укреплением курса рубля во втором полугодии в сочетании с падением мировых и внутренних цен на зерно и, тем самым, общим удешевлением продовольственного импорта.

Влияние факторов, действующих со стороны инфляции издержек, также заметно ослабло – в промышленности в октябре-ноябре вновь возобновилась дефляция, в сельском хозяйстве – цены ежемесячно снижаются с мая.

Во II полугодии рост потребительских цен замедлился в 2,5 раза по отношению к прошлому году – до 5-6% в годовом выражении за счет снижения цен на продукты.

Показатель роста цен в 2009 году по отношению к 2008 году понижен до 11,7% (против 12,4% по предыдущей оценке) в связи со значительным снижением инфляции во II полугодии. Тем не менее, он выше показателя за годовой период в связи с эффектом базы из-за относительно высокой инфляции в конце 2008 года и в I квартале 2009 года, однако ниже, чем год назад.

Снижение инфляции отразилось на пересмотре оценок большинства социальных показателей. С учетом уточненных данных на 1,2 п.п. уменьшается размер сокращения реальной заработной платы (до 96,6% против 95,4% в первоначальном прогнозе). Оценка роста реальных располагаемых доходов населения повышена на 4,8 п.п. и составляет 100,7% против 95,9%, прогнозируемых ранее. Повышение оценки роста реальных располагаемых доходов населения обусловлено как ростом пенсий и социальных пособий, так и значительной продажей населением иностранной валюты. Благотворно на реальных темпах роста отразилось и замедление инфляции.

В связи с изменением индекса потребительских цен и уточненными данными величины прожиточного минимума за I-III кварталы текущего года несколько скорректирована оценка прожиточного минимума населения на 2009 год – 5185 рублей (5323 рубля по предварительной оценке).

В результате снижения величины прожиточного минимума и более высоких темпов роста доходов населения доля населения с доходами ниже величины прожиточного минимума в 2009 году, по уточненной оценке, составит 13,8% (против 14% по первоначальному прогнозу).

На основе данных текущей статистики по итогам 10 месяцев повышена оценка численности занятых в экономике (66,7 млн. человек против 66,4 млн. человек). В результате более высокой занятости общая безработица, рассчитанная по методологии МОТ, в 2009 году составит 6,5 млн. человек или 8,9% экономически активного населения (против 6,8 млн. человек или 9,3% экономически активного населения).

Оценка роста ВВП в 2009 году сохраняется на уровне предварительного прогноза (91,5%) при повышении индекса-дефлятора на 0,6% в результате более высокого роста мировых цен на сырье. В IV квартале ожидается уменьшение спада ВВП до -4,8%, против -9,9% в январе-сентябре. Это означает рост ВВП с учетом сезонного и календарного факторов в IV квартале на 1,9% по сравнению с третьим кварталом. При более низких темпах роста годовая оценка спада может составить до 8,7 процента.

Выводы:

- Оценка роста потребительских цен за годовой период в декабре 2009 года понижена до 8,8-9% против 11-12% по предварительному прогнозу (в 2008 г. – 13,3%).
- Во II полугодии рост потребительских цен замедлился в 2,5 раза по отношению к прошлому году – до 5-6% в годовом выражении за счет снижения цен на продукты.
- Показатель роста цен в 2009 году по отношению к 2008 году понижен до 11,7% (против 12,4% по предыдущей оценке) в связи со значительным снижением инфляции во II полугодии.
- Оценка роста ВВП в 2009 году сохраняется на уровне предварительного прогноза (91,5%) при повышении индекса-дефлятора на 0,6% в результате более высокого роста мировых цен на сырье.

8.2. АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

8.2.1. Социально-экономическое положение Краснодарского края

Табл. 5 Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края в январе - ноябре 2009 года

Показатели	11 месяцев 2009 года			11 месяцев 2008 года		
	Значения	Темп роста, %	Справочно, темп роста по России, %	значения	Темп роста, %	Справочно темп роста по России, %
Экономический рост						
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду	96,7 ¹⁾		90,9 ²⁾	109,0 ¹⁾		106,5 ²⁾

Показатели	11 месяцев 2009 года			11 месяцев 2008 года		
	Значения	Темп роста, %	Справочно, темп роста по России, %	значения	Темп роста, %	Справочно темп роста по России, %
предыдущего года						
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	88,4 ³⁾		88,0 ³⁾	104,9 ³⁾		103,7 ³⁾
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	157,5	92,1	100,2	178,4	112,8	111,0
Объем строительных работ, млрд. руб.	163,1	104,4	82,5	158,7	119,8	114,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 091	93,9	99,6	3 292	100,2	104,0
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	103,8	100,8	88,4	103,0	104,1	101,9
Объем услуг связи, млрд. руб.	34,2	107,1	102,8	31,0	116,1	112,7
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	538,9	84,3	97,8	602,8	107,0	103,9
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	495,9	100,9	94,3	447,2	116,8	114,6
Оборот общественного питания, млрд. руб.	28,3	101,3	86,5	25,1	113,5	113,1
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	140,5	99,7	95,6	124,0	111,5	105,2
Объем услуг курортно-туристского комплекса ⁴⁾ , млрд. руб.	22,0	94,3	x	22,1	95,1	x
Инфляция						
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду прошлого года	112,1		111,9	113,7		114,2
Индекс потребительских цен, в % к декабрю прошлого года	109,4		108,4	112,8		112,5
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду прошлого года	100,9		94,3	123,3		124,6
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю прошлого года	105,4		113,3	106,7		100,6
Финансы						
Собственные доходы консолидированного бюджета края, млрд. руб.	99,1	100,4	x	98,7	127,1	x
Финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности предприятий ⁴⁾⁵⁾ , млрд. руб.	68,9	123,7	70,8	55,7	109,5	110,7
Доля убыточных предприятий ⁴⁾⁵⁾ , %	28,1		33,9	21,7		27,6
Уровень жизни населения						
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц ⁶⁾ , руб.	13 275	112,7	110,6	11 670	125,8	121,2
Реальные денежные доходы населения, в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,9		99,6	111,1		103,9
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата ⁷⁾ , руб.	14 756	111,0	108,2	13 293	130,6	127,4
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	99,0		96,4	114,9		111,6
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	9,9	11,8	134,3	84,0	в 4,5 р.	в 2,2 р.
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к экономически активному населению	0,9		2,6	0,7		1,7

1) оценка департамента экономического развития Краснодарского края

2) оценка Минэкономразвития России

3) агрегированный индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) по крупным и средним организациям

5) данные за 11 месяцев

6) в среднем по России денежные доходы населения в январе-октябре 2009 года составляли 16 147 рублей в месяц

7) в среднем по России среднемесячная зарплата в январе-октябре 2009 года составила 18 324 рублей

В 1-3 квартале 2009 года более четко обозначилась тенденция замедления темпов экономического развития и ухудшения финансовых результатов деятельности организаций, связанная с усилением негативного влияния мирового финансового кризиса. Наиболее

существенное замедление темпов роста произошло в строительстве и промышленном производстве⁴.

В январе-сентябре 2009 года в крае по многим направлениям деятельности и индикаторам, отражающие уровень жизни населения, удалось удержать положительную динамику, преодолеть или сократить отставание.

Рост объемов производства продукции и услуг, как и весь прошедший период 2009 года, имел место в секторе "связь" (108,6%), на транспорте (101,5%), во всех сегментах потребительского рынка (не менее 100,2%).

Преодолено отставание и наметился рост в строительстве - объем работ в сопоставимых ценах по сравнению с 9 месяцами 2008 года составил 100,3%. Сокращение объемов ввода жилых домов уменьшено на 2,4 п.п. до 4,9%, замедление падения отмечается с июня.

Во многих сферах деятельности (промышленность, строительство, розничная торговля, связь, пассажирские перевозки, трубопроводный транспорт) сложились позитивные месячные (сентябрь к августу 2009 года) результаты – темпы роста от 101% до 121%.

Положительны (с апреля) финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций. По состоянию на 1 сентября 2009 года сальдированная прибыль (без организаций сельского хозяйства) составила 38,8 млрд. рублей или 80,1% от уровня аналогичного периода 2008 года (динамика показателя улучшена более чем на 15 п.п.). Впервые в текущем году получен прирост прибыли эффективных собственников на 3,1%. Доля убыточных организаций относительно начала текущего года уменьшена на 7,3 п.п. - до 27,7%.

Вместе с тем, негативное влияние финансового кризиса продолжают ощущать промышленные производства. Но и в этом секторе экономики обозначился тренд восстановления - с июня отмечается замедление темпов падения объемов выработки продукции. По итогам 9 месяцев индекс промышленного производства составил 87,8%. Месячная динамика приобрела положительный характер – в сентябре относительно августа 2009 года выпуск продукции возрос на 2,8%.

Промышленность

Индекс промышленного производства, как и по итогам января-августа, составил 87,8% – самый низкий результат среди базовых направлений деятельности.

Строительная деятельность

В строительстве тенденция замедления отрицательной динамики с апреля позволила по итогам 9 месяцев переломить ситуацию. В январе-сентябре 2009 года объем выполненных работ относительно аналогичного периода прошлого года составил 100,3% или 121,2 млрд.рублей.

Существенно улучшена месячная динамика – рост сентября к августу 2009 года составил 121,2%.

Введено в эксплуатацию 12,5 тыс. зданий жилого и 156 – нежилого назначения (10 – промышленных, 3 – сельскохозяйственных, 33 – здравоохранения, 5 – учебных, 45 – коммерческих, 60 - прочих).

В жилищном строительстве, несмотря на замедление падения объемов ввода жилых домов на 2,4 п.п., отрицательная динамика не преодолена.

За девять месяцев всего по краю введено 2446,7 тыс.кв. метров общей площади жилых домов или 95,1% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года.

Более 74% жилья (свыше 1,8 млн. кв. м) введено населением со снижением на 8,7% (результат почти в 3 раза лучше, чем по итогам 8 месяцев). Строительными организациями сдано

⁴ <http://economy.kubangov.ru/macroeconomy/analysis/>

633,8 тыс. кв. м жилых домов, прирост относительно января-сентября 2008 года на 7,7%. Деятельность в области долевого строительства многоквартирных жилых домов на территории края осуществляют 133 застройщика по 218 объектам. По состоянию на 14 октября 2009 года приостановлено строительство многоквартирных жилых домов площадью 1103,5 тыс. кв. метров, что на 31,7 тыс. кв. метров меньше, чем месяц назад.

В январе-сентябре 2009 года населению края выдано почти 24,8 тыс. целевых жилищных кредитов на сумму 9,3 млрд. рублей, в том числе более 1,9 тыс. ипотечных жилищных кредитов на 2,7 млрд. рублей (в 3,5 раза меньше, чем в аналогичном периоде 2008 года). Уровень средневзвешенных процентных ставок по ипотечным кредитам составил почти 14,7%, размер первоначального взноса - 30%.

Для поддержки населения на субсидирование части стоимости жилья физическим лицам в виде оплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита в краевом бюджете на 2009 год предусмотрены средства в сумме 770 млн. рублей. За девять месяцев социальные выплаты получила 1071 семья в сумме 489 млн. рублей.

Для нормализации дел в жилищном секторе строительства оказывается господдержка организаций за счет бюджетных средств:

- на мероприятия по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в краевом бюджете на 2009 год предусмотрено 123,5 млн. рублей. Конкурсным отбором все средства распределены между 12 муниципальными образованиями на реализацию 22 инвестиционных проектов;

- осуществляется субсидирование процентной ставки по банковским кредитам, выданным для строительства жилья;

- предоставляются субсидии на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой;

- ведется софинансирование проектирования и строительства быстровозводимых жилых домов для пополнения муниципального жилого фонда социального использования. Кроме того, в рамках краевой целевой программы "Жилище" в целях развития быстровозводимого домостроения начата реализация мероприятий по обеспечению земельных участков, предназначенных для этих целей, инженерной инфраструктурой. Программа предусматривает выделение 500 млн. рублей средств краевого бюджета и привлечение 125 млн. рублей средств местных бюджетов. В текущем году на эти цели запланировано 50 млн. рублей. По итогам краевого конкурсного отбора по распределению этих средств победителями стали 23 инвестиционных проекта из 21 муниципального образования. Между ними распределено 49,7 млн. рублей краевого бюджета. Местными бюджетами планируется выделение на реализацию данных проектов 18,5 млн. рублей.

Сельское хозяйство

В сельском хозяйстве объем производства составил 140,2 млрд. рублей или 91,6% от уровня 9 месяцев 2008 года. Отрицательные результаты с нарастающей глубиной падения отмечаются с итогов первого полугодия. Основной причиной, существенно повлиявшей на результаты деятельности аграрного сектора края, явились сложные погодные условия, которые привели к ухудшению показателей относительно прошлого года, особенно в части растениеводческой продукции. По состоянию на 1 октября в хозяйствах всех категорий намолочено 8,3 млн. тонн зерновых и зернобобовых культур

Транспорт

Объем оказанных услуг по полному кругу организаций в сопоставимых условиях составил 101,5% к уровню девяти месяцев 2008 года. В основе прироста позитивные результаты

развития стивидорной, экспедиционной, бункеровочной и другие видов деятельности в морских портах, где в январе-сентябре переработано (с учетом КТК) 117 млн.тонн грузов (108,0% к аналогичному периоду прошлого года), в том числе 82,3 млн.тонн наливных (108%) и 34,6 млн.тонн сухих грузов (107,9%).

По остальным видам транспорта физические показатели ниже, чем в январе-сентябре 2008 года (исключение объем грузооборота - 100,9%). Однако глубина их падения имеет тенденцию к замедлению. Объем перевозки грузов снижен на 6,3%. Сокращение пассажироперевозок и пассажирооборота уменьшено за месяц по каждой позиции на 0,6 п.п. до 5,5% и 2,7%, соответственно. Причины – снижение объемов промышленного и сельскохозяйственного производства, оптовой торговли, незначительный прирост объемов выполненных строительных работ, оборотов розничной торговли и общественного питания, уменьшение мобильности населения вследствие снижения покупательной способности населения.

Связь

Объем услуг связи доведен до 8,3 млрд.рублей, темп роста – 110,8% в сопоставимых условиях. Количество абонентов предприятий сотовой связи достигло 7,5 млн. единиц, фиксированной связи - 1,2 млн. единиц. Уровень проникновения услуг сотовой связи составляет 140%.

Рынки товаров и услуг

В розничной торговле в январе-сентябре 2009 года темп роста оборота к соответствующему периоду 2008 года составил 100,2%, положителен и результат сентября к августу 2009 года - 100,5%. Объем оборота по итогам 9 месяцев достиг 391,7 млрд.рублей.

В институциональной структуре розничного оборота доля объема продаж, формируемая торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), возросла до 82,2% (по итогам первого квартала - 79,5%, первого полугодия – 82%). При этом, несмотря на уменьшение относительно января-июня 2009 года на 1,3 п.п., преобладающая доля (56,6%) в обороте сохранилась за непродовольственными товарами.

Развивается и совершенствуется инфраструктура предприятий розничной торговли. В результате обеспеченность торговыми площадями на 1000 жителей в среднем по краю превысила 500 кв.м (норматив – 290 кв.м). Проводилась работа по защите потребительского рынка края от проникновения на него продукции низкого качества, необоснованного повышения цен на социально-значимые продукты; расширению продаж краевых сельхозтоваропроизводителей на ярмарках выходного дня; совершенствованию дислокации и схем размещения мест мелкорозничной сезонной торговли, особенно в курортный сезон, пресечению фактов несанкционированной торговли.

В общественном питании оборот составил 23,1 млрд.рублей или 100,2% от уровня января-сентября 2008 года. Динамика в сегменте положительна весь прошедший период текущего года. В крае открыто 130 предприятий, оказывающих услуги питания, на 8,8 тыс. посадочных мест.

Платные услуги населению оказаны в объеме 114,7 млрд. рублей, что в сопоставимых условиях составляет 100,3% от уровня такого же периода 2008 года. Прирост объемов оказанных услуг характерен для всего прошедшего периода текущего года.

В январе-сентябре 2009 года наибольший прирост сложился на услуги учреждений культуры (14,8%), физической культуры и спорта (6%) коммунальные услуги (4,5%).

Снижение объемов услуг на 5-9% отмечено по транспортным, санаторно-оздоровительным, ветеринарным услугам, услугам системы образования и правового характера.

Финансовый результат деятельности хозяйствующих субъектов

В январе-сентябре 2009 года доходы консолидированного бюджета края (с учётом безвозмездных поступлений) превысили 108,5 млрд. рублей, или 72,3% к годовому бюджетному назначению и 110,3% - к аналогичному периоду 2008 года. Без учета поступлений средств из федерального бюджета доходы составили 78,6 млрд. рублей (68,5% бюджетного назначения и 99,5% к аналогичному периоду 2008 года).

Расходы консолидированного бюджета края профинансированы в сумме 95,9 млрд. рублей, что составляет 106,1% к объемам января-сентября прошлого года. Бюджетные назначения, предусмотренные на 2009 год, исполнены на 57,3%.

Основной объем ассигнований направлен на финансирование социально-культурной сферы: на развитие образования – 23,3 млрд. рублей (63,3% к годовому бюджетному назначению), здравоохранения и спорта – 19,4 млрд. рублей (64,4%), культуру – 3,4 млрд. рублей (79,3%). Расходы на социальную политику исполнены в сумме 15,7 млрд. рублей, или 62,4% бюджетных назначений на текущий год.

Уровень жизни

Номинальная заработная плата в январе-сентябре 2009 года (по оценке) составила 14,6 тыс. рублей, рост к аналогичному периоду 2008 года на 11,3%. Ее реальный размер относительно девяти месяцев 2008 года составил 98,9%.

Среднедушевые денежные доходы населения в сентябре 2009 года достигли 14,9 тыс. рублей, прирост относительно такого же периода 2008 года на 8,3%. Улучшился и показатель, характеризующий изменение их реального уровня: по сравнению с сентябрем 2008 года он составил 98,3%, что на 0,5 п.п. выше, чем месяц назад.

В целом за 9 месяцев среднедушевые денежные доходы населения составили 12,7 тыс. рублей, номинальный рост на 11%, реально – 98,9%.

Уровень инфляции в сентябре относительно августа практически нулевой - 100,06%. Это обусловлено уменьшением цен на продовольственные товары (99,7%, снижение цен отмечено на плодоовощную продукцию, пиво, макаронные и хлебобулочные изделия) и платные услуги (99,8% за счет цен на услуги организаций культуры, в сфере туризма, санаторно-оздоровительные, банков).

В результате в текущем году (сентябрь 2009 года к декабрю 2008 года) рост цен и тарифов остался на том же уровне, что и месяц назад - 108,9%. А индекс потребительских цен и тарифов на товары и платные услуги января-сентября 2009 года к такому же периоду 2008 года впервые в текущем году имел тенденцию к снижению и составил 112,6% (на 0,3 п.п. меньше, чем по итогам восьми месяцев).

Ситуация с ценами производителей разноплановая: в промышленности за девять месяцев текущего года цены увеличились на 1%, строительстве – на 3,1%, на транспорте: грузовом без железнодорожного – на 40,2%, железнодорожном – на 10,5%, связи – на 2,5%. Только в сельском хозяйстве цены снижены на 7,9%.

Инфляция потребительских цен

Уровень инфляции в январе-сентябре 2009 года относительно такого же периода прошлого года составил 112,6%.

Уровень инфляции в сентябре относительно августа практически нулевой - 100,06%. Это обусловлено уменьшением цен на продовольственные товары (99,7%, снижение цен отмечено на плодоовощную продукцию, пиво, макаронные и хлебобулочные изделия) и платные услуги (99,8% за счет цен на услуги организаций культуры, в сфере туризма, санаторно-оздоровительные, банков).

В результате в текущем году (сентябрь 2009 года к декабрю 2008 года) рост цен и тарифов остался на том же уровне, что и месяц назад - 108,9%, а индекс потребительских цен и тарифов на товары и платные услуги января-сентября 2009 года к такому же периоду 2008 года

впервые в текущем году имел тенденцию к снижению и составил 112,6% (на 0,3 п.п. меньше, чем по итогам восьми месяцев).

Ситуация с ценами производителей разноплановая: в промышленности за девять месяцев текущего года цены увеличились на 1%, строительстве – на 3,1%, на транспорте: грузовом без железнодорожного – на 40,2%, железнодорожном – на 10,5%, связи – на 2,5%. Только в сельском хозяйстве цены снижены на 7,9%.

Рынок труда

Постоянное население края на 1 сентября 2009 года, по расчетным данным, составило 5154,6 тыс. человек, что на 12,7 тыс. человек или на 0,2% больше по сравнению с началом года.

Определяющие факторы роста численности населения: сокращение естественной убыли на 38,9% по сравнению с соответствующим периодом 2008 года вследствие увеличения числа родившихся на 4,7% и сокращения умерших на 3,6%; превышение миграционным приростом в 3,2 раза естественных потерь населения.

Численность населения, занятого в экономике в августе 2009 года составила 2413,8 тыс. человек, не имели занятия и в соответствии с методологией МОТ классифицировались как безработные – 191,9 тыс. человек или 7,4% экономически активного населения. На 1 октября 2009 года численность зарегистрированных безработных составила 22,4 тыс. человек, а уровень регистрируемой безработицы - 0,8%.

Органы службы занятости края располагали 253,5 тыс. вакансий, из них 71% - рабочих профессий. На 1 октября 2009 года зарегистрировано 45,8 тыс. вакантных рабочих мест (на 8,2% больше, чем на начало текущего года). В среднем на одного незанятого гражданина, обратившегося в органы службы занятости, приходилось 1,2 вакансии.

С начала 2009 года при содействии службы занятости трудоустроено 102,8 тыс. человек (на 16,6% больше аналогичного периода 2008 года). Кроме этого, на временные рабочие места с материальной поддержкой из средств федерального бюджета в виде субвенций трудоустроены: 1498 человек, испытывающих трудности в поиске работы; 458 безработных граждан в возрасте от 18 до 20 лет из числа выпускников учреждений начального и среднего профессионального образования, ищущих работу впервые. Организовано временное трудоустройство 36,5 тыс. несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет.

В общественных работах приняли участие 38,7 тыс. человек (в 1,8 раза больше, чем год назад) - безработные и незанятые граждане занимались благоустройством территорий, оказывали помощь учреждениям социальной сферы.

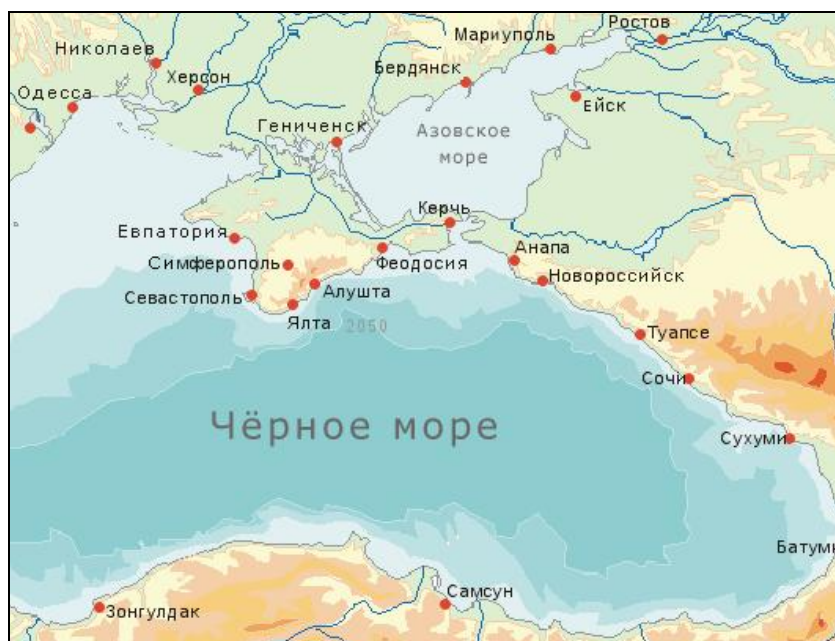
Выводы:

- *В январе-сентябре 2009 года в Краснодарском крае влияние последствий мирового финансового кризиса отразилось на результатах работы большинства направлений деятельности - динамика развития по сравнению с аналогичным периодом и в целом с итогами 2008 года ухудшилась.*
- *В строительстве тенденция замедления отрицательной динамики с апреля позволила по итогам 9 месяцев переломить ситуацию. В январе-сентябре 2009 года объем выполненных работ относительно аналогичного периода прошлого года составил 100,3% или 121,2 млрд.рублей.*
- *Объем услуг связи доведен до 8,3 млрд.рублей, темп роста – 110,8% в сопоставимых условиях. Количество абонентов предприятий сотовой связи достигло 7,5 млн. единиц, фиксированной связи - 1,2 млн. единиц. Уровень проникновения услуг сотовой связи составляет 140%.*
- *В розничной торговле в январе-сентябре 2009 года темп роста оборота к соответствующему периоду 2008 года составил 100,2%, положителен и результат*

сентября к августу 2009 года - 100,5%. Объем оборота по итогам 9 месяцев достиг 391,7 млрд.рублей.

- Номинальная заработная плата в январе-сентябре 2009 года (по оценке) составила 14,6 тыс. рублей, рост к аналогичному периоду 2008 года на 11,3%. Ее реальный размер относительно девяти месяцев 2008 года составил 98,9%.
- В промышленности за девять месяцев текущего года цены увеличились на 1%, строительстве – на 3,1%, на транспорте: грузовом без железнодорожного – на 40,2%, железнодорожном – на 10,5%, связи – на 2,5%. Только в сельском хозяйстве цены снижены на 7,9%.
- Уровень инфляции в январе-сентябре 2009 года относительно такого же периода прошлого года составил 112,6%. Уровень инфляции в сентябре относительно августа практически нулевой - 100,06%. Это обусловлено уменьшением цен на продовольственные товары (99,7%, снижение цен отмечено на плодоовощную продукцию, пиво, макаронные и хлебобулочные изделия) и платные услуги (99,8% за счет цен на услуги организаций культуры, в сфере туризма, санаторно-оздоровительные, банков).
- Постоянное население края на 1 сентября 2009 года, по расчетным данным, составило 5154,6 тыс. человек, что на 12,7 тыс. человек или на 0,2% больше по сравнению с началом года.

8.2.2. Основные сведения г. Сочи⁵



Локальное расположение⁶

Город располагается около 43 градусов северной широты (примерно посередине между Северным полюсом и экватором), то есть примерно на географической широте Ниццы, Торонто и Владивостока.

Сочи (Большой Сочи) — самый длинный город Европы. Протяжённость территории Большого Сочи — 146 км (по федеральной автодороге Джубга — Сухум) (в тоже время, такая длина Большого Сочи достигается путем измерения расстояния вдоль автотрассы или побережья — реальная же длина Большого Сочи равняется 105 км.). Территория города в целом

⁵ <http://www.moresochi.ru/top/>

⁶ http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D1%87%D0%B8#cite_note-5#cite_note

расположена близко вдоль побережья, временами отходя в горные долины вплоть до Главного Кавказского хребта на расстояние от 40 до 60 км. Из общей площади города только 250 км² находится под застройкой. По площади территории, подчиненной городскому совету, Большой Сочи в 3,5 раза больше Москвы, но имеет гораздо меньшее население — около 400 тыс. человек.

В окрестностях Сочи находятся гора Фишт (2867 м), гора Чугуш (3238 м) и гора Пшиш (3790 м). Эти вершины хорошо видны из города. Девственные колхидские леса Западного Кавказа на территории города (Кавказский государственный биосферный заповедник) внесены в список всемирного наследия ЮНЕСКО.

Сочи выиграл конкурс на проведение Зимней Олимпиады 2014 года — первых Зимних Олимпийских игр в России.

Климат

Сочи, как и весь участок российского черноморского побережья южнее Туапсе, расположен в зоне влажных субтропиков, что сильно отличает этот регион от более северного участка побережья от Анапы до Туапсе, где господствует типичный полусухой средиземноморский климат. Климат, подобный сочинскому наблюдается в соседней Абхазии, а также на юго-востоке США (штаты Миссисипи, Луизиана, Алабама, Джорджия). Подобный тип климата благоприятен для культивации разного рода субтропических и умеренных культур. Поскольку Сочи расположен на северной границе субтропиков, зимой здесь возможны заморозки и снегопады.

История

Город Сочи был основан в 1838 как форт Александрия, параллельно были основаны форты Святого Духа (1837), положивший начало будущему району Адлер, Лазаревский и Головинский (1839), ставшие впоследствии посёлками Лазаревское и Головинка. Российские укрепления были построены на землях трёх кавказских народов — садзов (Святого Духа), убыхов (Александрия и Головинский) и шапсугов (Лазаревский). В 1839 форт Александрия переименован в Навагинское укрепление, в ходе Крымской войны оставлен, а в 1864 отстроен заново как Пост Даховский. С 1874 — Даховский Посад, с 1896 — Сочи (по названию реки Сочи, на берегах которой стоял посёлок). В 1917 Сочи был присвоен статус города. В 1935 над долиной реки Верещагинки построен Светланинский виадук, соединивший центральную часть города с микрорайоном Светлана. С 1937 Сочи в составе Краснодарского края.

С 1961 года город Сочи (Большой Сочи) административно объединяет четыре района (по порядку с северо-запада на юго-восток): Лазаревский, Центральный, Хостинский и Адлерский.

Образование

В Сочи более 70 средних общеобразовательных школ. Кроме филиалов известных столичных ВУЗов, в Сочи существует несколько собственных Высших учебных заведений, также имеющих федеральное значение: Сочинский государственный университет туризма и курортного дела, Черноморская гуманитарная академия, Сочинский морской институт, Институт моды, бизнеса и права (Сочи).

Наука

Сочи с географической и климатической точки зрения является незаменимым для российской науки. Единственные в России субтропики активно используются как база для научных исследований в области ботаники, медицины, курортологии и приморского строительства. Кроме высших учебных заведений, развивающих науку, в Сочи существует ряд научно-исследовательских учреждений всероссийского значения: Сочинский научно-исследовательский центр РАН, Научно-исследовательский институт медицинской приматологии РАМН, Научно-исследовательский институт горного лесоводства и экологии леса МПР РФ,

Всероссийский научно-исследовательский институт цветоводства и субтропических культур РАСХН, Научно-исследовательский центр курортологии и реабилитации.

Олимпийские игры

В Сочи (вместе с посёлком Красная Поляна, находящимся в 39 км от Сочи) будут проведены Зимние Олимпийские игры 2014. Лыжный курорт Красная Поляна был открыт в 2007 году и должен будет принять спортивные состязания под открытым небом (лыжные гонки, скоростной спуск, бобслей и т. д.), в то время как в Сочи пройдут соревнования в закрытых помещениях (хоккей, фигурное катание, бег на коньках и т. д.). Сочи станет первым городом с субтропическим климатом, где пройдут Зимние Олимпийские игры.

Экономика

Основа экономики Сочи — обслуживание отдыхающих и туризм (рассчитанный на преимущественно внутренний российский рынок, ранее СССР). По всему побережью Большого Сочи расположены многочисленные гостиницы, пансионаты, санатории, дома отдыха и др. Развлечения для туристов предлагают множество кафе, баров, развлекательных центров, аквапарки, причалы, пирсы и т. д. Большое развитие имеет пищевая и обрабатывающая промышленность. Планируется строительство гостиничного комплекса «Острова Федерация».

Банковская система

В городе расположены несколько Отделений Сбербанка с несколькими десятками филиалов, филиалы Банка «Сочи», Банка «Югбанк», Кузбассбизнесбанка, Москомприватбанка, а также дополнительные офисы Райффайзенбанка, Внешторгбанка, Альфа-Банка, Банка Москвы и другие. Банковские пластиковые карты принимаются в любом банке и большинстве супермаркетов и крупных магазинов. Банкоматы расположены в многолюдных местах, около банков (или внутри банков) и супермаркетов, в них принимаются карты любых банков.

Связь

Сочи, как и весь Краснодарский край, по сравнению с другими регионами отличается сравнительно дешёвой мобильной связью. В городе действуют 2 оператора фиксированной связи: ЮТК (Южный узел Краснодарского филиала) и ЦТС, а также 4 оператора мобильной связи Билайн, МТС, МегаФон, Теле2 в стандарте GSM и Skylink в стандарте CDMA. Нумерация фиксированной связи Сочи — шестизначная, код города — 8622.

Транспорт

Городской транспорт представлен автобусами, маршрутными такси, такси. Альтернативное направление — прокат/аренда автомобилей.

В связи с вытянутостью территории города городские пассажирские перевозки производятся также электропоездами. Благодаря проведению Зимней Олимпиады-2014 в городе будет сооружено лёгкое метро. В целях сокращения транзитного движения поэтапно строится Объездная автодорога.

Своеобразным немассовым городским транспортом являются также два фуникулёра (у Центрального военного санатория и санатория имени Орджоникидзе) и три канатные дороги (у Дендропарка, санатория «Заря» и в Красной Поляне).

Проблемы города

Независимо от того, что город Сочи постепенно развивается и имеет дальнейшие перспективы своего развития, он имеет весьма значительное количество проблем. На первом месте в городе Сочи стоят проблемы в социально-бытовой сфере, в сфере жилищно-коммунального хозяйства и в строительстве транспортной инфраструктуры. В целом эти проблемы выглядят следующим образом:

- Перебои с электроэнергией в ряде районов;

- Длительные перерывы в подаче холодной (питьевой) и горячей воды;
- Значительный износ дорожного полотна и низкие темпы строительства дорог;
- Проблемы с очисткой канализационных стоков и русла реки Сочи.

Выводы:

- *Сочи (Большой Сочи) — самый длинный город Европы. Протяжённость территории Большого Сочи — 146 км*
- *В Сочи (вместе с посёлком Красная Поляна, находящимся в 39 км от Сочи) будут проведены Зимние Олимпийские игры 2014.*
- *Основа экономики Сочи — обслуживание отдыхающих и туризм (рассчитанный на преимущественно внутренний российский рынок, ранее СССР). По всему побережью Большого Сочи расположены многочисленные гостиницы, пансионаты, санатории, дома отдыха и др.*

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

9.1. ОБЩИЙ ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. СОЧИ

Сочи представляет собой агломерацию, исторически сложившуюся из города Сочи и находящихся по приморской полосе длиной в 150 км. поселков, крупнейшие из которых – Адлер, Хоста, Мацеста, Лазаревское, Дагомыс.

Вся территория подчинена Сочинской городской администрации, и состоит из четырех районов – Центрального, Хостинского, Адлерского и Лазаревского.

Центральный район – это и есть исторический Сочи, бывший форт Александрия, с которого начиналось развитие курорта. В этом районе самые высокие цены на недвижимость и земельные участки, находится городская администрация и основные властные инстанции, наиболее фешенебельные гостиницы и офисные центры.

По ценам на недвижимость и ее престижность Хостинский район до последнего времени уверенно держал второе место после Центрального района. Особенно высоко ценится недвижимость в той части Хостинского района, которая захватывает южную часть исторического центра Сочи с Дендрарием, горой Бытха, районом пансионата «Светлана».

По поселкам, расположенным по территории района, ситуация неоднородная: в Мацесте, которая находится ближе к Центральному району, все виды недвижимости значительно дороже, чем в Хосте и, тем более, в Кудепсте, где не очень хороший пляж. В настоящий момент, однако, в Хостинском районе отмечаются меньшие темпы роста, чем в расположенном южнее Адлерском районе, в котором быстрый рост цен на недвижимость связан с тем, что на его территории находится горный курорт Красная Поляна.

В Адлерском районе приоритетные точки развития рынка недвижимости находятся, помимо Красной Поляны, в Курортном городке и Нижнеимеретинской бухте, где в настоящий момент ведется строительство Олимпийской деревни.

Лазаревский район пока серьезно отстает по темпам развития рынка недвижимости от трех других районов Сочи. Строительство элитной недвижимости ведется только в поселке Лазаревское, в меньшей степени – в Дагомысе. Вместе с тем, по району строительство малых средств размещения, таких, как мини-пансионаты и мини-отели, ведется повсеместно.

Центр Красной Поляны – это район со сложившейся застройкой. На сегодня он лучше других обеспечен инфраструктурой и коммуникациями. Здесь имеются больница, школа, детский сад, множество магазинчиков, рынок, аптека, станция скорой помощи, пожарная часть. Село Эсто-Садок расположено в пяти километрах от Красной Поляны – место наиболее приближенное к существующему и строящимся горнолыжным комплексам. Уже сейчас здесь функционируют десяток частных отелей, ресторанов, ночной клуб, боулинг, пункты проката снаряжения и спортивного инвентаря. В ближайшей перспективе поблизости начнет работать комплекс ОАО «Газпром». Микрорайон «Садовый» – удивительное по красоте место в долине реки Бешенка, окруженное заповедными каштановыми лесами Сочинского национального парка. Около 150 участков, площадью от 12 до 30 соток, удаленных от городского шума и тусовки, будут застроены частными особняками в стиле «Шале».

Нелишне отметить также и транспортную проблему, которая очень сильно влияет на рынки недвижимости сочинских микрорайонов. Во-первых, железнодорожная трасса Туапсе – Адлер проходит прямо над морем, оставляя только узкую полосу пляжей. В тех местах, где железнодорожное полотно отходит далеко от моря, соответственно, недвижимость значительно

дороже. В первую очередь, к таким местам относится центр Сочи, где железнодорожная ветка по большей части территории проходит в туннеле – от Мамайки до стадиона, минуя центральную часть Сочи. Аналогичная ситуация наблюдается в районе Веселого и Нижнеимеретинской бухты, на границе с Абхазией.

9.1.1. Наиболее активные игроки на рынке недвижимости

С 2000 года объем жилого фонда г. Сочи увеличился примерно на 30 %. Завоевав статус летней столицы, город стал местом, где стало престижно иметь собственное жилье. Ежегодно цены на сочинские квартиры повышались на 25–30 %. И квартиры по таким ценам находили своего покупателя.

Строительные компании

В связи с мировым финансовым кризисом возведение большинства объектов, находящихся на начальных стадиях строительства в настоящее время приостановлено, к примеру, жилые комплексы «Долина», «Сияние Сочи», «Голливуд». А строительство объектов, близких к сроку сдачи в эксплуатацию, ведется низкими темпами. Более того, строительные компании, осуществляющие возведение жилых объектов бизнес- и элитного классов в Сочи, вынуждены не только продлевать сроки реализации проектов, но и пересматривать их концепции. Vesco Group временно «заморозило» проект коттеджного поселка. Участок площадью 15 тыс. кв. м находится в Адлерском районе. Комплекс Merizo Hillhouse планировался от Красной Поляны. Согласно проекту все коттеджи — премиум-класса. Планировалось, что строительные работы начнутся весной 2009 г., закончатся — в 2010 г.⁷

Строительство в Сочи ведут девелоперы из Москвы, Санкт-Петербурга и местные компании. Среди московских строителей можно отметить: «Диал Строй Инвест», «Новая площадь», «СТ Групп Регион», «Юмако» и другие. Все они пришли в город в начале 2000-х годов. На их долю, по данным компании «Новая площадь», сегодня приходится порядка 1/5 всех крупных объектов-новостроек города.

Среди местных строительных организаций можно выделить ОАО «Строительный Концерн «ВАНТ» и ООО «ДонСтрой» из Ростова-на-Дону.

Строительный Концерн «ВАНТ» - крупнейший на юге России, более 8 лет он работает на строительном рынке г. Ростова-на-Дону и более 4 лет – г. Сочи. В структуру концерна входит агентство недвижимости «ВАНТ».

Компания «ДонСтрой» — одна из крупнейших строительно-инвестиционных компаний Ростова-на-Дону и Ростовской области. «ДонСтрой» осуществляет проектирование, строительство и реализации квартир, а также их эксплуатацию. Кроме того, «ДонСтрой» активно развивает направление коммерческой недвижимости.

На вторичном рынке количество игроков сократилось, массовое закрытие небольших агентств недвижимости началось уже летом 2008 года. Из 150 агентств недвижимости закрылось более половины. Другая половина пошла на существенное сокращение издержек, снижение объемов рекламы и сокращение персонала.

В таблице ниже приведены данные о наиболее активных игроках на рынке риэлторских услуг г. Сочи.

⁷ <http://www.gvasawyer.ru/analytics.aspx?page=1401>

Табл. 6 Наиболее активные компании-риэлторы

№ п/п	Наименование агентства недвижимости	Местонахождение	Контактная информация	Сайт
1	ООО «Департамент недвижимости ВАНТ»	354000, офис "Сочи": г. Сочи, пр. Курортный, 31	(8622) 624-111, 624-888, 364-422. E-mail: sochidn@vant.ru	www.vant.ru/
2	АН «Негоциант»	354000, г.Сочи, ул. Островского, 37	(8622) 645-050	www.neg.ru
3	ООО «Винсент недвижимость»	354000, г.Сочи, ул. Кооперативная, 8	+7 (8622) 645-111, +7 (8622) 645-222, +7 (8622) 645-333, +7 (8622) 645-444	www.vincent-realty.ru/
4	Агентство недвижимости «Капитал»	354000, г. Сочи, пер. Морской, 12	(8622) 625-111, 625-999, 624-999, 624-909, 621-999	www.kapital-realty.ru
5	ООО «Мы»	354000, г. Сочи, Курортный пр., 31	(8622) 624-111, (8622) 624-888	-
6	ООО «Центр Риэлторских Услуг Сочи»	354000, г. Сочи, ул. Ленина, 4	(8622) 407-307. E-mail: rusochi@mail.ru	www.rusochi.ru/
7	Инвестиционная компания «Мегаполис»	354057, Сочи, Грузинский пер., 1	(8622) 611-611, факс (8622) 617-530	www.megapolis-sochi.com
8	ООО «Градъ»	354000, Сочи, ул.Депутатская, 13/2	(8622) 62-56-53. E-mail: sochigrad@yandex.ru	www.sochigrad.ru
9	ООО «Городской риэлторский центр»	354000, Сочи, ул.Конституции, 22	(8622) 641-560, 644-488	www.grc.su
10	Агентство недвижимости «Августин»	354348, г. Сочи Адлерский р-н, ул. Мира 21	тел.(8622) 40-24-80. E-mail: avgustin27@mail.ru	www.avgustin27.ru
11	ООО «Агентство недвижимости «ШАНС»	354000, Сочи, ул.Конституции СССР, 28	тел.факс (8622) 643-133. E-mail: shans@sochi.ru	sochi-shans.h1.ru
12	ООО «Апрель-Риелт»	354000, Сочи, ул.Туапсинская, 21	(8622) 69-58-80, 69-58-81	www.april-realt.ru
13	Агентство недвижимости «Любимый Город»	354 000, г. Сочи, ул. Островского, 37	раб.: 8 962 890 33 96, моб.:8 918 200 55 55, e-mail: lub-gorod@rambler.ru	www.lubimiy-sochi.ru/pages/about/

Аналитические агентства

Рост интереса к сочинскому рынку недвижимости повлек за собой повышение спроса на аналитические и маркетинговые исследования рынка недвижимости в целом, а также в приложении к конкретным инвестиционно-строительным проектам, консалтинг и подготовку экспертных заключений, услуги по аутсорсингу и аудиту.

Указанные направления представлены на сочинском рынке, в основном, подразделениями самих агентств недвижимости региона (Аналитический центр недвижимости, Агентство недвижимости "НЕГоциант", Vesco Realty, "Грейс Сити", "Спектр", "Винсент недвижимость", «Лендлорд», "Градъ").

Среди компаний, лидирующих в области инвестиционного консалтинга на юге России, можно назвать MACON Realty Group (г. Краснодар, ул. Леваневского, д. 108, оф. 34, 35. телефон/факс: (861) 210–20–05, 210–19–12, официальный сайт: www.macon-realty.ru/). Консультанты компании решают весь комплекс задач по развитию инвестиционных проектов: от проведения маркетинговых исследований в области недвижимости и разработки концепций застройки и зонирования земельных участков, до организации продаж и комплексного продвижения объектов на рынке. География работ компании – вся территория России.

MACON Realty Group работает во всех сегментах недвижимости. По каждому из них аналитики компании готовят обзоры, размещаемые на сайте компании в свободном доступе. Компания также выполняет исследования по индивидуальным заказам.

Табл. 7 Наиболее активные информационно-аналитические компании рынка недвижимости

№ п/п	Наименование агентства	Местонахождение	Контактная информация	Сайт
1	MACON Realty Group	г. Краснодар, ул. Леваневского, д. 108, оф. 34, 35.	Телефон/факс: (861) 210–20–05, 210–19–12. E-mail: mail@macon-realty.ru	www.macon-realty.ru/
2	GVA Sawyer (ЗАО «Сойер и Ко.»)	Дом на Берниковской набережной, ул.	Телефон: +7 (495) 797-4401 Факс: +7 (495) 797-	www.gvasawyer.ru

№ п/п	Наименование агентства	Местонахождение	Контактная информация	Сайт
		Николаямская 13, стр. 17, 109240 Москва, Россия	4400e-mail: info@gvasawyer.com	
3	Интернет-журнал metrinfo.ru	105082, г.Москва, ул.Б.Почтовая, д.26Б, стр.2	Телефон: (495) 223-66-43	www.metrinfo.ru
4	Аналитический центр недвижимости	354000, г. Сочи	(861) 278-3-616	www.cinkk.ru/
5	Инвестиционная группа AKHUN.RU	Москва, Волгоградский пр., д.26, стр. 1. Тел.: 761-61-65, 545-11-78, факс: 670-18-98	Сочи: 8-918-907-83-39, e- mail: abkon@bk.ru	www.akhun.ru/
6	ООО «Градъ»	354000, Сочи, ул.Депутатская, 13/2	(8622) 62-56-53. E-mail: sochigrad@yandex.ru	www.sochigrad.ru
7	Агентство недвижимости «НЕГоциант»	354000, Россия, г. Сочи, ул. Островского, 37	(8622) 64 50 50, 64-22-24, 64-21-21, 64-17-14, 64-17- 04. E-mail: geoneg@mail.ru	www.neg.ru/
8	Компания Vesco Realty	354000, г. Сочи, ул. Островского 19 офис 1, ТЦ Юпитер	tel.: +7 (8622) 64-07-21, (8622) 66-66-44, e- mail:sochi@vesco.ru	www.realsochi.ru/
9	ООО «Грейс Сити»	354000, Сочи, ул. Донская, 28	Тел.: 8 (8622) 51-00-10, (8622) 51-00-20, FAX: 8 (8622) 98-54-97, E-mail: gracecity@gracecity.ru	www.gracecity.ru/
10	Агентство недвижимости «Спектр»	354000, г. Сочи, ул. Северная, 10 офис 201	Тел: (8622) 64-70-86, E- mail: spectrsochi1@mail.ru	www.sochi-realty.com/
11	Агентство недвижимости «Винсент недвижимость»	354000, Россия, г.Сочи, ул. Кооперативная, 8	+7 (8622) 645-111, +7 (8622) 645-222, +7 (8622) 645-333, +7 (8622) 645-444	www.vincent-realty.ru/
12	Агентство недвижимости «Лендлорд»	354000, г.Сочи, ул.Черноморская, 15	(8622) 90-12-12. E-mail: sochi@landlord.ru	www.landlord.ru

Печатные и интернет издания

Среди наиболее востребованных специализированных печатных изданий на рынке недвижимости г. Сочи можно выделить газеты «Экспресс Сочи - Вабанк» и «Купи-продай», журналы «Справочник по недвижимости» и «Экспресс - Недвижимость».

Указанные издания размещают на своих страницах объявления от частных лиц с предложениями о совершении сделок с жилой и коммерческой недвижимостью, а также модульную и строчную рекламу от агентств недвижимости, строительных и дизайнерских компаний. Издания имеют обширную сеть распространения: от крупных сетевых компаний до частных распространителей. Распространяются издания также посредством рассылки почтовыми отправлениями и электронной почтой. Интернет-версия указанных средств массовой информации, как правило, имеет доступ к архивам базы данных.

Сведения о наиболее популярных печатных и интернет изданиях, специализирующихся на рынке недвижимости г. Сочи, приведены в следующих таблицах.

Табл. 8 Наиболее популярные печатные издания на рынке недвижимости

№ п/п	Наименование ресурса	Специализация	Адрес редакции	Контактная информация/ Сайт
1	Газета бесплатных объявлений "Экспресс Ва- Банк Сочи"	Строчные объявления от частных лиц и модульные от компаний различной направленности, в том числе предложения жилой и коммерческой недвижимости	г.Сочи, Центральный р-н, ул.Московская, 19, офис 15-29	(8622) 64-93-73, 649-355, 625-025, www.vabanksochi.ru
2	Еженедельное издание "Экспресс недвижимость" (журнал)	Предложения о сделках с недвижимостью, публикации, аналитика	г.Сочи, Центральный р-н, ул. Конституции СССР, 18/г, офис 318, 425	(8622)69-44-10, 69- 44-11, 69-44-12, 69- 44-17, www.enbs.ru/
3	Еженедельник "Справочник по недвижимости Сочи" (журнал)	еженедельное обновление предложений о недвижимости, полная информация о рынке недвижимости Сочи, база данных	г.Сочи, ул.Нагорная, 13Б	тел.(8622) 95-05- 23, www.spnsochi.ru
4	"Купи-продай", газета недвижимости	объявления о сделках с недвижимостью	г.Сочи, Центральный р-н, ул. Конституции СССР, 18, офис 309	(8622) 69-44-14, www.kpsochi.ru

Табл. 9 Наиболее популярные интернет-издания на рынке недвижимости

№ п/п	Наименование ресурса	Специализация	Контактная информация/Сайт	Примечание
1	Проект Sochi-Land.ru	базы данных земельных участков, информация о рынке земли	www.sochi-land.ru	отсечение недостоверных предложений, представляемых случайными и недобросовестными посредниками
2	РосРиэлт недвижимость	предложения от собственников	www.rosrealty.ru/	предложения объектов недвижимости, реестр агентств недвижимости, строительных и инвестиционных компаний. Анализ средних цен
3	Интернет-агентство "Миниотель"	база данных недвижимости для покупки, аренды, отдыха	www.ughotel.ru/	статьи, информация о Сочи
4	Компания "SONED"	обширная база данных недвижимости, удобный сервис	www.soned.ru/?main=map&id=4	описание районов, карты, удобный поиск. В основном, цена за объект фиксируется в СВК и каждый день пересчитывается по курсу в рубли
5	Первый специализированный сайт о новостройках	информация о продающихся объектах, база предложений первичного жилья	www.novostroysochi.ru/	мониторинг состояния новостроек, сверка и обновление цен объектов. Поиск, сортировка объектов, информация

Типичные условия совершения сделок

По информации ООО «Центр риэлторских услуг Сочи» средний период поиска жилой недвижимости (индивидуальных жилых домов, коттеджей) и земельных участков по Адлерскому району составляет 5-6 месяцев.

Как правило, цена на объект недвижимого имущества, заявленная в предложении на продажу, является лишь стартовой. В процессе ведения переговоров с потенциальным покупателем она может существенно снизиться.

Информация о типичной величине скидки приведена в таблицах выше.

Обычно вознаграждение за оказываемые риэлторские услуги оплачивает покупатель недвижимости, если иное не предусмотрено в договоре на оказание риэлторских услуг. Причем размер указанного вознаграждения входит в цену предложения, публикуемого в средствах массовой информации или на сайте агентства недвижимости (Инвестиционная компания «Мегаполис», ООО «Гранд-капитал»). То есть, сверх цены предложения, указанной в прайс-листах агентства, в настоящее время ничего не платится.

Ниже справочно приведены диапазоны величины риэлторских услуг, оказываемых при осуществлении сделки купли-продажи недвижимости:

- от 3 до 5% от суммы сделки в зависимости от характеристики объекта (Инвестиционная компания «Мегаполис»);
- от 2 до 5% от суммы сделки в зависимости от ее сложности и величины (ООО «Гранд-капитал»);
- от 3 до 5% от цены сделки (ООО «Градъ»);
- от 3 до 5% от суммы сделки (ООО «Августин»).

9.1.2. Генеральный план

Прошлым летом в Сочи – впервые с 1967 года – принят Генплан развития. На его разработку и обсуждение ушло два с лишним года. Теперь в течение трех месяцев должны быть утверждены Правила застройки и землепользования. По мнению экспертов, основное достоинство этого документа – декларируемая возможность расширения городских владений на

4,5 тыс. га за счет земель сельхозназначения, а главный недостаток – установление максимальной этажности застройки города на уровне не выше шести.

14 июля, на сессии городского собрания Сочи депутаты единогласно одобрили генеральный план города-курорта. Разработчики генерального плана - специалисты и проектировщики ОАО «Гипрогор» и ГАП «РосНИПИ Урбанистики». План разработан по четырем направлениям: транспортная инфраструктура, туристическая инфраструктура, инфраструктура, нацеленная на социальное обеспечение горожан, спортивная инфраструктура и инфраструктура «для упорядочения застройки на территории города Сочи».

Генеральный план увеличен на 4,559 га, с расчетом увеличения численности с 402 тыс. чел. до 433 тыс. к 2014 году. В течение 7 лет в Сочи планируется построить от 500 до 700 тыс. кв.м жилья с освоением 3 300 га земли. Из них 636 га со строительством до шести этажей, 640 га малоэтажных зданий и 1 тыс. 991 га - жилых домов до трех этажей.

Планируется, что к 2032 году каждый житель Сочи будет иметь по 38 кв.м жилья.

Генплан предполагает застройку части Национального парка Сочи. Будут сформированы восемь курортных районов: Магри, Лазаревское, Головинка, Сочи-Центр, Хоста, Кудепста, Адлер, Красная Поляна. Высотки будут строить в развитых микрорайонах Сочи: Голубые Дали и Бытха. В планах - постройка нового микрорайона около села Черешня Адлерского района Сочи.⁸

9.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СОЧИ

В зависимости от своего целевого назначения коммерческая недвижимость Сочи делится на восемь категорий: офисная, торговая, производственно-складская, спортивно-развлекательная, гостиничная недвижимость, а также предприятия питания, паркинг и недвижимость свободного назначения, не имеющая определенного статуса.

После признания города столицей Зимних Олимпийских игр 2014 года коммерческая недвижимость Сочи значительно подорожала. Это вполне объяснимо - возросло внимание к курорту со стороны федеральных властей и крупных бизнес-структур, на развитие Сочи выделяются большие финансовые средства из государственного бюджета.

В условиях кризиса на рынке недвижимости Сочи произошли большие изменения. Город остается весьма привлекательным для инвестирования, однако в условиях кризиса и сокращения возможностей финансирования планы реализации многих проектов были пересмотрены. Проекты стали менее амбициозными и более приближенными к существующим реалиям. Несмотря на все сложности, Сочи (как и в целом юг России) остаются самыми привлекательными для инвестирования регионами. Сегмент коммерческой недвижимости, несмотря на кризис в российском девелопменте, в Сочи продолжает развиваться.

9.2.1. Производственно-складская недвижимость г. Сочи

Рынок складской недвижимости представлен в Сочи достаточно скудно. Почти все существующие склады – наследие социалистического строя, и возведены под конкретные нужды санаторно-курортной отрасли города. С приходом на рынок Сочи столичных инвесторов постепенно появляется потребность в изменении этого сегмента коммерческой недвижимости в сторону более качественных помещений. Районами расположения складской недвижимости являются: ул. Донская, ул. Пластунская, ул. Авиационная, и конечно, новая объездная дорога, соединяющая в настоящее время Центральный район с Адлерским. Заполняемость таких объектов стремиться к 100 % ввиду превышения спроса над предложением.

⁸ <http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch>

Рынок складской недвижимости в Сочи представлен и в качестве производственных баз, расположенных на окраинах города, построенных в 1960 -1970 годах. В основном, это несовременные, с большим физическим и моральным износом здания и сооружения, вся ценность которых зачастую сводится к земельному участку. Предложений подобной недвижимости достаточно мало.

Такое состояние рынка производственно-складской недвижимости вписывается в позиции Генерального плана развития г. Сочи до 2032 года, в частности «Превращение города в высокоэффективный санаторно-курортный, деловой, спортивный и туристический центр мирового уровня, а также создание условий для устойчивого развития территорий и повышения качества жизни населения», то есть развитие производственно-складского сегмента г. Сочи согласно Генплану развития города не предусматривается.

Табл. 10 Уровень арендных ставок

Класс	Уровень арендных ставок, не включая эксплуатационные и коммунальные услуги, руб./кв. м в месяц
Отапливаемые помещения	211 - 300
Неотапливаемые помещения	100 - 150

Направления развития рынка⁹

В ближайшее время активизации в сегменте складской недвижимости не предвидится. Теперь рынок может развиваться по 3 направлениям:

1. Олимпийское строительство. В рамках подготовки к Олимпиаде-2014 в Сочи, активно развивается транспортная инфраструктура, прокладываются и модернизируются дороги, строятся морские порты, логистические терминалы. За счет этих объектов рынок Сочи и прилегающих к нему районов несколько преобразится, однако перспективы складского сегмента в курортном городе после проведения Олимпиады-2014 весьма сомнительны.

2. Возможность реализации крупных инфраструктурных проектов, таких как «Краснодарский транзит». Очень крупные и дорогостоящие проекты, инициируемые государством, зачастую остаются на бумаге и не входят в стадию строительства. Однако именно сейчас, в период кризиса, когда государство выделяет огромные средства для помощи бизнесу и строительному сектору, проекты подобные «Краснодарскому транзиту» имеют шансы быть воплощенными в жизнь.

3. Build-to-Suite. Несмотря на значительное снижение покупательской способности и товарооборота, некоторые торговые и производственные компании будут чувствовать себя хорошо, производя «кризисные» товары и услуги. Хорошим примером служит сеть дискаунтеров «Магнит», которая в условиях экономической нестабильности будет только увеличивать количество клиентов. Для них, в условиях ограниченного предложения, а также значительно подешевевшей в период кризиса земли и себестоимости строительства, хорошим шагом станет возведение складских комплексов для собственных целей, т.н. build-to-suite.

Основные ценообразующие факторы для объектов производственно-складской недвижимости:

- местоположение объекта:
 - о размещение относительно основных трасс или; близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;

⁹ По данным компании MACON Realty Group ,
http://www.skladportal.ru/index.php?option=com_content&task=view&id=2&Itemid=2&exnsid=1429

- о окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - о площадь объекта;
 - о наличие отопления;
 - о наличие регулируемого режима влажности и температуры;
 - о наличие погрузочных эстакад и доков;
 - о наличие грузового лифта;
 - о этажность объекта (если объект представляет собой отдельно стоящее здание);
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
- наличие железнодорожных путей;
- коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий);
- прочие факторы, в том числе:
 - о наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта;
 - о наличие охраны и др.

Выводы

- *Развитие производственно-складского сегмента г. Сочи согласно Генплану развития города не предусматривается. Рынок производственно-складской недвижимости в Сочи представлен и в качестве производственных баз, расположенных на окраинах города, построенных в 1960 - 1980 годах. В основном, это несовременные, с большим физическим и моральным износом здания и сооружения.*

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании объекта отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Действующие нормативные документы и методика оценки недвижимости требуют для выявления оптимального варианта использования оцениваемого имущества отдельно исследовать участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный. И по первой и по второй частям анализа выполняется проверка на соответствие рассматриваемых вариантов использования объекта и участка следующим критериям:

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка (разумно оправданных и осуществимых с финансовой точки зрения вариантов).

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В Методических рекомендациях по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ..., утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5), в соответствии с которыми должна быть произведена настоящая оценка, относительно наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки сказано следующее:

«в качестве НЭИ земельных участков следует принимать тот вид НЭИ, который существовал на дату определения состояния участка. В случае, если собственник не обращался в уполномоченный орган за изменением целевого назначения и вида разрешенного использования земельного участка, рыночная стоимость объекта оценки земельного – земельного участка определяется на основании того целевого назначения, которое указано в правоустанавливающих документах для оцениваемого земельного участка» (п. 6.15)

Согласно Кадастровому паспорту земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от _____ г. № _____ оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 23:49:_____ относится к категории «земли сельскохозяйственного назначения» (для организации крестьянского фермерского хозяйства).

На основании вышеизложенного положения Методических рекомендаций в рамках данного отчета наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки принимается его текущее назначение – земельный участок категории «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование - для организации крестьянского фермерского хозяйства.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

11.1. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Проведение оценки рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. **Заключение договора** на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На этом этапе осуществляется:
 - **Осмотр объекта оценки:** на данном этапе Оценщик осматривает и фотофиксирует объект оценки. В осмотре объекта оценки - земельного участка, принадлежащего на праве собственности Гражданину N, принимали участие представитель Заказчика (Департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года) и представитель Оценщика, в присутствии правообладателя. По результатам осмотра был составлен соответствующий акт осмотра объекта оценки, представленный в соответствующем разделе Приложения.
 - **Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов.
 - **Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами в области закупок и продаж профильного оборудования и материалов.
3. **Применение подходов к оценке объектов, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
5. **Подготовка отчета о рассчитанной стоимости:** на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

11.2. АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ТРАДИЦИОННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п.20 ФСО № 1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Анализ информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки (земельных участков, предназначенных под застройку объектами, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции), показывает, что применение сравнительного подхода не представляется возможным. Во-первых, сделки по подобным объектам носят единичный характер. Во-вторых, предложение настолько превышает спрос, что изначально выставленные на продажу объекты по завышенной цене (обусловлено ажиотажем вокруг проектов олимпийской стройки), если и реализуются, то со значительным дисконтом.

На основании вышесказанного, принято решение, что использование сравнительного подхода, в данном случае, представляется некорректным, так как потребует использования недостоверной информации и принятия большого количества допущений, которые приведут к высокой погрешности результата вычислений, вследствие чего полученный результат нельзя будет считать обоснованным и соответствующим ст. 12 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а

также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Влияние мирового финансового кризиса на российскую экономику обусловило снижение доходов граждан и юридических лиц, что привело к падению спроса на земельные участки как в России в целом, так и в г. Сочи в частности. Также следует отметить, что арендные ставки в данном сегменте недвижимости продолжают снижаться. Мнения экспертов о сроках окончания кризиса и начала роста экономики разнятся, из-за чего долгосрочное прогнозирование доходов от сдачи объектов недвижимости в аренду сильно затруднено.

Однако, учитывая невозможность использования затратного и сравнительного подходов, Оценщиками было принято решение в рамках данного отчета произвести определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка доходным подходом с помощью методом остатка. Подробное описание методов расчета рыночной стоимости земельных участков приведено далее в разделе 12.1 «Методы, применяемые к настоящей оценке».

Таким образом, учитывая вышесказанное, в рамках данного отчета определение рыночной стоимости объекта оценки производится в рамках Доходного подхода. Затратный и Сравнительный подходы не используются.

12. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

12.1. Методы, применяемые к настоящей оценке

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

Как правило, при оценке земельного участка используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования¹⁰.

Следует отметить, что лишь метод сравнения продаж методологически четко представляет **сравнительный подход к оценке**. Остальные методы так или иначе являются комбинацией с использованием элементов различных подходов.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Анализ информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки (земельных участков, предназначенных под застройку объектами сельхоз назначения), показывает невозможность применения метода сравнения продаж. Во-первых, сделки по подобным объектам носят единичный характер. Во-вторых, предложение настолько превышает спрос, что изначально выставленные на продажу объекты по завышенной цене (обусловлено ажиотажем вокруг проектов олимпийской стройки), если и реализуются, то со значительным дисконтом.

На основании вышесказанного, использование метода сравнения продаж представляется некорректным, так как потребует использования недостоверной информации и принятия большого количества допущений, которые приведут к высокой погрешности результата вычислений, вследствие чего полученный результат нельзя будет считать обоснованным и соответствующим ст. 12 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, в рамках настоящей оценки Оценщики отказались от применения метода сравнения продаж.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Объект оценки - незастроенный земельный участок, в связи с этим данный метод не применялся.

¹⁰ М.А. Федотова, Г.М. Кондрашов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Объект оценки - незастроенный земельный участок, в связи с этим данный метод не применялся.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Так как нет рыночных данных о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому, то применение метода капитализации представляется невозможным.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Данный метод применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении метода предполагаемого использования оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Для расчета методом предполагаемого использования требуется наличие информации о сделках по сдаче в аренду строений и сооружений на застроенных и сопоставимых с оцениваемым земельных участках, а также возможность расчета остаточной стоимости существующих или полной восстановительной стоимости прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений для выбранных видов использования оцениваемого земельного участка.

Применение метода предполагаемого использования представляется некорректным, так как придется использовать недостоверную информацию и принимать большое количество допущений в отношении технико-экономических показателей объектов (ставок капитализации для земли) и будущих доходов, которые приведут к высокой погрешности результата вычислений, вследствие чего полученный результат нельзя будет считать обоснованным. В связи с чем, расчеты методом предполагаемого использования не выполнялись.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

Табл. 11 Методы оценки земли (ЗУ)¹¹

¹¹ М.А. Федотова, Г.М. Кондрашов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Проанализировав вышеописанные методы, Оценщик счел наиболее целесообразным в данном исследовании для определения рыночной стоимости объекта оценки применить метод остатка. Алгоритм применения этого метода и его описание представлены далее.

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ ОСТАТКА

Как уже отмечалось выше в разделе 12.1 «Подходы и методы, примененные к настоящей оценке», Оценщик реализовал *метод остатка в рамках доходного подхода*.

12.2.1. Описание методики

При проведении оценки рыночной стоимости методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2. определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
3. определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
4. определение разницы между потоком доходов и расходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
5. определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
6. расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и

расходов, связанных с использованием объекта недвижимости.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

12.2.2. Описание параметров застройки

В результате проведенного анализа НЭИ рассматриваемый земельный участок будет использоваться для организации крестьянского фермерского хозяйства.

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии со ст. 78 Земельного кодекса земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Таким образом, на оцениваемом земельном участке возможно возведение зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Для определения рыночной стоимости земельного участка необходимо определить параметры застройки земельного участка площадью 5 000 кв. м, исходя из варианта его наиболее эффективного использования (для организации крестьянского фермерского хозяйства). В соответствии с требованиями нормативных документов, регламентирующих деятельность объектов сельскохозяйственного назначения, Оценщиками самостоятельно были рассчитаны параметры предполагаемых к строительству улучшений земельного участка.

На земельном участке предполагается строительство плодоовощной базы для хранения сельскохозяйственной продукции.

Расчет параметров застройки произведен с учетом требований и рекомендаций следующих нормативных документов:

– *СНиП II-97-76 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий»* (Утверждены постановлением Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства от 21 декабря 1976 года № 219, с изменением, утвержденным постановлением

Госстроя СССР от 11 января 1985 года № 3, и изменением и дополнением № 2, утвержденным постановлением Госстроя СССР от 13 июля 1990 года № 61).

В соответствии с вышеуказанным СНиПом минимальная плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий по переработке или хранению сельскохозяйственной продукции составляет 50%.

Исходя из конфигурации, площади (5 000 кв. м) и варианта разрешенного использования рассматриваемого земельного участка, а также на основании рекомендуемых размеров плотности застройки, Оценщиками предполагается застройка участка объектами сельскохозяйственного назначения (плодоовощная база), площадью 2600 кв.м.

Далее в Табл. 12 приведен расчет технико-экономических параметров застройки рассматриваемого участка.

Табл. 12 Основные технико-экономические показатели объекта оценки

Показатель	Значение
Площадь земельного участка, кв. м	5 000
Этажность строений	1
Количество строений, шт.	1
Общая площадь строения, кв. м	2 600
Строительный объем здания, куб.м	13 000
Площадь застройки земельного участка строениями, кв.м.	2 989
Коэффициент плотности застройки	60%
Площадь благоустройства, кв.м., в том числе:	2 011
- Площадь площадок и дорог, кв.м.	1 368
- Площадь тротуаров, кв.м.	342
- Площадь озеленения, кв.м.	302

12.2.3. Расчет величины затрат на строительство улучшений

Величина затрат на создание объекта может быть определена различными методами.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов в условиях Российской Федерации показывает, что в оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация¹²:

- метод на основе базы данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки на компоненты;
- базисный метод и его разновидности;
- ресурсный метод и его разновидности;
- экспертно-аналитический метод (метод на основе данных о стоимости приобретения аналогичного объекта - коммерческое предложение или прайс-лист компании производителя, поставщика или дилера);
- комбинированный метод.

Под величиной стоимости строительства понимается сметная стоимость строительства объекта.

В рамках настоящей работы сметная стоимость овощехранилища рассчитана методом сравнительной единицы на основании сборников КО-ИНВЕСТ-2003 «Складские здания и сооружения» (УПСС-2003).

¹² Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. (Постановление Госстроя России от 26.04.99, №41).

Под удельной величиной затрат на создание объектов недвижимости принимается величина затрат на создание 1 куб.м. общего объема или 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов, приведенных в справочниках.

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства складских зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Указанная номенклатура затрат по составу соответствует сводному сметному расчету стоимости строительства.

В сводных сметных расчетах на строительство средства распределяются по следующим главам:

- Глава 1 – Подготовка территории строительства;
- Глава 2 – Основные объекты строительства;
- Глава 3 – Объекты подсобного и обслуживающего назначения;
- Глава 4 – Объекты энергетического хозяйства;
- Глава 5 – Объекты транспортного хозяйства и связи;
- Глава 6 – Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения;
- Глава 7 – Благоустройство и озеленение территории;
- Глава 8 – Временные здания и сооружения;
- Глава 9 – Прочие работы и затраты;
- Глава 10 – Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия;
- Глава 11 – Подготовка эксплуатационных кадров;
- Глава 12 – Проектные и изыскательские работы, авторский надзор.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы;
- сметная прибыль;
- средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7 для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости по главам 1-7 сводного сметного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, а также непредвиденные работы и затраты. В составе доначислений учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог и др. обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские

работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзоры и др.

Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве и приведены на следующую дату: 01.01.2004 г.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость. Стоимостные показатели приведены в ценах Московского региона.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников, стоимость строительства объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

В таблице ниже приведены характеристики объекта оценки и объекта-аналога.

Табл. 13 Сопоставление параметров объекта оценки и объекта-аналога

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог
№ объекта оценки/ Шифр объекта-аналога/	1	3.13.00.067
Назначение здания	Плодоовощная база	Плодоовощная база
Класс конструктивной системы здания	КС-4	КС-4
Класс качества здания	Эконом	Эконом
Объем, куб.м.	13 000	15 000
Число этажей	1	1
Основные конструктивные характеристики		
Преобладающий материал:		
- фундаментов	Сборные бетонные блоки, под колонны-монолитные железобетонные	Сборные бетонные блоки, под колонны-монолитные железобетонные
- стены	Кирпичные	Кирпичные
- перегородок	Кирпичные и пенобетонные	Кирпичные и пенобетонные
- перекрытий	Сборные железобетонные плиты	Сборные железобетонные плиты
- кровли	Рулонная	Рулонная
- полов	Асфальтовые, из линолеума и плиточные	Асфальтовые, из линолеума и плиточные
- отделки	Штукатурка и простая окраска	Штукатурка и простая окраска
- прочее	Имеется экспедиция и административно-бытовые помещения	Имеется экспедиция и административно-бытовые помещения
Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
- отопление, вентиляция и кондиционирование	-	-
- водоснабжение и канализация	-	-
- электроснабжение и освещение	-	-
- слаботочные системы	-	-
- газоснабжение	-	-
- лифты	-	-

Для определения затрат на строительства объекта стоимость строительства объекта-аналога приводится к стоимости строительства объекта оценки путем введения необходимых корректирующих коэффициентов, учитывающих различия между объектом оценки и объектом-аналогом. Скорректированный показатель стоимости строительства приводится из расчета на 1 кв.м. общей площади объекта. Таким образом, для расчета стоимости строительства объекта оценки необходимо удельный показатель стоимости (руб./кв.м.) умножить на общую площадь строительства.

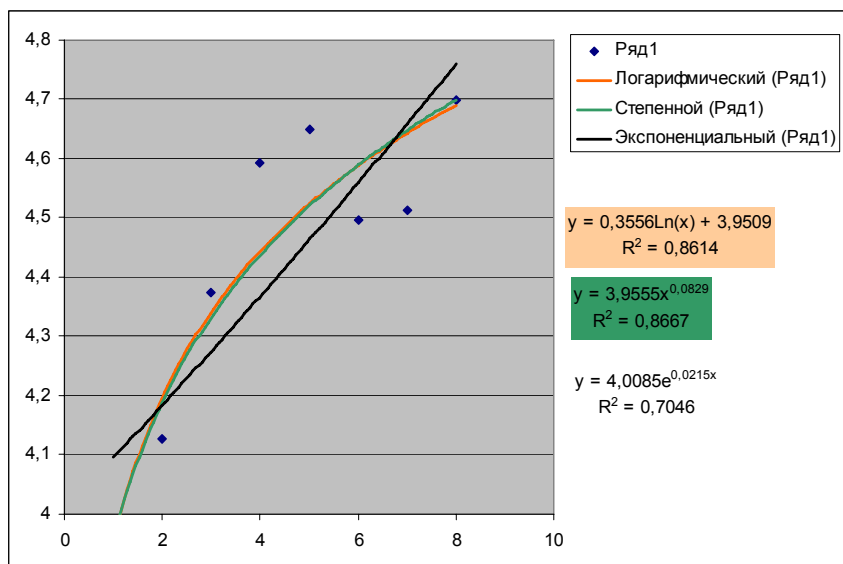
Коэффициент на сейсмичность района местоположения объекта составляет 8-10 баллов. Размер корректировки принят согласно рекомендациям сборника УПСС-2004 и составил 1,05.

Коэффициент на региональное различие в уровне цен производился на основании данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индекс цен в строительстве» (выпуск 69, стр. 139) и составил 0,848 (пересчет из цен Московской области в цены Краснодарского края).

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника пересчитывает стоимость строительства объекта оценки, определенную на основании справочника, из цен Справочника (01.01.2004 г.) в цены на дату проведения оценки (20.01.2010 г.).

Прогнозное значение индекса на 1-ый квартал 2010 года рассчитан с помощью техники построения тренда: на основании данных значений индексов с 1-го квартал 2008 года по 4-ый квартал 2009 года было рассчитано уравнения зависимости значение индекса от периода времени, на который он рассчитывается. По этим данным подбирается регрессионное уравнение с максимальной величиной коэффициента определенности (детерминации) R^2 , которое позволяет оценить величину поправки.

Рис. 3 Уравнение ряда и коэффициенты детерминации для расчета величины индекса пересчета



Исходя из соответствия критерию максимизации коэффициента детерминации (R^2) при подборе математических функций, описывающих различные зависимости, с целью последующего расчета рыночной стоимости объектов оценки была выбрана степенная функция.

Подставляя значение периода времени в уравнение, получаем: $3,9555 \cdot 9^{0,0829} = 4,746$.

В таблице ниже представлен расчет корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве после 1 января 2004 г.

Табл. 14. Расчет индекса пересчета на 12.01.2010 года, от цен на 01.01.2004 года

Согласно данным СБОРНИКА КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", ВЫПУСК 68 (стр.32)	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
ИНДЕКС на декабрь 2002/январь 2003 ГОД	1,863
Расчетное значение индекса на 1-й квартал 2008 г.	3,925
Расчетное значение индекса на 2-й квартал 2008 г.	4,127
Расчетное значение индекса на 3-й квартал 2008 г.	4,374
Расчетное значение индекса на 4-й квартал 2008 г.	4,594
Расчетное значение индекса на 1-й квартал 2009 г.	4,649
Расчетное значение индекса на 2-й квартал 2009 г.	4,497
Прогнозное значение индекса на 3-й квартал 2009 г.	4,512
Прогнозное значение индекса на 4-й квартал 2009 г.	4,700
Прогнозное значение индекса на 1-й квартал 2010 г.	4,746
ИНДЕКС ПЕРЕСЧЕТА на январь 2010 года, К ЦЕНАМ НА 01.01.2003 ГОД	2,5475

Все вышеперечисленные корректировки рассчитаны в соответствии с рекомендациями по использованию УПСС-2004 (глава 2).

Далее в таблице приведен расчет удельной величины затрат на строительство оцениваемого объекта.

Табл. 15. Расчет удельного показателя стоимости строительства

Наименование объекта оценки	Плодоовощная база	
Наименование объекта-аналога	Плодоовощные базы	
Справочные показатели: Шифр/Стоимость, руб./ кв.м	Шифр 3.13.00.067	720,78
Класс конструктивной системы здания/ Класс качества	КС-4	Эконом
Площадь/объем объекта аналога по сборнику, кв.м/куб.м	-	15 000

Первая группа поправок (в %)	0,00
а) на отличия в объемно-планировочных решениях:	0,00
б) на отличия в конструктивных решениях:	0,0
в) на отличия в решениях инженерных систем	0,0
Вторая группа поправок (коэффициенты)	2,2683
на сейсмичность	1,05
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на региональное различие в уровне цен	0,848
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	2,5475
Скорректированный показатель стоимости, руб./куб. м без НДС	1 634,91
Итого стоимость строительства, руб. без НДС	21 253 842,04

Таким образом, величина затрат на строительство плодовоовощной базы, общей площадью 2600 кв. м составила 21 253 842,04 рубля без учета НДС.

Ввиду того, что объект оценки имеет период строительства в размере 12 месяцев, затраты на строительство равномерно распределены в течение всего срока строительства.

Определение величины затрат на благоустройство территории на основании регионального справочника стоимости строительства (РСС-2007).

Под величиной затрат на благоустройство в рамках настоящего отчета понимается сметная стоимость строительства асфальтобетонных площадок, дорожек и тротуаров.

Сводный сметный расчет содержит главы, в которых объекты, работы и затраты разделяются с учетом примерной структуры сводного сметного расчета стоимости строительства. В случае отсутствия объектов, работ и затрат, предусматриваемых соответствующей главой, эта глава пропускается без изменения номеров последующих глав. В главах сводного сметного расчета стоимость отдельных объектов и видов работ, определенная в объектных сметах, показывается с распределением по графам: «Подрядные работы», «Оборудование. Мебель и инвентарь», «Прочие затраты» и «Общая сметная стоимость».

В сводном сметном расчете стоимости показываются итоги по каждой главе и суммарные по главам 1-7, 1-8, 1-9, 1-12, общий итог приводится после начисления резерва средств на непредвиденные работы и затраты.

Распределение средств в сводном сметном расчете стоимости жилищно-гражданского строительства описано выше.

После главы 12 начисляется резерв средств на непредвиденные работы и затраты, определяемый в процентах от общей сметной стоимости, в размере 2% по объектам непроизводственного назначения и 3 % для объектов производственного назначения (графы 4-7).

Принятые по РСС-2007 показатели стоимости строительства представлены по состоянию на 1 января 2007 года в ценах Московской области и предназначены для составления сметной документации на строительные, пусконаладочные и монтажные работы, а также для определения в укрупненном виде стоимости строительства зданий, сооружений, инженерных коммуникаций.

Цены и тарифы на материально технические ресурсы и услуги приняты на основании текущих статистических данных и наблюдений прогнозного уровня цен по состоянию на 1 января 2007 года. В расчетах показателей стоимости учтен полный комплекс операций, необходимых для выполнения определенного вида работ в усредненных условиях, то есть нормальных условиях, не осложненных внешними факторами. Показатели стоимости объединены в группы, имеющие наименование видов работ, измерители, стоимостные и количественные показатели. В таблице показателей стоимости графа «Сметная стоимость, руб.» состоит из трех граф: «Всего» и в том числе: «Работа», «Материалы».

Графа «Работа», включает в себя полную сметную стоимость работы машин и механизмов, с учетом заработной платы машинистов и обслуживающего персонала, а так же заработной платы рабочих, занятых на основном производстве с начислением соответствующих нормативов накладных расходов и сметной прибыли по каждому из видов работ, а так же затраты связанные с производством работ в зимнее время.

Графа «материалы», как правило, включает в себя полную сметную стоимость материалов (основных и вспомогательных) с учетом их транспортировки и доставки до приобъектного склада, а также заготовительно-складских расходов.

Графа «всего» включает сумму граф «Работа» и «Материалы».

Показатели стоимости графы «Всего» не учитывают резерв средств на непредвиденные работы и затраты, временные здания и сооружения, прочие работы и затраты, проектно-изыскательские работы, затраты заказчика, налог на добавленную стоимость. Перечисленные затраты, за исключением налога на добавленную стоимость, должны быть учтены отдельно в соответствующих главах сводного сметного расчета.

Сметный расчет составлен в ценах Московского региона по состоянию на январь 2007 года. Для пересчета стоимости в текущие цены была произведена индексация цен на материалы, эксплуатацию машин и механизмов, а также оплату труда рабочих-строителей и машинистов. Индекс пересчета в текущие цены был рассчитан и откорректирован для условий Санкт-Петербурга на основании данных всероссийского информационно-аналитического журнала «ценообразование и сметное нормирование в строительстве».

Обязательные работы и затраты Глав 7-12 принимаются в соответствии с действующими нормативными документами в строительстве. Расчет затрат по этим главам максимально приближен к стандартной форме локального ресурсного сметного расчета (форма № 4).

Затраты на возведение временных зданий и сооружений (Глава 8) принимаются в соответствии с требованиями Сборников сметных норм на строительство временных зданий и сооружений ГСН 81-05-01-2001, утвержденных и введенных в действие с 15 мая 2001 года Постановлением Госстроя России от 07 мая 2001 года № 45.

Затраты на содержание службы заказчика-застройщика рассчитан на основании Приложения № 2 к Приказу от 15.02.2005 г. №36.

Далее представлены расчеты величины затрат на строительство асфальтобетонных площадок и дорог (Табл. 16), а также тротуаров и зоны озеленения ().

Табл. 16. Расчет удельного показателя стоимости строительства асфальтобетонных площадок и дорог

№ п/п	шифр норматива в РСС 2007	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Сметная стоимость, руб.		Всего, руб./ ед. изм.	Всего, руб.
					работа	материалы		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		ДРЕНАЖНЫЕ И ВОДОСБОРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ						
	003	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос						
1	03270030101	из асбестоцементных труб	100м	6,84	7453	17 222,00	24 675,00	168 754,3
		ПОДСТИЛАЮЩИЕ И ВЫРАВНИВАЮЩИЕ СЛОИ						
	012	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований						
2	03270120101	из песка	100м3	2,74	9280	60 575,00	69 855,00	191 097,6
		ОСНОВАНИЯ И ПОКРЫТИЯ ИЗ ЩЕБЕНОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ						
	020	Устройство оснований из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие до 68,6 Мпа						
3	03270200102	однослойных толщиной 15 см	1000 м2	1,37	41083	165 509,00	206 592,00	282 579,9
		ПОКРЫТИЯ ИЗ ГОРЯЧИХ АСФАЛЬТОБЕТОННЫХ СМЕСЕЙ						
	042	Устройство покрытий комплектом машин из горячих асфальтобетонных смесей толщиной 4 см						
4	03270420101	мелкозернистых смесей	100 м2	13,68	5503	14 346,00	19 849,00	271 497,8
5	03270430102	Добавлять на каждый 1 см изменения толщины слоя сверх 4 см комплектом машин, мелкозернистых смесей	100 м2	27,36	1213	3 526,00	4 739,00	129 641,6
		ИТОГО в ценах на 01.01.2006 г.						
		Затраты труда рабочих-строителей и машинистов						160 670,97
		Машины и механизмы						80 335,49
		Материалы						802 564,72
		ИТОГО в текущих ценах:						
	Приложение к Письму КЦЦС №КЦ/2009-12ти от 14.12.2009	Фонд оплаты труда		1,857	к-т пересчета к ценам январь 2010г.			298 392,07
	Приложение к Письму КЦЦС №КЦ/2009-12ти от 14.12.2009	Машины и механизмы		1,315	к-т пересчета к ценам январь 2010г.			105 671,94
	Приложение к Письму КЦЦС №КЦ/2009-12ти от 14.12.2009	Материалы без учета НДС		1,428	к-т пересчета к ценам январь 2010г.			1 145 821,04
		ИТОГО по главе 2						1 549 885,04
		ИТОГО по главам 1 - 7						1 549 885,04
	Глава 8	Временные здания и сооружения						
	ГСН 81-05-01-2001	Временные здания и сооружения		1,50%				23 248,28
		ИТОГО по главе 8						23 248,28
		ИТОГО по главам 1 - 8						1 573 133,32
				0,70%				
	Глава 9	Прочие работы и затраты						
	ГСН 81-05-02-2001	Зимнее удорожание работ		1,00%				15 731,33
	Письмо Минстроя России	Страхование строительных рисков		0,35%				5 505,97

					Сметная стоимость, руб.		
	№ВБ-20-82/12						
		ИТОГО по главе 9					21 237,30
		ИТОГО по главам 1 - 9					1 594 370,62
	Приложение №2 к Приказу от 15.02.2005 г. №36			1,10%			
	Глава 10	Содержание дирекции					
	Приложение №2 к Приказу от 15.02.2005 г. №36	Технадзор		1,10%			17 538,08
		ИТОГО по главе 10					17 538,08
		ИТОГО по главам 1 - 10					1 611 908,69
							92 460,60
	Глава 12	Проектно-изыскательские работы					
	Справочник базовых цен на ПИР	Проектно-изыскательские работы					92 460,60
	КЭПП №39/259 от 25.01.2001	Авторский надзор		0,20%			3 188,74
		ИТОГО по главе 12					95 649,34
		ИТОГО по главам 1 - 12					1 707 558,04
	МДС 81-35.2004	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты		3,00%			51 226,74
		ИТОГО по расчету стоимости (без учета НДС)					1 758 784,78
		Стоимость, рублей/ м2		1 367,82	м2		1 285,83

В результате расчета величина затрат на строительство асфальтобетонных площадок и дорог составила 1 758 784,78 рублей без НДС.

Табл. 17. Расчет удельного показателя стоимости строительства тротуаров и зоны озеленения

№ п/п	шифр норматива в РСС 2007	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Сметная стоимость, руб.		Всего, руб./ ед. изм.	Всего, руб.
					работа	материалы		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ						
	048	Устройство оснований под тротуары из щебня						
1	03270480101	толщина 12 см	100м2	3,42	7706	10 297,00	18 003,00	61 562,0
	047	Устройство асфальтобетонных покрытий дорожек и тротуаров однослойных из литой мелкозернистой асфальтобетонной смеси						
2	03270470101	толщина 3 см	100м2	3,42	3864	7 652,00	11 516,00	39 379,4
	014	Устройство газонов, откосов и цветников в городских условиях						
3	16030001403	с посевом трав, с внесением растительной смеси слоем 20 см, озеленение рулонами	м2	301,72	379,0	264,0	643,00	194 008,6
ИТОГО в ценах на 01.01.2006 г.:								

					Сметная стоимость, руб.	
Затраты труда рабочих-строителей и машинистов						102 611,69
Машины и механизмы						51 305,84
Материалы						141 032,50
ИТОГО в текущих ценах:						
Приложение к Письму КЦЦС №КЦ/2009-12ти от 14.12.2009	Фонд оплаты труда	1,857	к-т пересчета к ценам январь 2010г.			190 566,55
Приложение к Письму КЦЦС №КЦ/2009-12ти от 14.12.2009	Машины и механизмы	1,315	к-т пересчета к ценам январь 2010г.			67 486,84
Приложение к Письму КЦЦС №КЦ/2009-12ти от 14.12.2009	Материалы без учета НДС	1,428	к-т пересчета к ценам январь 2010г.			201 351,99
ИТОГО по главе 2						459 405,38
ИТОГО по главам 1 - 7						459 405,38
Глава 8	Временные здания и сооружения					
ГСН 81-05-01-2001	Временные здания и сооружения	1,50%				6 891,08
ИТОГО по главе 8						6 891,08
ИТОГО по главам 1 - 8						466 296,46
Глава 9	Прочие работы и затраты					
ГСН 81-05-02-2001	Зимнее удорожание работ	0,70%				3 264,08
Письмо Минстроя России №ВБ-20-82/12	Страхование строительных рисков	0,35%				1 632,04
ИТОГО по главе 9						4 896,11
ИТОГО по главам 1 - 9						471 192,57
Глава 10	Содержание дирекции					
Приложение №2 к Приказу от 15.02.2005 г. №36	Технадзор	1,10%				5 183,12
ИТОГО по главе 10						5 183,12
Приказ от 15.02.2005 г. №36						
ИТОГО по главам 1 - 10						476 375,69
Глава 12	Проектно-изыскательские работы					
Справочник базовых цен на ПИР	Проектно-изыскательские работы					92 460,60
КЭИПП №39/259 от 25.01.2001	Авторский надзор	0,20%				942,39
ИТОГО по главе 12						92 460,60
ИТОГО по главам 1 - 12						568 836,29
МДС 81-35.2004	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты	3,00%				17 065,09

					Сметная стоимость, руб.		
3	ИТОГО по расчету стоимости (без учета НДС)						585 901,38
	Стоимость, рублей/ м2		341,95	м2			1 713,39
	Стоимость, \$/ м2		29,43	руб./\$			58,22

В результате расчета величина затрат на строительство тротуаров и зоны озеленения составила 585 901,38 рублей без НДС.

Далее в таблице сведены результаты расчета стоимости строительства улучшений оцениваемого земельного участка.

Табл. 18. Результаты расчета затрат на строительство улучшений

Наименование показателя	Площадь объекта, кв. м	Стоимость строительства, руб./ кв. м	Стоимость строительства, руб.
Строения, кв. м.	2 600	8 174,55	21 253 842,04
Площадки и дороги, кв. м	1 368	1 285,83	1 758 784,78
Тротуаров, кв. м	342	1 713,39	585 901,38
Зона озеленения, кв. м	302		
ИТОГО, стоимость строительства			23 598 528,19

Таким образом, суммарная величина затрат на возведение улучшений составила 23 598 528,19 рублей.

12.2.4. Определение величины прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Расчет прибыли предпринимателя проведен с использованием аналитического метода. Он основан на предположении о том, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска, и ту же продолжительность, что и новое строительство¹³.

Основная зависимость методики:

$$Ппр = n \times \frac{ya}{2} \left[1 + n \times \frac{ya}{3} + \hat{Co} \left(1 + \frac{2}{3} \times n^2 \times ya^2 \right) \right]$$

где Ппр – прибыль предпринимателя как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

$\hat{Co} = Co/C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

n – число лет (период) строительства;

ya – годовая норма отдачи на вложенный капитал, учитывая, что объект оценки имеет в целом небольшой срок строительства, норма отдачи принимается неизменной.

Срок строительства принят на основании рекомендаций СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», части 1 и 2. Прибыль предпринимателя (вознаграждение инвестора) учитывалось Оценщиком в нулевом периоде строительства.

Расчет ставки дисконтирования на период строительства произведен в разделе 12.2.11, пункт 2 «Определение ставки дисконтирования на период строительства объекта оценки». Величина ставки дисконтирования составила 19,00 %.

¹³ Авторы методики – к.т.н., доцент Д. Д. Кузнецов и д.т.н., профессор, зав. кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е. С. Озеров.

Величина прибыли предпринимателя при заданных сроках строительства и ставке дисконтирования составила 14,97 %.

Таким образом, суммарная величина затрат на возведение улучшений составила 27 130 280 рублей.

12.2.5. Расчет ставки аренды

Та как основной функцией плодоовощной базы является хранение с/х-продукции, то для расчета ставки аренды применялись объекты производственной складской функции. Расчет рыночной ставки аренды выполнялся сравнительным подходом на основе метода парных продаж.

Ниже в таблице представлены выявленные в результате анализа рынка объекты наиболее близкие по местоположению, физическим, правовым и пр. характеристикам (в том числе НЭИ) рассматриваемому объекту недвижимости.

Табл. 19 Характеристики объектов-аналогов

	Объект оценки	1	2	3	4	5
Район	Адлерский	Адлерский	Адлерский	Адлерский	Адлерский	Адлерский
Адрес	XXXX	Адлер	Курортный городок	Изумруд (Энергетиков)	Чайсовхоз (ул.Гастелло)	Адлер
Правовой статус	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Назначение		производственные помещения	Складские помещения	Складские помещения	Складские помещения	производственно-складские помещения
Тип сделки	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение						
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	электричество	все коммуникации
Общая площадь здания, кв.м		288,0	200,0	220,0	от 50	900
Цена предложения, рублей мес.	-	86 400		44 000		261 000
Цена предложения , руб/кв.м в мес. с НДС	-	300	300	200	300	290
Цена предложения , руб/кв.м в мес. БЕЗ НДС	-	254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Дата		январь 2010	январь 2010	январь 2010	январь 2010	январь 2010
Контактные данные	-	тел. XXXX	тел. XXXX	тел. XXXX	тел. XXXX	тел. XXXX
Источник информации	-	Журнал "Справочник по недвижимости" № 01 стр. _____	Журнал "Справочник по недвижимости" № 01 стр. _____	Журнал "Справочник по недвижимости" № 01 стр. _____	Газета "Экспресс-Сочи" №3 стр. _____	http://www.soned.ru/ _____

Проведение корректировок

Корректировка по первой группе элементов сравнения

В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: права на объект, условия финансирования, условия предложения продажи и дата сделки.

- 1. Поправка на права на объект.** Оцениваемым правом на рассматриваемый объект является право аренды. Учитывая, что какие либо отличия объектов-аналогов от объекта оценки по условиям прав не обнаружены, величина корректировки равна нулю.
- 2. Поправка на условия финансирования.** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на ставку аренды. Учитывая, что какие либо отличия объектов-аналогов от объекта оценки по условиям финансирования не обнаружены, величина корректировки равна нулю.
- 3. Поправка на тип сделки.** Объекты-аналоги предлагаются к аренде (предложение). В соответствии с данными обзора рынка (см раздел 9.2.1) арендодатели не предоставляют скидок потенциальным арендаторам. Таким образом, скидка на торг для ставок аренды в данном расчете не учитывалась.
- 4. Поправка на дату сделки.** Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались к аренде в пределах месяца от даты проведения оценки. Учитывая, что типичное время экспозиции подобных объектов составляет до трех месяцев, величина корректировки равна нулю.

Корректировки должны быть сделаны последовательно, каждый раз корректируется уже откорректированная ставка аренды (см. таблицу ниже).

Табл. 20 Корректировка по первой группе элементов сравнения

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Район	Адлерский	Адлерский	Адлерский	Адлерский	Адлерский	Адлерский
Ставка аренды, руб./кв.м./мес., без НДС и без КУ	-	254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Права на объект	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на права %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес., без НДС и без КУ	-	254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на тип сделки, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес., без НДС и без КУ	-	254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес., без НДС и без КУ	-	254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Дата сделки	-	январь 2010	январь 2010	январь 2010	январь 2010	январь 2010
Корректировка на дату сделки, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес., без НДС и без КУ	-	254,24	254,24	169,49	254,24	245,76

Корректировка по второй группе элементов сравнения

Среди элементов сравнения по второй группе сравнения принято выделять: местоположение, техническое состояние помещений, коммуникации и пр. дополнительные элементы.

Корректировка цен объектов-аналогов, по кумулятивным элементам сравнения, проводилась при помощи техники парных продаж.

Анализ рынка, проведенный оценщиком, а также данные агентств недвижимости, показали, что основные ценообразующие факторы, влияющие на ставку аренды анализируемого сегмента следующие:

- Местоположение (престижность района, удаленность от районных центров и населенных пунктов, близость объектов социальной инфраструктуры и пр.);
- Техническое состояние;
- Наличие коммуникаций;
- Площадь.

Обоснование корректировок

Местоположение

Корректировка по фактору «Местоположение» учитывает зависимость ставки аренды от однородности, престижности района, удаленности от районных центров и населенных пунктов, близости объектов социальной инфраструктуры и пр. Объекты-аналоги так же, как и рассматриваемый объект расположены в Адлерском районе города Сочи, поэтому корректировка для них не проводилась.

Техническое состояние

Корректировка по фактору «Техническое состояние» учитывает зависимость ставки аренды от технического состояния помещения. Все объекты-аналоги также как и рассматриваемый объект имеют хорошее (рабочее) состояние. В связи с этим поправка на техническое состояние помещений не проводилась.

Наличие коммуникаций

Корректировка по фактору «Наличие коммуникаций» учитывает суждение о том, что обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями (водопровод, электричество, канализация) увеличивает его инвестиционную привлекательность и, как следствие, ставку аренды. Объекты-аналоги так же как и рассматриваемый объект имеют аналогичный набор коммуникаций, поэтому корректировка для них не проводилась.

Площадь

Корректировка по фактору «Площадь» учитывает зависимость ставки аренды от площади объекта недвижимости. Как показывает обзор рынка производственно-складской недвижимости, ставка аренды за производственно-складские помещения не зависит от площади помещений, предлагаемых в аренду. Поскольку потенциальный объект недвижимости, а также объект-аналог № 5, возможно сдавать блоками, корректировка по данному фактору не проводилась.

Итоговый расчет

Присвоение весовых коэффициентов объектам-аналогам не проводилось, т.к. все объекты имеют одинаковую величину абсолютной валовой корректировки. Таким образом, ставка аренды

объекта оценки рассчитывалась как среднее арифметическое скорректированных цен объектов-аналогов.

Корректировка по второй группе элементов сравнения и вывод о рыночной ставке аренды

Порядок проведения корректировок цен продаж объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения на основе парного сравнения данных и вывод о рыночной ставке аренды для производственно-складской функции.

Табл. 21 Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения и вывод о рыночной ставке аренды

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес	XXXXXX	Адлер	Курортный городок	Изумруд (Энергетиков)	Чайсовхоз (ул.Гастелло)	Адлер
Правовой статус						
Правовой статус	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Тип сделки						
Тип сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Местоположение						
Местоположение	Адлер, _____	Адлер, _____	Адлер, _____	Адлер, _____	Адлер, _____	Адлер, _____
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Техническое состояние						
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Коммуникации						
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	электричество	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.		254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Общая площадь здания						
Общая площадь здания, кв.м		288	200	220	от 50	900
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		254,24	254,24	169,49	254,24	245,76
Абсолютная валовая корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Количество корректировок		0	0	0	0	0
Весовой коэффициент		1	1	1	1	1
Доля весов, %		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	235					

Таким образом, рыночная ставка аренды для производственно-складской функции составляет 235 руб./кв.м./мес. без НДС и без КУ.

12.2.6. Определение величины потерь от недозагрузки и неплатежей

Для расчета величины действительного дохода необходимо определить размер потерь, обусловленный недозагрузкой объекта и неплатежами (потери, возникающие при сборе арендной платы).

Величина потерь, обусловленная неплатежами, зависит от многих факторов. Так в период экономического кризиса величина неплатежей по договорам аренды объектов производственного назначения существенно увеличилась (до финансового кризиса неплатежи практически отсутствовали благодаря авансовым платежам за аренду), что обусловлено снижением платежеспособности арендаторов и рентабельности бизнеса. В рамках данного отчета величина потерь из-за задержки платежей принята равной 15% от потенциального валового дохода за вычетом не арендованных помещений¹⁴.

Величины потерь от недозагрузки объекта рассчитаны из предположения, что смена арендаторов происходит один раз каждые 3 года и на поиск новых и заключение нового договора аренды потребуется 3-5 месяцев ($4/(12 \times 3 + 4) = 10\%$). В остальном, в Адлерском районе г. Сочи спрос на помещения производственно-складского назначения согласно данным обзора рынка превышает предложения, поэтому простой помещений возникает только в период смены арендатора (текущий ремонт, оформление договора аренды с новым арендатором). Таким образом, величина потерь из-за недозагрузки принята равной 10 %.

12.2.7. Операционные расходы

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Вследствие того, что в соответствии с вариантом наилучшего использования предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести арендодатель оцениваемого здания¹⁵.

Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- резерв на замещение.

12.2.8. Постоянные расходы

К этой статье расходов относятся налог на имущество, страховые платежи, а также платежи за земельный участок.

Налог на имущество. Налогом на имущество облагаются недвижимость и капитальные затраты согласно части II Налогового кодекса РФ. Ставка налога равна 2,2% от среднегодовой балансовой стоимости улучшений V_{bal} . Балансовая стоимость рассчитывается по формуле:

$$V_{bal} = (V_{bal1}/2 + V_{bal2} + V_{bal3} + V_{bal4}/2)/3$$

V_{bal} – остаточная стоимость на первое число первого месяца первого квартала,

¹⁴ Согласно опросу экспертов рынка коммерческой недвижимости г. Сочи.

¹⁵ В данном случае арендодателем является Господин N, которому на праве собственности принадлежит рассматриваемый земельный участок

Vba2 – остаточная стоимость на первое число первого месяца второго квартала первого года.

Учитывая, что оплата налога на имущество начисляется ежеквартально, рассчитаем величину налога на имущество за первый год эксплуатации объекта.

Балансовая стоимость объекта определяется как разность стоимости воспроизводства объекта и величины потери стоимости объекта из-за физического износа по норме амортизации. Размер амортизации определяется на основании Постановления Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». В рамках данного расчета срок экономической жизни объекта принят равным 50 годам.

Налог на имущество за расчетный период эксплуатации объекта приведен в Табл. 22.

Табл. 22. Расчет налога на улучшения

Год	Месяц	Остаточная стоимость, руб.	Амортизационные отчисления, руб.	Налог на имущество, руб.
1	1	23 598 528	39 331	129 467
	2	23 559 197	39 331	
	3	23 519 866	39 331	
	4	23 480 536	39 331	129 143
	5	23 441 205	39 331	
	6	23 401 874	39 331	
	7	23 362 543	39 331	128 818
	8	23 323 212	39 331	
	9	23 283 881	39 331	
	10	23 244 550	39 331	128 494
	11	23 205 219	39 331	
	12	23 165 889	39 331	
Налог на имущество за первый год				515 923
2	1	23 126 558	39 331	126 872
	2	23 087 227	39 331	
	3	23 047 896	39 331	
	4	23 008 565	39 331	126 547
	5	22 969 234	39 331	
	6	22 929 903	39 331	
	7	22 890 572	39 331	126 223
	8	22 851 241	39 331	
	9	22 811 911	39 331	
	10	22 772 580	39 331	125 898
	11	22 733 249	39 331	
	12	22 693 918	39 331	
Налог на имущество за второй год				505 539
3	1	22 654 587	39 331	124 276
	2	22 615 256	39 331	
	3	22 575 925	39 331	
	4	22 536 594	39 331	123 951
	5	22 497 264	39 331	
	6	22 457 933	39 331	
	7	22 418 602	39 331	123 627
	8	22 379 271	39 331	
	9	22 339 940	39 331	
	10	22 300 609	39 331	123 302
	11	22 261 278	39 331	
	12	22 221 947	39 331	
Налог на имущество за третий год				495 156
4	1	22 182 616	39 331	121 680
	2	22 143 286	39 331	
	3	22 103 955	39 331	
	4	22 064 624	39 331	121 355
	5	22 025 293	39 331	
	6	21 985 962	39 331	
	7	21 946 631	39 331	121 031
	8	21 907 300	39 331	
	9	21 867 969	39 331	
	10	21 828 639	39 331	120 706
	11	21 789 308	39 331	
	12	21 749 977	39 331	
Налог на имущество за четвертый год				484 773
5	1	21 710 646	39 331	119 084

Год	Месяц	Остаточная стоимость, руб.	Амортизационные отчисления, руб.	Налог на имущество, руб.
	2	21 671 315	39 331	
	3	21 631 984	39 331	
	4	21 592 653	39 331	118 760
	5	21 553 322	39 331	
	6	21 513 992	39 331	
	7	21 474 661	39 331	118 435
	8	21 435 330	39 331	
	9	21 395 999	39 331	
	10	21 356 668	39 331	118 111
	11	21 317 337	39 331	
	12	21 278 006	39 331	
Налог на имущество за пятый год				474 389
6	1	21 238 675	39 331	116 488
	2	21 199 344	39 331	
	3	21 160 014	39 331	
	4	21 120 683	39 331	116 164
	5	21 081 352	39 331	
	6	21 042 021	39 331	
	7	21 002 690	39 331	115 839
	8	20 963 359	39 331	
	9	20 924 028	39 331	
	10	20 884 697	39 331	115 515
	11	20 845 367	39 331	
	12	20 806 036	39 331	
Налог на имущество за шестой год				464 006
7	1	20 766 705	39 331	113 892
	2	20 727 374	39 331	
	3	20 688 043	39 331	
	4	20 648 712	39 331	113 568
	5	20 609 381	39 331	
	6	20 570 050	39 331	
	7	20 530 720	39 331	113 243
	8	20 491 389	39 331	
	9	20 452 058	39 331	
	10	20 412 727	39 331	112 919
	11	20 373 396	39 331	
	12	20 334 065	39 331	
Налог на имущество				453 623
8	1	20 294 734	39 331	111 297
	2	20 255 403	39 331	
	3	20 216 072	39 331	
	4	20 176 742	39 331	110 972
	5	20 137 411	39 331	
	6	20 098 080	39 331	
	7	20 058 749	39 331	110 648
	8	20 019 418	39 331	
	9	19 980 087	39 331	
	10	19 940 756	39 331	110 323
	11	19 901 425	39 331	
	12	19 862 095	39 331	
Налог на имущество				443 239

Страховые платежи

В состав постоянных операционных расходов включаются денежная сумма, называемая страховой премией. Величина страховой премии задается страховым тарифом, выраженным в процентах от страховой суммы.

Страховые тарифы для зданий и сооружения составляют порядка 0,2-0,4% от страховой суммы, на отделку и декор – 0,4-1,2%. Для данных расчетов принимаем нижнее значение данного диапазона – 0,2%.

Платежи за земельный участок

Состав отчислений за земельный участок зависит от того, какие права оформлены на земельный участок. Так, если на земельный участок оформлено право собственности, то собственник несет затраты на уплату налога на рассматриваемый участок. Если участок находится в аренде, то расходы определяются величиной арендной платы за земельный участок.

Согласно предоставленным документам, земельный участок принадлежит Гражданину N на праве собственности.

Далее приведен расчет величины земельного налога на рассматриваемый земельный участок. Согласно п.1 ст.2 Решения Городского Собрания Сочи от 11 декабря 2007 г. N 231 «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования город-курорт Сочи», в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, размер налоговой ставки составляет *0,3*.

Табл. 23. Расчет земельного налога

Наименование показателя	Значение показателя
Площадь земельного участка, кв.м.	5 000
Кадастровая стоимость земельного участка, рублей	34 831,5
Кадастровая стоимость земли, рублей/кв.м.	6,9663
Земельный налог, % от кадастровой стоимости	0,3%
Земельный налог, рублей/кв.м.	0,02
Земельный налог, рублей/год	104

Таким образом, величина налога за земельный участок, площадью 5000 кв.м., составила 104 рубля в год.

12.2.9. Переменные расходы и резерв на замещение

К переменным относятся расходы, которые связаны со степенью занятости площадей объекта и уровнем предоставляемых услуг. При проведении расчетов предполагается, что коммунальные услуги будут оплачиваться арендаторами дополнительно к арендной плате.

Таким образом, в настоящей оценке были учтены расходы арендодателя, связанные с эксплуатацией объекта, а именно затраты на управление объектом, а также расходы на рекламу и маркетинг.

Интервью с сотрудниками компаний, управляющих недвижимостью, и девелоперами¹⁶ позволили Оценщику сделать прогноз величины указанных расходов. Суммарные переменные операционные расходы были приняты на уровне 10 % от действительного дохода. Величина резерва на замещение учтена отдельной строкой расчета «Доход в фонд возмещения» и включает в затраты на восстановление объекта (текущий косметический ремонт, капитальный ремонт).

12.2.10. Определение потока доходов от улучшений

В данном отчете по сценарию наиболее эффективного использования (НЭИ) планируется возведение объекта, предназначенного для хранения сельскохозяйственной продукции. После завершения строительства Оценщик предполагает эксплуатацию объекта в течение 8 лет.

В рамках данного отчета потенциальный валовой доход арендодателя будет получен от сдачи в аренду помещений плодоовощной базы и последующей её продажи.

Ежегодный рост ставок арендной платы принят равным прогнозной величине инфляции.

12.2.11. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Для расчета текущей стоимости, ожидаемые будущие поступления следует дисконтировать по ставке отдачи, которую предлагают альтернативные инвестиционные

¹⁶ Подробный перечень компаний, управляющих объектами коммерческого назначения представлен в разделе 9 данного отчета «Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов».

проекты. Эта ставка отдачи называется ставкой дисконтирования. Однако концепция текущей стоимости и альтернативной стоимости капитала включает понятие риска. Это означает, что надо дисконтировать будущие денежные потоки по ставке отдачи, предлагаемой сопоставимыми (по рискам) инвестициями. А так как не все инвестиции одинаково рискованны, при выборе ставки дисконтирования необходимо определить рискованность инвестиций в данный проект. При обосновании инвестиционного проекта важное место в финансово-экономических расчетах занимает определение минимально приемлемой для компании отдачи инвестиций в данный проект. Требуемая ставка отдачи будет использоваться как ставка дисконтирования при расчете текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ввиду различных по составу и величине рисков различают ставку дисконтирования на период строительства объекта и на период дальнейшей доходной его эксплуатации, а также ставку дисконтирования для земельных участков.

Так, для расчета чистого операционного дохода, приходящего на улучшения, был произведен расчет коэффициента капитализации для улучшений и ставки дисконтирования на период доходной эксплуатации объекта.

Для расчета прибыли предпринимателя на планируемые к возведению улучшения была определена ставка дисконтирования на период строительства данных улучшений.

Для определения текущей стоимости потока доходов, приходящихся на земельный участок, был определен коэффициент капитализации для земельного участка, равный ставки дисконтирования для земельного участка (подробное описание см. ниже).

Далее приведены подробное описание и расчет коэффициента капитализации для улучшений и ставки дисконтирования на период эксплуатации рассматриваемого объекта оценки.

1. Определение коэффициент капитализации для улучшений и ставки дисконтирования на период эксплуатации объекта оценки

1.1 Определение ставки дисконтирования на период эксплуатации объекта

Для определения нормы дисконтирования можно применять следующие основные методы:

- 1 метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 2 метод выделения;
- 3 экспертный метод;
- 4 кумулятивный метод.

Метод сравнения альтернативных инвестиций

В основе данного метода лежит положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы дисконтирования. Соответственно, для определения нормы дисконтирования конкретного проекта, необходимо найти на финансовом рынке проект с аналогичной степенью риска. При этом норма дисконтирования такого проекта называется альтернативной стоимостью капитала, так как именно такую величину прибыли теряет инвестор, не вкладывая средства в альтернативный по риску проект на финансовом рынке.

В процессе данного метода сравниваются инвестиции в недвижимость с альтернативными инвестициями на рынке (нормами процента по коммерческим кредитам и нормами прибыли по облигациям) и делаются корректировки на различия.

Нестабильность экономики в России, ее зависимость от курса доллара/евро и биржевых цен на нефть, несовершенство рынка недвижимости не позволят достоверно определить корректировки на различия в инвестициях в недвижимость и в альтернативные инвестиции, в связи с чем, метод альтернативных инвестиций для определения ставки дисконтирования в настоящей оценке не применялся.

Метод выделения

Метод выделения заключается в том, что норма дисконтирования, как норма сложного процента, применяемая для дисконтирования будущих выгод, рассчитывается на основании данных о ранее совершенных сделках на рынке недвижимости. Механизм расчета заключается в реконструкции предположений покупателя о величине будущих доходов и последующем сопоставлении будущих денежных потоков с начальной инвестицией (ценой покупки).

Ограниченность и не достаточный объем исходной информации (реальные цены сделок, условия сделок, величина реального чистого операционного дохода и пр.) не позволят достоверно определить величину ставки дисконтирования.

Экспертный метод

Ставка дисконтирования может быть установлена путем опроса экспертов. Профессиональный опыт и знания, работающих на рынке недвижимости практикующих оценщиков, управляющих недвижимостью, девелоперов, позволяют с некоторой долей вероятности установить ее размер. Однако неполное представление экспертов об Объекте оценки, а также их субъективность в оценках и суждениях, ставят под сомнение корректность данного метода при определении ставки дисконтирования.

Кумулятивный метод

Теоретически метод построения (кумулятивный метод) основывается на предпосылке о том, что норма дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту. В общем случае метод построения формализуется в следующем виде:

$$\text{ставка дисконтирования} = \text{безрисковая ставка} + \text{премия за риск}$$

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно, под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

При реализации проекта эксплуатации объекта коммерческой недвижимости с самого его сдачи в эксплуатацию и до момента продажи возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска вложения средств в коммерческую недвижимость относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций в развитие недвижимости являются:

- риск инвестиций в развитие недвижимости;
- риск низкой ликвидности;
- риск проектного управления (риски управляющей компании).

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли.

Следует заметить, что метод построения достаточно наглядно демонстрирует структуру нормы дисконтирования.

Безрисковая ставка

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства. Говоря о безрисковости вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска. В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Тем не менее, вероятность того, что правительство России просрочит выплату дохода по своим ценным бумагам или вообще откажется от своих обязательств, значительно выше, чем в других европейских странах и США. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в эту страну. В развитых странах в качестве безрисковой ставки дохода, как правило, используется норма доходности по долгосрочным правительственным облигациям со сроком погашения через 10-20 лет. В США в качестве такого инструмента выступают бонды федерального казначейства (US Treasury bonds). Таким образом, для оценки безрисковой ставки можно основываться на безрисковой ставке для западных компаний, но в этом случае обязательно прибавление странового риска с целью учета реальных условий инвестирования, существующих в России. Для инвестора она представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется практическим отсутствием риска и высокой степенью ликвидности.

Кроме того, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым – ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой являются облигации федерального займа с амортизацией долга со сроком обращения, сравнимым со сроком экономической жизни объекта оценки.

Табл. 24. Расчет безрисковой ставки доходности¹⁷

Информация о ценной бумаге				
Наименование	ОФЗ 46012	ОФЗ 46018	ОФЗ 46020	ОФЗ 46022
Эмитент	Минфин России	Минфин России	Минфин России	Минфин России
Рейтинг F/ M/ S	BBB+/ Baa2/BBB	BBB+/Baa2/BBB	BBB+/Baa2/BBB	BBB+/ Baa2/BBB
Номер государственной регистрации	46012RMFS	46018RMFS	46020RMFS	46022RMFS
Дата размещения	14.02.2003 г.	16.03.2005 г.	15.02.2006 г.	23.01.2008 г.
Дата погашения	05.09.2029 г.	24.11.2021 г.	06.02.2036 г.	19.07.2023 г.
Срок обращения	26,56 лет	16,69 лет	29,98 лет	15,49 лет
Размещенный объем, шт.	40 000 000	133 000 000	145 000 000	45 000 000
Статус	В обращении	В обращении	В обращении	В обращении
Доходность к погашению, %	7,69%	8,16%	8,54%	9,67%
Среднеарифметическое значение (округленно), %	8,50%			

Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, принимается равной 8,50%.

Расчет премий за риск

Риск инвестиций в недвижимость

При анализе проектов, связанных с недвижимостью, к безрисковой ставке необходимо добавить поправку на риск инвестиций в недвижимость, которая определяется данным типом недвижимости.

При разработке методики расчета рисков был проанализирован ряд аналитических работ управляющих компаний, оценочных компаний¹⁸, интернет-площадок по риск-менеджменту¹⁹, и диссертаций, посвященных проблемам управления рисками в процессе реализации инвестиционно-строительных проектов²⁰.

Этот риск обусловлен, в частности, экономическими и политическими факторами, условиями социальной среды и региональными спецификой.

Под **риском проекта** понимается возможность возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных ситуаций и последствий (экономических, социальных, экологических и пр.), способствующих изменению (чаще всего в сторону уменьшения) прогнозируемых показателей проекта. Последствия случайной неблагоприятной ситуации, которые оказывают неблагоприятный эффект на проект, измеряются **величиной потерь от наступления рисков. (степенью воздействия)** каждого из выявленных факторов риска). Величина риска по проекту, таким образом, определяется **степенью воздействия** каждого из выявленных факторов риска и **вероятностью возникновения** этих факторов.

Расчет средневзвешенного значения риска по проекту производится в следующей последовательности:

1. Выявление наиболее существенных факторов риска;
2. Формирование перечня возможных негативных последствий;
3. Определение величины потерь от каждого из негативных последствий;
4. Определение возможных негативных последствий по каждому из факторов риска;

¹⁷ В расчете приняты данные интернет сайтов www.ursibcap.ru, www.rusbonds.ru.

¹⁸ www.appraiser.ru, www.arsagera.ru и пр.

¹⁹ <http://www.risk-manage.ru>

²⁰ <http://www.proriskman.narod.ru/files/autoref.pdf>, <http://www.risk-manage.ru/research/building/>

5. Определение вероятности возникновения негативных последствий по каждому из факторов риска;

6. Расчет степени воздействия по каждому фактору путем перемножения суммарной величины потерь на вероятность возникновения негативных последствий;

7. Расчет средневзвешенного значения рисков.

Далее приведено подробное описание процедуры расчетов.

1. Выявление наиболее существенных факторов риска

Для расчета величины потерь был составлен перечень категорий источников возникновения рисков реализации проекта с разделением на две группы: экономические и политические факторы, социальные и экономические факторы. Состав наиболее существенных источников возникновения рисков сформирован на основании исследований и мониторинга экономической ситуации в строительстве, предпринимательской уверенности, деловой активности и прочих показателей, содержащих анализ влияния различных факторов на предпринимательскую деятельность в сфере девелопмента и управления объектами коммерческой недвижимости²¹.

Так, к наиболее существенным *экономическим и политическим факторам* относятся: ухудшение общеэкономической ситуации; изменения во внешней экономике; внутривнутриполитическая стабильность; внешнеполитическая деятельность; изменения и противоречия в законодательстве (налоговом, градостроительном, природоохранном и пр.); увеличение темпов инфляции; угроза передела собственности; угроза террористических актов. В состав наиболее существенных *социальных и региональных факторов* вошли: социальная стабильность в регионе; доступность займов; тенденции развития отрасли; изменения и противоречия в местных стандартах, нормах и правилах; отсутствие социальных программ (развитие района, дотации, поддержка малого предпринимательства и пр.).

2. Формирование перечня возможных негативных последствий

Как было сказано выше, негативные последствия могут быть экономического, социального, экологического и проч. характера. Однако ввиду сложности учета и прогнозирования социальных и экологических последствий в общем виде, в рамках данной работы рассматриваются только экономические последствия.

Привлекательность инвестиционного проекта может быть оценена по большому числу факторов и критериев. Однако на практике существуют универсальные методы инвестиционной привлекательности проектов. Так, при оценке инвестиционных проектов с учетом временного фактора используются следующие показатели:

- период окупаемости проекта;
- чистая текущая стоимость доходов;
- ставка доходности (коэффициент рентабельности) проекта;
- внутренняя ставка доходности проекта;
- модифицированная ставка доходности;
- ставка доходности финансового менеджмента.

²¹ В том числе по данным Федеральной службой государственной статистики (www.gks.ru)

Среди возможных негативных последствий в сфере эксплуатации объектов коммерческого назначения, которые напрямую влияют на изменение перечисленных выше показателей принято выделять: увеличение операционных расходов, снижение ставки арендной платы, снижение заполняемости объекта, прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба, снижение качества услуг. Остальные варианты развития событий влияют на экономическую эффективность проекта, как правило, через вышеперечисленные варианты негативных последствий и поэтому отдельно не выделяются.

Таким образом, в рамках данной работы рассматриваются следующие варианты негативных последствий непредвиденных событий: увеличение операционных расходов, снижение ставки арендной платы, снижение заполняемости объекта, прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба, снижение качества услуг.

3. Определение величины потерь от каждого из негативных последствий

Величина потерь по каждому из негативных факторов принята согласно данным Методических материалов по управлению рисками инвестиционных строительных проектов, явившихся результатом исследовательской работы финскими специалистами в Санкт-Петербурге и Москве в 1994-95 годах²². Далее в таблице приведена классификация рисков по величине потерь.

Табл. 25. Классификация рисков по величине потерь

Виды рисков	Величина потерь	
	Баллы	% от плановой прибыли по проекту
Минимальные	1	$0\% < I \leq 10\%$
Низкие	2	$10\% < I \leq 40\%$
Средние	3	$40\% < I \leq 60\%$
Высокие	4	$60\% < I \leq 90\%$
Максимальные	5	$90\% < I \leq 100\%$

В Табл. 27 каждому из рассматриваемых негативных последствий присвоена величина потерь в зависимости от предполагаемого изменения плановой прибыли по проекту.

4. Определение возможных негативных последствий по каждому из факторов риска

Имея перечень возможных негативных последствий, характерных для проектов развития недвижимости, определяем их состав по каждому из выявленных факторов риска. Например, ухудшение общеэкономической ситуации привело к вынужденному снижению ставки арендной платы и заполняемости объекта. Оценка негативных последствий по каждому из выявленных факторов риска приведена далее в Табл. 27.

Суммарное значение величины потерь, к примеру, при ухудшении общеэкономической ситуации состоит из двух слагаемых: потери от снижению ставки арендной платы (3 бала) и заполняемости объекта (4 балла).

5. Определение вероятности возникновения негативного последствия по каждому из факторов риска

Вероятность возникновения негативного последствия, аналогично величине потерь, по каждому из негативных факторов принята согласно данным Методических материалов по управлению рисками инвестиционных строительных проектов. В Табл. 26 приведена классификация рисков по величине потерь.

²² <http://proriskman.narod.ru/>

Табл. 26. Классификация рисков по вероятности возникновения

Виды рисков	Вероятность возникновения (P)		
	Количественный подход		Качественный подход
	P _q (баллы)	P (в долях единицы)	
Слабовероятные	1	$0,0 < P \leq 0,1$	Событие может произойти в исключительных случаях
Маловероятные	2	$0,1 < P \leq 0,4$	Редкое событие, но, как известно, уже имело место
Вероятные	3	$0,4 < P \leq 0,6$	Наличие свидетельств достаточных для предположения возможности события
Весьма вероятные	4	$0,6 < P \leq 0,9$	Событие может произойти
Почти возможные	5	$0,9 < P < 1,0$	Событие, как ожидается, произойдет

В зависимости от вероятности возникновения негативных последствий (слабовероятное, маловероятное, вероятное, весьма вероятное и почти возможное) каждому из факторов присвоен свой ранг в долях единицы (см.Табл. 27).

6. Расчет степени воздействия

На основании имеющихся данных о суммарном значении величины потерь и вероятности их возникновения производится расчет значения степени воздействия по каждому из факторов.

7. Расчет средневзвешенного значения рисков представляет собой средневзвешенное значение степени воздействия рисков по всем факторам и приведен далее в Табл. 27.

Табл. 27. Расчет поправки на риск вложения средств в развитие недвижимости

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков					Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение операционных расходов	Снижение ставки арендной платы	Снижение заполняемости объекта	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Снижение качества услуг			
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	1			
Экономические и политические факторы									
1	Ухудшение общеэкономической ситуации		х	х			7	0,6	4,2
2	Изменения во внешней экономике	х					2	0,05	0,1
3	Внутриполитическая стабильность			х			4	0,05	0,2
4	Внешнеполитическая деятельность			х			4	0,2	0,8
5	Изменения и противоречия в законодательстве (налоговом, градостроительном, природоохранном и пр.)	х				х	3	0,5	1,5
6	Увеличение темпов инфляции		х				3	0,4	1,2
7	Инвестиционная активность на рынке		х	х			7	0,7	4,9
8	Угроза передела собственности				х		2	0,2	0,4
9	Угроза террористических актов			х			4	0,1	0,4
ИТОГО, степень воздействия рисков									13,7
Количество наблюдений		2	3	5	1	1			
Суммарное значение величины потерь (Количество наблюдений * ранг фактора)		4	9	20	2	1			
Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения		1,1	5,1	6	0,4	0,5			
Итого		13,1							
Количество факторов									9
Средневзвешенное значение рисков									1,46
Социальные и региональные факторы									
1	Социальная стабильность в регионе			х			4	0,1	0,4
2	Доступность займов		х	х			7	0,6	4,2
3	Тенденции развития отрасли			х		х	5	0,1	0,5
4	Изменения и противоречия в местных стандартах, нормах и правилах	х				х	3	0,4	1,2
5	Отсутствие соц. программ (развитие района, дотации, поддержка малого предпринимательства и пр.)			х		х	5	0	0,0
Количество наблюдений		1	1	4	0	3	24		

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков					Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение операционных расходов	Снижение ставки арендной платы	Снижение заполняемости объекта	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Снижение качества услуг			
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	1			
	Количество наблюдений * ранг фактора	2	3	16	0	3			
	Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения	0,8	1,8	3,2	0,0	0,5			
ИТОГО, степень воздействия рисков									6,3
Количество факторов									5
Средневзвешенное значение рисков									1,26
Итого, риск инвестирования в развитие недвижимости									2,72

Таким образом, величина премии за риск инвестиций в развитие недвижимость составит 2,72 %.

Риск низкой ликвидности

Недвижимость по определению является низко ликвидным товаром, поэтому учет риска неликвидности при построении ставки отдачи имеет первостепенное значение. Под риском неликвидности понимается риск, связанный с возможностью возникновения финансовых потерь во время экспозиции объекта на рынке недвижимости. Временем экспозиции объекта недвижимости является период, в течение которого инвестор, как будущий владелец, изымает из оборота недвижимость, как капитал. Риск низкой ликвидности характеризуется потерями инвестором дохода с капитала по причине срока экспозиции. Время экспозиции для объекта оценки в условия финансового кризиса составит не менее 6 месяцев. Учитывая ценообразующие характеристики рассматриваемого объекта оценки, Оценщики принимают время экспозиции в размере 6 месяцев. В течение данного периода экспозиции объекта происходит потеря дохода с капитала. Возмещение потерь дохода с капитала за период экспозиции, в данном случае, Оценщик учитывает по безрисковой ставке, равной 8,5%: $(8,5\% \times 6 \text{ мес.}) / 12 \text{ мес.} = 4,25\%$.

Таким образом, величина премии за риск низкой ликвидности составит 4,25%.

Риск проектного управления

Управление проектом развития недвижимости включает набор рисков, связанных с принятием управленческих решений по эксплуатации объектов коммерческой недвижимости. Источниками возникновения рисков могут быть как факторы предпринимательского характера (уровень конкуренции в отрасли, отсутствие деловых контактов, концепция финансирования и пр.), так и факторы условий эксплуатации (сейсмичность района, сложность проектных решений, наличие квалифицированных трудовых ресурсов и пр.). Полный перечень наиболее существенных источников возникновения рисков представлен в Табл. 28.

Методика расчета риска проектного управления подробно описана выше при расчете риска инвестиций в недвижимость. Определение возможных негативных последствий по каждому из выявленных факторов риска и вероятности возникновения этих негативных последствий, а также расчет средневзвешенного значения степени воздействия представлены далее в Табл. 28.

Табл. 28. Расчет поправки на риск проектного управления

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков					Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков	
		Увеличение операционных расходов	Снижение ставки арендной платы	Снижение заполняемости объекта	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Снижение качества услуг				
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	1				
Предпринимательский фактор										
1	Уровень конкуренции в отрасли		x	x		x	8	0,5	4,0	
2	Отсутствие деловых контактов	x					2	0,3	0,6	
3	Инвестиционная привлекательность района		x	x			7	0,05	0,4	
4	Контрактная система и политика	x			x		4	0,4	1,6	
5	Концепция финансирования (форма, источники, условия)	x			x	x	5	0,6	3,0	
6	Колебания валюты проекта	x	x				5	0,2	1,0	
7	Организационная структура предприятия	x				x	3	0,2	0,6	
8	Компетенция специалистов высшего звена	x		x		x	7	0,2	1,4	
Количество наблюдений		6	3	3	2	4	41			
Количество наблюдений * ранг фактора		12	9	12	4	4				
Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения		3,8	2,3	3,0	2,0	1,5				
ИТОГО, степень воздействия рисков										12,6
Количество факторов										8
Средневзвешенное значение рисков										1,57

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков					Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение операционных расходов	Снижение ставки арендной платы	Снижение заполняемости объекта	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Снижение качества услуг			
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	1			
Фактор условий эксплуатации									
1	Сейсмичность района				x		2	0	0,0
2	Затопляемость, смерчи и прочие природные воздействия				x		2	0,05	0,1
3	Климатические условия района местоположения объекта	x					2	0,3	0,6
4	Наличие квалифицированных трудовых ресурсов					x	1	0,4	0,4
5	Сложность и уникальность проектных решений	x			x		4	0,2	0,8
6	Взаимоотношения с подрядными компаниями	x			x	x	5	0,7	3,5
7	Нарушение техники безопасности				x		2	0,3	0,6
8	Саботаж и воровство	x					2	0,5	1,0
ИТОГО, степень воздействия рисков									7,0
Количество факторов									8
Взвешенное значение									0,88
Итого, риск проектного управления									2,44

Таким образом, величина премии за риски проектного управления составила 2,44 %.

Вывод итоговой величины ставки дисконтирования

Табл. 29. Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения на период эксплуатации объекта оценки

№, п./п.	Наименование рисков	Величина, %
1	Безрисковая ставка	8,50%
2	Риск инвестиций в недвижимость	2,72%
3	Риск низкой ликвидности	4,25%
4	Риск управления недвижимостью	2,44%
	Итого ставка дисконтирования (округленно)	17,90%

Суммируя величину безрисковой ставки со всеми указанными выше премиями за риск, получаем ставку дисконтирования на период эксплуатации объекта оценки, равную 17,90 %.

В данном расчете при дисконтировании Оценщик оперировал величиной **нормой отдачи (ставкой дисконта) по проекту целиком**, так как в данном случае проект осуществляется без участия заемных средств, то есть не имеет место проектное финансирование (в случае проектного финансирования в расчете инвестиционных проектов оперируют различными значениями ставки дисконтирования: по мере роста периода дисконтирования ставка уменьшается, так как уменьшаются количество рисков и их значения, а также меняется объект залога – от земельного участка до земельного участка с готовым улучшением на нем).

1.2 Определение коэффициента капитализации для улучшений

В соответствии с теорией оценки недвижимости для определения цены, за которую может быть продана недвижимость через пять лет, чистый операционный доход собственника за 6-й год (принимается нами равным чистому операционному доходу за 5-й год) должен быть поделен на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации учитывает стремление инвестора не только получить доход на инвестированный капитал, но и обеспечить возврат капитала. Возврат капитала означает возмещение всей суммы первоначально вложенных инвестиций.

Полагая, что через пять лет прогнозного периода, оставшийся срок экономической жизни Объекта оценка (количество лет, в течение которых объект сможет приносить доход) составит около 30 лет, получаем, что ставка процента фонда возмещения составила 2,00% (1/50 год прогнозного периода эксплуатации улучшений), фактор фонда возмещения $SFF(n,ip)$ равен 1,18%. Коэффициент капитализации для улучшений рассчитан путем суммирования ставки дисконтирования на период эксплуатации объекта (17,9%) и фактора фонда возмещения (1,18%), и составил 19,08%.

2. Определение ставки дисконтирования на период строительства объекта оценки

Последовательность и принцип расчета ставки дисконтирования на период строительства рассматриваемых улучшений аналогичен расчету ставки дисконтирования на период эксплуатации объекта оценки. Далее в таблицах приведен расчет ставки дисконтирования на период строительства.

Табл. 30. Расчет поправки на риск вложения средств в развитие недвижимости

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков							Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение себестоимости строительства	Снижение стоимости реализации продукции	Снижение объемов реализации продукции	Срыв сроков ввода	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Несоблюдение строительных решений	Снижение качества строительства			
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	2	1	1			
Экономические и политические факторы											
1	Ухудшение общеэкономической ситуации		x	x	x				9	0,6	5,4
2	Изменения во внешней экономике	x							2	0,05	0,1
3	Внутриполитическая стабильность			x	x				6	0,05	0,3
4	Внешнеполитическая деятельность			x					4	0,2	0,8
5	Изменения и противоречия в законодательстве (налоговом, градостроительном, природоохранном и пр.)	x			x		x	x	6	0,5	3,0
6	Отсутствие доступных альтернативных способов надежного и доходного размещения средств		x	x					7	0,1	0,7
7	Угроза передела собственности				x	x			4	0,2	0,8
8	Угроза террористических актов			x					4	0,1	0,4
ИТОГО, степень воздействия рисков										11,5	
Количество наблюдений		2	2	5	4	1	1	1			
Суммарное значение величины потерь (Количество наблюдений * ранг фактора)		4	6	20	8	2	1	1			
Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения		1,1	2,1	4,2	2,7	0,4	0,5	0,5			
Итого		11,5									
Количество факторов										8	
Средневзвешенное значение рисков										1,44	
Социальные и региональные факторы											
1	Социальная стабильность в регионе			x	x				6	0,1	0,6
2	Доступность займов		x	x	x				9	0,6	5,4
3	Тенденции развития отрасли			x				x	5	0,1	0,5

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков							Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение себестоимости строительства	Снижение стоимости реализации продукции	Снижение объемов реализации продукции	Срыв сроков ввода	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Несоблюдение строительных решений	Снижение качества строительства			
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	2	1	1			
4	Изменения и противоречия в местных стандартах, нормах и правилах	x			x		x	x	6	0,4	2,4
5	Отсутствие соц. программ (развитие района, дотации, поддержка малого предпринимательства и пр.)			x				x	5	0	0,0
Количество наблюдений		1	1	4	3	0	1	3	31		
Количество наблюдений * ранг фактора		2	3	16	6	0	1	3			
Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения		0,8	1,8	3,2	2,2	0,0	0,4	0,5			
ИТОГО, степень воздействия рисков											8,9
Количество факторов											5
Средневзвешенное значение рисков											1,78
Итого, риск инвестирования в развитие недвижимости											3,22

Таким образом, величина премии за риск инвестиций в развитие недвижимость составит 3,22 %.

Риск низкой ликвидности

Как уже было сказано выше, время экспозиции для объекта оценки в условия финансового кризиса составит не менее 6 месяцев. В течение данного периода экспозиции объекта происходит потеря дохода с капитала. Возмещение потерь дохода с капитала за период экспозиции, в данном случае, Оценщик учитывает по безрисковой ставке, равной 8,5%: $(8,5\% \times 6 \text{ мес.}) / 12 \text{ мес.} = 4,25\%$.

Таким образом, величина премии за риск низкой ликвидности составит 4,25%.

Риск проектного управления

Управление проектом развития недвижимости включает набор рисков, связанных с принятием управленческих решений по строительству рассматриваемых улучшений. Полный перечень наиболее существенных источников возникновения рисков представлен в Табл. 31.

Методика расчета риска проектного управления подробно описана выше при расчете риска инвестиций в недвижимость для ставки дисконтирования на период эксплуатации объекта. Определение возможных негативных последствий по каждому из выявленных факторов риска и вероятности возникновения этих негативных последствий, а также расчет средневзвешенного значения степени воздействия представлены далее в Табл. 31.

Табл. 31. Расчет поправки на риск проектного управления (риски девелопера)

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков							Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение себестоимости строительства	Снижение стоимости реализации продукции	Снижение объемов реализации продукции	Срыв сроков ввода	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Несоблюдение строительных решений	Снижение качества строительства			
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	2	1	1			
Предпринимательский фактор											
1	Уровень конкуренции в отрасли		x	x				x	8	0,5	4,0
2	Отсутствие деловых контактов	x			x				4	0,3	1,2
3	Инвестиционная привлекательность района		x	x					7	0,05	0,4
4	Контрактная система и политика	x			x	x			6	0,4	2,4
5	Концепция финансирования (форма, источники, условия)	x			x	x		x	7	0,6	4,2
6	Колебания валюты проекта	x	x						5	0,2	1,0
7	Организационная структура предприятия	x			x		x	x	6	0,2	1,2
8	Компетентность специалистов высшего звена	x		x	x		x	x	10	0,2	2,0
ИТОГО, степень воздействия рисков											16,4
Количество факторов											8
Средневзвешенное значение рисков											2,04
Фактор условий строительства											
1	Сейсмичность района					x			2	0	0,0
2	Затопляемость, смерчи и прочие природные воздействия				x	x			4	0,05	0,2
3	Геологические особенности строительной площадки	x					x		3	0,2	0,6
4	Климатические условия района строительства	x			x			x	5	0,3	1,5
5	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства	x			x		x		5	0,3	1,5
6	Наличие квалифицированных трудовых ресурсов				x		x	x	4	0,1	0,4
7	Сложность и уникальность проектных решений	x			x	x			6	0,05	0,3
8	Взаимоотношения с поставщиками и подрядчиками	x			x	x			6	0,5	3,0
9	Нарушение техники безопасности					x			2	0,3	0,6
10	Саботаж и воровство	x					x	x	4	0,5	2,0
11	Испытания и передача в эксплуатацию	x			x				4	0,2	0,8
ИТОГО, степень воздействия рисков											10,9
Количество факторов											11
Взвешенное значение											0,99
Итого, риск проектного управления											3,03

Таким образом, величина премии за риск проектного управления составит 3,03 %.

Табл. 32. Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения на период строительства объекта оценки

№, п./п.	Наименование рисков	Величина, %
1	Безрисковая ставка	8,50% ²³
2	Риск инвестиций в недвижимость	3,22%
3	Риск низкой ликвидности	4,25%
4	Риск проектного управления	3,03%
	Итого ставка дисконтирования (округленно)	19,00%

Суммируя величину безрисковой ставки со всеми указанными выше премиями за риск, получаем ставку дисконтирования на период строительства объекта оценки, равную 19,00 %.

Для определения текущей стоимости потока доходов, приходящихся на земельный участок, далее определена ставка дисконтирования для земельного участка.

3. Определение ставки дисконтирования для земельного участка

Последовательность и принцип расчета ставки дисконтирования для земельного участка аналогичен расчету ставки дисконтирования на период эксплуатации объекта оценки. Далее в таблицах приведен расчет ставки дисконтирования для земельного участка.

²³ Расчет безрисковой ставки определен в рамках определения ставки дисконтирования на период эксплуатации объекта.

Табл. 33. Расчет поправки на риск вложения средств в развитие недвижимости

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков					Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение операционных расходов	Снижение ставки арендной платы	Снижение заполняемости объекта	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Снижение качества услуг			
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	1			
Экономические и политические факторы									
1	Ухудшение общеэкономической ситуации		x				3	0,6	1,8
2	Изменения во внешней экономике						0	0,05	0
3	Внутриполитическая стабильность						0	0,05	0
4	Внешнеполитическая деятельность						0	0,2	0
5	Изменения и противоречия в законодательстве (налоговом, градостроительном, природоохранном и пр.)	x					2	0,5	1,0
6	Увеличение темпов инфляции		x				3	0,4	1,2
7	Инвестиционная активность на рынке		x	x			7	0,7	4,9
8	Угроза передела собственности				x		2	0,2	0,4
9	Угроза террористических актов						0	0,1	0
ИТОГО, степень воздействия рисков									9,3
Количество наблюдений		1	3	1	1	0			
Суммарное значение величины потерь (Количество наблюдений * ранг фактора)		2	9	4	2	0			
Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения		1	5,1	2,8	0,4	0			
Итого		9,3							
Количество факторов									9
Средневзвешенное значение рисков									1,03
Социальные и региональные факторы									
1	Социальная стабильность в регионе			x			4	0,1	0,4
2	Доступность займов			x			4	0,5	2
3	Тенденции развития отрасли			x			4	0,1	0,4
4	Изменения и противоречия в местных стандартах, нормах и правилах	x					2	0,4	0,8
5	Отсутствие соц. программ (развитие района, дотации, поддержка малого предпринимательства и пр.)						0	0	0,0
Количество наблюдений		1	0	3	0	0	14		
Количество наблюдений * ранг фактора		2	0	12	0	0			
Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения		0,8	0,0	2,8	0,0	0,0			
ИТОГО, степень воздействия рисков									3,6
Количество факторов									5
Средневзвешенное значение рисков									0,72
Итого, риск инвестирования в развитие недвижимости									1,75

Таким образом, величина премии за риск инвестиций в развитие недвижимость составит 1,75 %.

Риск низкой ликвидности

Время экспозиции для рассматриваемого земельного участка в условия финансового кризиса составит не менее 4 месяцев. В течение данного периода экспозиции объекта происходит потеря дохода с капитала. Возмещение потерь дохода с капитала за период экспозиции, в данном случае, Оценщик учитывает по безрисковой ставке, равной 8,5%: $(8,5\% \times 4 \text{ мес.}) / 12 \text{ мес.} = 2,83 \%$.

Таким образом, величина премии за риск низкой ликвидности составит 2,83 %.

Риск проектного управления

Управление проектом включает набор рисков, связанных с принятием управленческих решений по развитию рассматриваемого земельного участка. Источниками возникновения рисков могут быть как факторы предпринимательского характера, так и факторы условий строительства. Полный перечень наиболее существенных источников возникновения рисков представлен в Табл. 34. Определение возможных негативных последствий по каждому из выявленных факторов риска и вероятности возникновения этих негативных последствий, расчет средневзвешенного значения степени воздействия также представлены далее в Табл. 34.

Табл. 34. Расчет поправки на риск проектного управления (риски девелопера)

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков					Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение операционных расходов	Снижение ставки арендной платы	Снижение заполняемости объекта	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Снижение качества услуг			
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	1			
Предпринимательский фактор									
1	Уровень конкуренции в отрасли		x				3	0,5	1,5
2	Отсутствие деловых контактов						0	0,3	0,0
3	Инвестиционная привлекательность района		x	x			7	0,05	0,4
4	Контрактная система и политика				x		2	0,4	0,8
5	Концепция финансирования (форма, источники, условия)				x		2	0,5	1,0
6	Колебания валюты проекта		x				3	0,2	0,6
7	Организационная структура предприятия						0	0,2	0,0
8	Компетенция специалистов высшего звена						0	0,2	0,0
Количество наблюдений		0	3	1	2	0	17		
Количество наблюдений * ранг фактора		0	9	4	4	0			
Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения		0,0	2,3	0,2	1,8	0,0			
ИТОГО, степень воздействия рисков									4,3
Количество факторов									8
Средневзвешенное значение рисков									0,53
Фактор условий эксплуатации									
1	Сейсмичность района				x		2	0	0,0
2	Затопляемость, смерчи и прочие природные воздействия				x		2	0,05	0,1
3	Климатические условия района местоположения объекта						0	0,3	0,0
4	Наличие квалифицированных трудовых ресурсов						0	0,4	0,0
5	Сложность и уникальность проектных решений						0	0,2	0,0
6	Взаимоотношения с подрядными компаниями						0	0,7	0,0
7	Нарушение техники безопасности						0	0,3	0,0
8	Саботаж и воровство						0	0,5	0,0
ИТОГО, степень воздействия рисков									0,1
Количество факторов									8
Взвешенное значение									0,01
Итого, риск проектного управления									0,54

Таким образом, величина премии за риск проектного управления составит 0,54 %.

Табл. 35. Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения для земельного участка

№, п./п.	Наименование рисков	Величина, %
1	Безрисковая ставка	8,50% ²⁴
2	Риск инвестиций в недвижимость	1,75%
3	Риск низкой ликвидности	2,83%
4	Риск проектного управления	0,54%
	Итого ставка дисконтирования (округленно)	13,60%

Суммируя величину безрисковой ставки со всеми указанными выше премиями за риск, получаем ставку дисконтирования для земельного участка, равную 13,60 %.

12.2.12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом остатка

Ниже в Табл. 36 приведен расчет стоимости земельного участка методом остатка.

²⁴ Расчет безрисковой ставки определен в рамках определения ставки дисконтирования на период эксплуатации объекта.

Табл. 36 Расчет рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка методом остатка

1	Площадь участка, кв. м	S	5 000,00								
2	Общая площадь строений, кв. м		2 600,00								
3	Арендопригодная площадь, кв. м		2 600,00								
4	Время стр-ва	r	1,00								
5	Доход по окончании стр-ва, руб	l	7 332 000								
6	Ставка % фонда возмещения	ip	2,00%								
7	Срок экономической жизни, лет	n	50,0								
8	К потерь на заполняемость	Knз	15,0%								
9	К потерь на неплатежи		10,0%								
10	Плата за един. земли (налог), руб/кв.м.		0,02								
11	Налог на улучшения		2,2%								
12	Страховой сбор		0,2%								
13	К переменных операционных расходов	Kop	10,0%								
14	Ставка дисконтирования для земли		13,60%								
15	Ставка дисконт-я на период эксплуатации	Y	17,90%								
16	Коэфф-т капитализации для улучшений Vb		19,08%								
17	Ставка дисконт-я на период строительства		19,00%								
18	Прибыль предпринимателя		14,97%								
19	Затраты на строительство, руб	Cстр	27 130 280								
20	Стоимость земли	VL	4 350 495,21								
21	Дата		20.01.2010	20.01.2012	20.01.2013	20.01.2014	20.01.2015	20.01.2016	20.01.2017	20.01.2018	20.01.2019
22	Срок проекта, лет	0	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00
23	Инфляция		0,0%	7%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	4,5%	4,5%	4,0%
24	Потенциальный доход		0	7 845 240	8 355 181	8 856 491	9 343 598	9 810 778	10 252 263	10 713 615	11 142 160
25	Потери на незанятость		0	1 176 786	1 253 277	1 328 474	1 401 540	1 471 617	1 537 840	1 607 042	1 671 324
26	Потери за неплатежи		0	666 845	710 190	752 802	794 206	833 916	871 442	910 657	947 084
27	Действительный доход		0	6 001 609	6 391 713	6 775 216	7 147 853	7 505 245	7 842 982	8 195 916	8 523 752
28	Платежи за землю		0	104	111	118	124	131	137	143	148
29	Налог на имущество		0	515 923	505 539	495 156	484 773	474 389	464 006	453 623	443 239
30	Страховой сбор		0	54 261	53 619	52 965	52 297	51 616	50 922	50 214	49 491
31	Переменные операционные расходы		0	600 161	639 171	677 522	714 785	750 525	784 298	819 592	852 375
32	Чистый операционный доход		0	4 831 160	5 193 272	5 549 456	5 895 873	6 228 584	6 543 619	6 872 345	7 178 498
33	Потери при реинвестировании		0	0	51 002	103 024	156 086	210 210	265 416	321 726	379 163
34	Итого чистый операционных доход		0	4 831 160	5 142 270	5 446 432	5 739 787	6 018 374	6 278 203	6 550 619	6 799 335
35	Доход на улучшения		0	5 177 087	5 115 877	5 053 443	4 989 761	4 924 804	4 858 549	4 790 968	4 722 036
36	Доход в фонд возмещения		0	320 767	327 182	333 726	340 400	347 209	354 153	361 236	368 460
37	Доход на землю		0	-666 694	-300 790	59 262	409 626	746 362	1 065 501	1 398 414	1 708 838
	Реверсия земли		0								10 282 459
38	Итого доход на землю		0	-666 694	-300 790	59 262	409 626	746 362	1 065 501	1 398 414	1 708 838
39	Фактор дисконта		0,938	0,826	0,727	0,640	0,563	0,496	0,437	0,384	0,338
40	Текущая стоимость	4 350 495,21	0	-550 629	-218 684	37 928	230 773	370 142	465 152	537 401	3 478 413
41	Разность	0,0									
42	Невозмещенные инвестиции		27 130 280								
43	VB		27 130 280	26 809 513	26 482 331	26 148 605	25 808 204	25 460 996	25 106 843	24 745 607	24 377 147
44	VL	4 350 495	4 350 495	4 350 495	4 350 495	4 350 495	4 350 495	4 350 495	4 350 495	4 350 495	4 350 495
45	VL+VB		31 480 775	31 160 008	30 832 826	30 499 100	30 158 699	29 811 491	29 457 338	29 096 102	28 727 642
46	$S(q-1-r)=1/SFF(q-1-r)$			0,000	1,000	2,020	3,060	4,122	5,204	6,308	7,434
48	Рыночная стоимость земельного участка, руб/кв.м.		870,10								

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, площадью 5 000 кв. м составила 870,10 рублей/кв.м.

Далее в таблице приведен расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Табл. 37 Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

Адрес объекта оценки	Площадь земельного участка, кв. м	Кадастровый номер земельного участка	Рыночная стоимость земельного участка, руб./ кв. м	Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно
Краснодарский край, город Сочи,	5 000	23:49:_____	870,10	4 350 000

Результат расчета рыночной стоимости изымаемой площади в рамках доходного подхода представлен ниже (Табл. 38).

Табл. 38 Результаты расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 5 000 кв.м., принадлежащий на праве собственности Гражданину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____	4 350 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят тысяч)

Таким образом:

рыночная стоимость земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) площадью 5 000 кв. м, с кадастровым номером 23:49:_____, принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____, изымаемого в целях размещения олимпийских объектов федерального значения, на 20 января 2010 года составляет:
4 350 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Поскольку для оценки использовался лишь один классический подход к оценке – доходный в рамках метода остатка для земли (см. раздел 12 настоящего отчета), то процедура согласования как таковая не проводилась.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости земельного участка площадью 5 000 кв.м, с кадастровым номером 23:49:_____, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____, принадлежащего на праве собственности Гражданину N. Расчет выполнялся с использованием сравнительного подхода. Результаты расчета приведены в таблице ниже.

Объект оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 5 000 кв.м., принадлежащий на праве собственности Гражданину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____	4 350 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят тысяч)

рыночная стоимость земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) площадью 5 000 кв.м, с кадастровым номером 23:49:_____, принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____, изымаемого в целях размещения олимпийских объектов федерального значения, на 20 января 2010 года составляет:
4 350 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей

13.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном заключении факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном заключении допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Этот отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями;
 - Федеральными стандартами оценки ФСО (1-3), утвержденными приказами №№ 256-254 Минэкономразвития России 20 июля 2007 года;

Таким образом,

Объект оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 5 000 кв.м., принадлежащий на праве собственности Гражданину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____	4 350 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят тысяч)

Генеральный директор ООО «_____»:

_____ /

Оценщик

_____ /

Оценщик

_____ /

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

При проведении настоящей оценки использовались как печатные источники информации (нормативные документы, методическая литература, периодические и другие книжные издания), так и информация Интернет источников. Подробный перечень используемой литературы приведен ниже.

Нормативная и методическая литература

- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ;
- Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года: №254 – ФСО № 3, №255 – ФСО № 2, №256 – ФСО №1 ;
- Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007;
- Статья 15 Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ «Об организации и проведения XXII Олимпийских игр, XI Паралимпийских игр 2014 года в городе Сочи, развитии г. Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5).
- Распоряжение главы администрации (губернатора) Краснодарского края об изъятии от _____ № ____-р;
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования: ВСН 58-88 (р) - М., 1990;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) - М., 1988;
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. М.: 1970;
- Сборник укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР). Введены в действие 01.12.1993 письмом Госстроя РФ от 05.11.93 № 12-275;
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений;
- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Техническая, справочная и специальная литература

- Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Учебник: «Проспект» – М., 2003.
- Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Управление стоимостью предприятия. Учебное пособие: ООО «Издательство ЮНИТИ-ДАНА» – М., 2000.
- Завлин П.Н., Васильев А.В. Оценка эффективности инноваций. «Бизнес-пресса», СПб: 1998
- Гмуран В.Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: "Высшая школа", 1997

- Голубев Б.И. Определение объемов строительных работ. Справочник. М.: Стройиздат, 1991.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов- С.Пб, 1997.
- Даморан Асвет. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов.
- Евстафьева Е.М. Бухгалтерский учет и оценка земли. Учебно-практическое пособие. М.: «Книга сервис», 2003.
- Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: "Финансы и статистики", 1998.
- Инженерное оборудование зданий и сооружений: энциклопедия.- М.: Стройиздат, 1995
- Клейнер Г.Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
- Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001
- Оценка урбанизированных земель. Под ред. В.А.Прорвича. М.: «Экономика», 2004.
- Саати Т., Кернс К. Аналитическое планирование. Организация систем. М.: "Радио и связь", 1992
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: "Радио и связь", 1993
- Строительное производство: энциклопедия.- М.: Стройиздат, 1995.
- Строительство и городское хозяйство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. №50-55
- СТРОЙИНФОРМ, №4 СПб, апрель 2008.
- Тарасевич Е.И.. Методы оценки недвижимости.- С-Пб, 1998.
- Типология зданий и сооружений. Синявский И.А., Манешина Н.И. М.: «Академия», 2004.
- Фридман Джек, Ордуй Николас Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994
- Рекомендации по определению сроков службы конструкций полносборных жилых зданий, отдел научно-технической информации, АКХ, Москва, 1983 г.
- Ремонт и эксплуатация жилых зданий. Под редакцией Л. Хикиша
- Реконструкция и эксплуатация зданий , под редакцией В.В. Федорова
- Пособие по обследованию строительных конструкций зданий, Москва, АО «ЦНИИПРОМИЗДАНИЙ», Москва, 1997 г.
- Учебное пособие «Техническая эксплуатация, обследование и усиление строительных конструкций под редакцией В.С Абрашитова

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

15.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

15.2. ΦΟΤΟΟΤΥΠ

**15.3.КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

15.4.ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СВЕДЕНИЯ, ПРИЛАГАЕМЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ К ОТЧЕТУ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № XXX

**О величине убытков, причиненных Господину N изъятием в
целях размещения олимпийских объектов федерального
значения земельного участка (земли сельскохозяйственного
назначения) с кадастровым номером 23:49 _____
площадью 5000 кв.м., принадлежащего указанному
правообладателю на праве собственности, расположенного по
адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____**

Заказчик-1

**Администрация Краснодарского края
Департамент Краснодарского края по
реализации полномочий при подготовке
зимних Олимпийских игр 2014 года**

Заказчик-2

**Государственная корпорация по
строительству олимпийских объектов и
развитию города Сочи как
горноклиматического курорта**

Дата проведения оценки:

20 января 2010 года

Дата составления отчета:

9 февраля 2010 года

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «_____»

В «ГК Олимпстрой»;
В Департамент Краснодарского края по реализации
полномочий при подготовке зимних Олимпийских
игр 2014 года

Согласно Договору на проведение оценки № 05-20/3-9-_____ от 20.01.2010г. и Заданию на определение размера убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием, специалистами ООО «_____» произведен расчет величины убытков, причиненных Господину N изъятием в целях размещения олимпийских объектов федерального значения земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49_____ площадью 5000 кв.м., принадлежащего указанному правообладателю на праве собственности, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____. Дата определения размера убытков 20 января 2010 года.

Расчет выполнен в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5).

Обращаем внимание, что это письмо не является заключением о величине убытков, а только предваряет Заключение, приведенное далее. Отдельные части настоящего расчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Заключения, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Заключении, Оценщики пришли к следующему выводу:

Величина убытков, причиненных Господину N изъятием в целях размещения олимпийских объектов федерального значения земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49_____ площадью 5000 кв.м., принадлежащего указанному правообладателю на праве собственности, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, рассчитанная на 20 января 2010 года, составляет: 1000 (Одна тысяча) рублей

Упущенная выгода, руб.	0
Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, руб.	0
Прочие убытки, руб.	1000 (Одна тысяча)
Итого, величина размера убытков, причиненных Господину N изъятием в целях размещения олимпийских объектов федерального значения земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49_____ площадью 5000 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, принадлежащего указанным правообладателю на праве собственности, руб.	1000 (Одна тысяча)

Основная информация и анализ, использованные для расчета величины убытков, отражены в соответствующих разделах Заключения. В случае необходимости Исполнителем могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор ООО «_____» _____/

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	107
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	110
2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	110
2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ УБЫТКОВ	111
2.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РАЗМЕРА УБЫТКОВ.....	111
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	112
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	112
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	112
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	113
5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	114
6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОБОСНОВАНИЯ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	116
6.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ПРОЦЕДУРУ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ РАЗМЕЩЕНИЯ ОЛИМПИЙСКИХ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 310-ФЗ.....	116
6.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВАНИЯХ ДЛЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЦЕЛЯХ РАЗМЕЩЕНИЯ ОЛИМПИЙСКИХ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	116
7. ПРОЦЕСС РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ	117
8. СОСТАВ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЯЕМЫХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – НЕЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	118
9. ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗЫМАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	119
9.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЗЫМАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	119
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ.....	121
10.1. РАСЧЕТ УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ.....	121
10.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИН УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ДОСРОЧНЫМ ПРЕКРАЩЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ	122
10.3. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ПРОЧИХ УБЫТКОВ	123
10.4. ОКОНЧАТЕЛЬНЫЙ ВЫВОД О ВЕЛИЧИНЕ УБЫТКОВ	125
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РАЗМЕРЕ УБЫТКОВ.....	127
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	128

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общие сведения и исходные данные для расчета	
Наименование изымаемого объекта недвижимости и его правообладатели	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49_____, площадью 5000 кв. м, принадлежащий на праве собственности Господину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____
Порядковый номер Заключения	№ XXX
Дата определения размера убытков	20 января 2010 года
Дата составления Заключения	9 февраля 2010 года
Основание для проведения работ	Договор на проведение оценки № 05-20/3-9-_____ от 20 января 2010 г. заключенный между Администрацией Краснодарского края (Заказчик-1), Государственной корпорацией по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта (Заказчик-2) и ООО «_____» (Исполнитель).
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результата расчета» Задания на определение размера убытков, а именно - для заключения соглашения, в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Эффективный срок результата расчета – в течение шести месяцев от даты составления Заключения
Нормативные акты по проведению расчета величины убытков и составлению Заключения	Расчет величины убытков и составление настоящего Заключения выполнены в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5).
Сведения об основаниях для возмещения убытков	Распоряжение главы администрации (губернатора) Краснодарского Края от 06.03.2009 № 166-р «Об изъятии земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для размещения олимпийского объекта федерального значения»
Денежная единица	Величина убытков определена в данном Заключении в рублях РФ, вспомогательная валюта – доллар США.
Курс США \$ на дату проведения расчета, ЦБ РФ	29,5184 руб. за один доллар США
Курс евро на дату проведения расчета, ЦБ РФ	42,5094 руб. за один евро
Описание изымаемого объекта недвижимости	
Адрес (местоположение)	Краснодарский край, г. Сочи, _____
Кадастровый номер	23:49_____
Площадь земельного участка, кв.м.	5000
Изымаемая площадь земельного участка, кв.м.	5000
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение	для организации крестьянского фермерского хозяйства
Правообладатель	Господин N
Вид права на объект	Право собственности
Обременения, ограничения, правопритязания	Отсутствуют
Улучшения	Отсутствуют
Задание на определение размера убытков ¹	
Имущественные права на изымаемый объект недвижимости (Юридическое описание)	Право собственности Господину N на незастроенный земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49_____, площадью 5000 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____
Цель расчета	Определение величины убытков
Дата определения размера убытков	20 января 2010 года
Срок проведения работ	С 20.01.2010 по 09.02.2010
Дата осмотра изымаемого объекта недвижимости	28 января 2010 года

¹ В данном разделе Задание на определение убытков записано Исполнителем в формализованном виде. Копия истинного документа - Задания на оценку и Задания на определение размера убытков представлена в соответствующем разделе «Отчете об оценке».

Предполагаемое использование результата расчета	Для заключения соглашения, в соответствие с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
--	---

2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ УБЫТКОВ

Упущенная выгода, руб.	0
Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, руб.	0
Прочие убытки, руб.	1000 (Одна тысяча)
Итого, величина размера убытков, причиненных Господину N изъятием в целях размещения олимпийских объектов федерального значения земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49 _____ площадью 5000 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, принадлежащего указанному правообладателю на праве собственности, руб.	1000 (Одна тысяча)

2.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РАЗМЕРА УБЫТКОВ

Величина размера убытков, причиненных Господину N изъятием в целях размещения олимпийских объектов федерального значения земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49 _____ площадью 5000 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, принадлежащего указанному правообладателю на праве собственности, руб.	1000 (Одна тысяча)
---	--------------------

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

3.1.1. Заказчик-1

Полное наименование	Администрация Краснодарского края Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	1072308013800 от 27 декабря 2007 года
Банковские реквизиты	
Юридический адрес	
Фактический адрес	

3.1.2. Заказчик-2

Полное наименование	Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	1072300010991 от 08 ноября 2007 года
Банковские реквизиты	
Юридический адрес	
Фактический адрес	

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Сведения об Исполнителе	
Организационно-правовая форма	
Полное наименование	
ОГРН	
ИНН/КПП	
Адрес регистрации	
Адрес для корреспонденции	
Банковские реквизиты	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ В РАСЧЕТАХ

Расчет размера убытков производится в предположении, что:

1. Согласно п.2 ст. 15 ГК РФ «Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (**реальный ущерб**), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)». В настоящем Заключении согласно разделу 7.6. Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута. (Утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5), **часть реального ущерба**, представляющая собой **справедливую (рыночную) стоимость** изымаемого земельного участка, не рассматривается и не принимается к расчету. Эта величина определяется Исполнителем в рамках «Отчета об оценке рыночной стоимости рыночной стоимости земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49_____ площадью 5000 кв.м., принадлежащего на праве собственности Господину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, изымаемого в целях размещения олимпийских объектов федерального значения» (далее «Отчет об оценке»);
2. предоставленные для расчета величины убытков документы являются достоверными;
3. денежная компенсация понесенных убытков выплачивается единовременно;
4. расчет проводится на основании рыночных данных.

5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Земельный участок (ЗУ) как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Улучшения ЗУ – зданий, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

Собственники земельных участков - лица, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся земельными участками (на праве собственности);

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование (ст. 268 ГК РФ).

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством (ст. 265 ГК РФ). Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (ст. 266 ГК РФ). Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству (ст. 267 ГК РФ).

Под правом собственности понимается осуществление собственником прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом и совершения в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и не нарушающих прав и охраняемых законом интересов других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд – принудительное самостоятельное основание прекращения прав на землю;

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его

имущества (*реальный ущерб*), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (*упущенная выгода*) (ст. 15 ГК РФ).

При определении **выкупной цены** в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед *третьими лицами*, в том числе *упущенную выгоду* (п. 2 ст. 281 ГК РФ).

Период восстановления нарушенного производства – срок, в течение которого обладатели прав на земельные участки смогут достичь таких условий землепользования, которые были бы идентичны (равны) условиям землепользования, существовавшим у обладателей прав на земельные участки до нарушения их права;

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

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

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

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

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

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОБОСНОВАНИЯ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

6.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ПРОЦЕДУРУ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ РАЗМЕЩЕНИЯ ОЛИМПИЙСКИХ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 310-ФЗ

Регулирование вопроса изъятия земельных участков в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов:

- Гражданский кодекс РФ – ст. 279-283;
- Земельный кодекс РФ – ст. 49, 55;
- Налоговый кодекс РФ;
- Постановление Правительства Российской Федерации № 262 от 07.05.2003 г. «Об утверждении Правил возмещения собственниками земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»;
- Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут (Утверждены Руководителем Росземкадастра С.И.Сайем 17 марта 2004 года);
- Федеральный закон 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута. (Утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5); далее по тексту также «Методические рекомендации».

6.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВАНИЯХ ДЛЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЦЕЛЯХ РАЗМЕЩЕНИЯ ОЛИМПИЙСКИХ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Основанием для возмещения убытков, причиненных изъятием земельного участка в целях размещения олимпийских объектов федерального значения правообладателю Господину N, являются:

- Распоряжение главы администрации (губернатора) Краснодарского Края от _____ № _____ «Об изъятии земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для размещения олимпийского объекта федерального значения»;

Копии данных документов представлены в Приложении к настоящему Заклучению.

7. ПРОЦЕСС РАСЧЕТА РАЗМЕРА УБЫТКОВ

Согласно разделу 7.5. «Методических рекомендаций», проведение работы по расчету величины убытков, причиненных правообладателю изъятием объекта недвижимости, включает в себя следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения расчета:

- собираются и анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на размер убытков;
- собираются специальные данные (более детальная информация, относящаяся к рассматриваемому объекту). Осуществляется анализ правоустанавливающих документов, финансовой отчетности; влияния на бизнес изымаемого имущества и прочее;

2. Выявление состава убытков: на этом этапе в зависимости от вида (права) обладания изымаемым имуществом устанавливается конкретный перечень статей убытков, подлежащих возмещению;

3. Проведение расчетов: на этом этапе производится собственно расчет величин различных выявленных статей убытков с использованием аппарата математики и финансовой математики, а также элементов аппарата оценщика.

Согласно разделу 7.6. «Методических рекомендаций», размер убытков в общем случае рассчитывается по следующей формуле:

$$Y = YUV + YTL + YPR, \text{ где:}$$

Y – общая величина размера понесенных убытков;

YUV – размер упущенной выгоды;

YTL – размер убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

YPR – размер прочих убытков.

4. Подготовка Заключения о величине убытков: на данном этапе анализируются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде отчета в повествовательной форме.

8. СОСТАВ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЯЕМЫХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – НЕЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Как уже отмечалось в предыдущем разделе, в общем случае **суммарный размер убытков** складывается из:

1. **размера упущенной выгоды;**
2. **размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами и**
3. **размера прочих убытков.**

Как отмечается в разделе 7.9.1. «Методических рекомендаций», «в каждом конкретном случае перечень убытков индивидуален. Поэтому Исполнителю во избежание спорных и конфликтных ситуаций, претензий, как со стороны Заказчика, так и со стороны обладателей прав на земельные участки для выполнения работы необходимо определить и согласовать (по возможности) с ними перечень убытков». Таким образом, оптимальным решением данного вопроса для Исполнителя является согласованный перечень убытков, в том числе и прочих, представленный в Задании на определение размера убытков.

Типичными в составе **прочих убытков, причиненных** правообладателю Господину N изъятием принадлежащего им земельного участка, следует выделить:

- *Убытки, связанные с перебазированием;*
- *Убытки, связанные с регистрацией прав на объект недвижимости;*
- *Убытки, связанные с услугами риэлторов;*
- *Убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества).*

Следует отметить, что, согласно п.2 ст. 15 ГК РФ, правообладатель при изъятии земельного участка, несет также реальный ущерб в размере справедливой (рыночной) стоимости изымаемого объекта. В рамках всего данного Заключения и конкретно данного раздела этот вид понесенного убытка не рассматривается; расчет и удостоверение его стоимости представлены в соответствующем разделе «Отчета об оценке» (см. также подраздел 1 раздела 4 «Допущения и ограничивающие условия, принятые в расчетах»).

9. ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗЫМАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

9.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЗЫМАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Изымаемый объект представляет собой земельный участок без улучшений. Далее приведена данного земельного участка, составленная на основании предоставленных Заказчиком документов, а также данных визуального осмотра. Полный перечень документов по изымаемому объекту приведен в разделе 9.1.3. «Отчета об оценке». Данные визуального осмотра объекта недвижимости оформлены в форме «Акта осмотра объекта недвижимости». Копии этих документов представлены в разделах 15.3. и 15.4. «Отчета об оценке». Следующее далее по тексту описание изымаемого объекта составлено на основании содержащейся в них информации.

9.1.1. Юридическое описание объекта недвижимости

Право, на основании которого земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49_____ площадью 5000 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, принадлежит правообладателю, является **право собственности Господина N**.

Под правом собственности понимается осуществление собственником прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом и совершения в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и не нарушающих прав и охраняемых законом интересов других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Согласно кадастровому паспорту, оцениваемый земельный участок относится к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование/назначение – для организации крестьянского фермерского хозяйства. Кадастровая стоимость данного объекта составляет 82054,50 рублей.

Далее (Табл. 1) приведены данные об основных юридических характеристиках изымаемого земельного участка.

Табл. 1. Юридические характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:49_____

Характеристика	Значение/Показатель
Адрес (местоположение)	Краснодарский край, г. Сочи, _____
Кадастровый номер	23:49_____
Площадь земельного участка, кв. м.	5000
Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения ²
Разрешенное использование	для организации крестьянского фермерского хозяйства
Вид права на земельный участок	Право собственности
Собственник	Господин N
Ограничения (обременения) на земельный участок	Отсутствуют
Обременения правами третьих лиц	Отсутствуют

9.1.2. Физические характеристики объекта недвижимости

Характеристики земельного участка приняты по данным визуального осмотра. Физические характеристики объекта представлены в таблице ниже.

Табл. 2 Физические характеристики земельного участка

Характеристика	Значение/Показатель
Площадь земельного участка, кв.м.	5000
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Прямоугольная
Инженерная обеспеченность	Есть возможность подведения

² См. раздел 5, подраздел «Особые допущения» «Отчета об оценке».

Характеристика	Значение/Показатель
Текущее состояние	Разработан
Транспортная доступность (подъезд)	Хорошая (вблизи трассы)

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ

В разделе 8 настоящего Заключение Исполнителем был выявлен перечень убытков, подлежащий расчету:

1. **упущенная выгода;**
2. **убытки, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами и**
3. **прочие убытки:**
 - *Убытки, связанные с перебазированием;*
 - *Убытки, связанные с регистрацией прав на объект недвижимости;*
 - *Убытки, связанные с услугами риэлторов;*
 - *Убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества).*

10.1. РАСЧЕТ УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

Упущенная выгода представляет собой неполученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Следует отметить, что определение размера упущенной выгоды производится только в том случае, если предпринимательская деятельность осуществляется в соответствии с законодательством РФ. Представленные предпринимателями данные следует проверить на соответствие рыночным данным. В том случае, если получение документов о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя) не представляется возможным, расчет упущенной выгоды следует производить на основании рыночных (среднеотраслевых) данных, характеризующих основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли (средняя цена производителя, средний уровень рентабельности, средняя производительность (урожайность) и т.д.).

Дисконтирование денежных потоков, как если бы предполагалось их получение в середине прогнозного года (из-за сезонности производства и других факторов), имеет следующий вид:

$$DF = 1 / (1 + Y)^{(I - 0,5)}$$

где DF – фактор текущей стоимости;

Y – ставка дисконтирования;

I – прогнозный период (год).

В рамках периода восстановления нарушенного производства величина денежного потока, неполученного обладателями прав на земельные участки, определяется как разница между величиной денежного потока за определенный период времени, который получили бы обладатели прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота, если бы

их права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период времени, который могут получить обладатели прав на земельные участки в условиях нарушения их прав.

Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий землепользования, могут быть объем и характер правомочий обладателей прав на земельные участки, формы и размер выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования земельных участков и иные характеристики условий землепользования.

Процесс определения размера упущенной выгоды в общем случае можно разделить на следующие этапы:

- Определение размера денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены;
- Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия;
- Анализ влияния на бизнес изымаемой части имущества;
- Определение периода восстановления нарушенного производства (периода неполучения доходов) при изъятии земельного участка;
- Определение прогнозного потока доходов;
- Определение прогнозного потока расходов;
- Расчет денежного потока;
- Расчет ставки дисконтирования;
- Дисконтирование денежных потоков.

В рамках данной работы, определение размера упущенной выгоды Исполнителями не производилось. Это связано, прежде всего, с тем, что Исполнителям не были предоставлены документы, подтверждающие осуществление предпринимательской деятельности с использованием рассматриваемого объекта; также не были предоставлены какие-либо финансовые документы, подтверждающие получение доходов от его использования.

Таким образом, размер упущенной выгоды, причиненной обладателям прав на земельный участок его изъятием, рассчитанный на 20 января 2010 года, составил:

0 (ноль) рублей

10.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИН УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ДОСРОЧНЫМ ПРЕКРАЩЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

Размер убытков, которые несут собственники земельного участка, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами определяется путем сложения сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка), а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Для определения размера убытков, которые причинены обладателям прав на земельные участки, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных обладателями прав на земельные участки, с третьими лицами, на предмет установления видов и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав.

Выявленные в ходе анализа договоров убытки, рассчитываются в соответствии с условиями, указанными в договорах.

В качестве третьих лиц, перед которыми обладатели прав на земельные участки могут понести ответственность могут выступать:

- арендаторы объектов недвижимости, оборудования;
- поставщики товаров и услуг;
- потребители продукции;
- другие лица.

Определение размера убытков, причинённых досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, Исполнителями произведено не было, так как у Исполнителей нет документально подтвержденной информации о существующих договорных отношениях между обладателями прав на рассматриваемый земельный участок и третьими лицами.

Таким образом, размер убытков по досрочному прекращению обязательств правообладателю перед третьими лицами, рассчитанный на 20 января 2010 года, составил:
0 (ноль) рублей.

10.3. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ПРОЧИХ УБЫТКОВ

Возможный перечень прочих убытков, причиненных правообладателю Господину N изъятием свободного земельного участка, представлен в разделе 8.

10.3.1. Расчет убытков, связанных с перебазированием

При расчете размера убытков, связанных с перебазированием, следует учитывать, что в их состав в общем случае должны входить расходы, связанные с демонтажем и последующем монтажом оборудования на новом месте, услуги по упаковке имущества, услуги грузчиков, а также услуги по доставке имущества на новое место.

Согласно предоставленным по объекту недвижимости документам – рассматриваемый земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49_____ площадью 5000 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, является незастроенным. Следовательно, правообладатель не понесет затрат на перебазирование, то есть величина размера убытков по перебазированию равна нулю.

Таким образом, размер убытков, связанных с перебазированием, рассчитанный на 20 января 2010 года, составил:
0 (ноль) рублей.

10.3.2. Расчет убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости

При расчете размера убытков, связанных с регистрацией объекта недвижимости, в их состав следует включать затраты, связанные с уплатой государственной пошлины и сборов за регистрацию права собственности (договора аренды) на вновь приобретенный объект недвижимости (имущественный комплекс), а также стоимость услуг специализированной юридической фирмы за содействие в проведении регистрации.

Размер государственной пошлины и сборов, уплачиваемых за регистрацию объекта недвижимости, рассчитывается исходя из анализа федерального, регионального и местного законодательства, регулирующего государственную регистрацию объектов недвижимого и сделок с ними.

Расчет убытков, связанных с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на вновь приобретенный объект недвижимости, произведен с учетом следующих условий:

- собственник изымаемого имущества самостоятельно приобретает объект недвижимости взамен изымаемого;
- при выборе объекта недвижимости правообладатель понесет на регистрацию перехода права собственности (в соответствии с ст. 333.33 НК РФ, 1 000 рублей за государственную регистрацию прав на земельный участок , 1 000 рублей за государственную регистрацию прав за объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке).

Поскольку изъятию подлежит участок площадью 5000 кв.м. необходима регистрация вновь приобретенного земельного участка взамен изымаемому. Таким образом, убытки, связанные с регистрацией объекта недвижимости, составят: 1 000 рублей.

***Таким образом, размер убытков, связанных с регистрацией объекта недвижимости, рассчитанный на 20 января 2010 года, составил:
1000 (Одна тысяча) рублей***

10.3.3. Расчет убытков, связанных с услугами риэлторов

Предполагается, что для восстановления нарушенного права обладателю прав на земельный участок будет необходимо обратиться к риэлтору с целью приобретения (аренды) земельного участка. Стоимость услуг риэлтора будет являться убытком, который понесет обладатель прав.

Обычно расходы на риэлтерские услуги определяются на основании расценок агентств недвижимости, существующих на рынке недвижимости рассматриваемого региона. В общем случае размер комиссионных, который зависит от суммы сделки, определяется в процессе сбора информации от представителей агентств недвижимости.

По результатам мониторинга условий совершения сделок с объектами недвижимости в Большом Сочи с августа 2008 года по август 2009 года было установлено следующее: при массовом выходе на рынок значительного числа покупателей (бывших собственников изъятых земельных участков), наиболее вероятным вариантом развития событий прогнозировалась ситуация, когда предложения из каталога компании не удовлетворяют потребности покупателя - риэлторское агентство заключает отдельный договор на поиск недвижимости с

требуемыми параметрами. В данном случае величина издержек покупателя определяется в зависимости от величины рыночной стоимости недвижимости:

$$УБ_1 = C_H^{ИЗ} \times k_1,$$

где $УБ_1$ - убытки, связанные с поиском и оформлением недвижимости взамен изымаемой, ден. ед.;

$C_H^{ИЗ}$ - рыночная стоимость изымаемой недвижимости, ден. ед.;

k_1 - среднерыночная ставка услуг компании-риэлтора по подбору объекта с заданными параметрами, % от рыночной стоимости изымаемой недвижимости.

С начала 2009 года стало очевидно, что изъятие земельных участков под строительство объектов федерального значения предполагается проводить поэтапно, то есть массового выхода на рынок недвижимости платежеспособных покупателей на дату проведения расчета не предвидится. В условиях начавшейся вследствие экономического кризиса стагнации на рынке недвижимости типичной стала ситуация, когда оплата услуг риэлтора входит в состав цены приобретаемой недвижимости (сверх стоимости за непосредственно приобретение недвижимости покупатель ничего не платит).

Таким образом, размер убытков, связанных с услугами риэлторов, рассчитанный на 20 января 2010 года, составил:
0 (ноль) рублей

10.3.4. Расчет убытков, связанных с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества)

Если земельный участок улучшенный и на нем находятся строения, в которых правообладатель проживает и хранит своё имущество, то при изъятии земельного участка возникают убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества).

Согласно предоставленным по объекту недвижимости документам земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49 _____ площадью 5000 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, является незастроенным. Следовательно, правообладатель не понесет затрат, связанных с арендой недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества), то есть величина данной статьи прочих убытков равна нулю.

Таким образом, размер убытков, связанных с арендой недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества), рассчитанный на 20 января 2010 года, составил:
0 (ноль) рублей

10.4. Окончательный вывод о величине убытков

После суммирования рассчитанных величин статей убытков согласно формуле, приведенной в разделе 7 на стр. 117, получается итоговое значение величины убытков, причиненных Господину Н изъятием в целях размещения олимпийских объектов федерального значения земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49 _____ площадью 5000 кв.м., принадлежащего указанному правообладателю на праве собственности, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____.

Упущенная выгода, руб.	0
Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, руб.	0
Прочие убытки, руб.	1000 (Одна тысяча)
Итого, величина размера убытков, причиненных Господину N изъятием в целях размещения олимпийских объектов федерального значения земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49_____ площадью 5000 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, принадлежащего указанному правообладателю на праве собственности, руб.	1000 (Одна тысяча)

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РАЗМЕРЕ УБЫТКОВ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Заключении факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном заключении допущений и ограничительных условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Исполнители не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Исполнителей ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенного размера убытков, или тенденцией в определении размера убытков в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на выполнение работ не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной итоговой величины размера убытков;
- проведенный расчет и составленное Заключение соответствуют требованиям Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5).

Таким образом,

Величина убытков, причиненных Господину N изъятием в целях размещения олимпийских объектов федерального значения земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49 _____ площадью 5000 кв.м., принадлежащего указанному правообладателю на праве собственности, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи,

**_____ ,
рассчитанная на 20 января 2010 года, составляет:
1000 (Одна тысяча) рублей**

Упущенная выгода, руб.	0
Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, руб.	0
Прочие убытки, руб.	1000 (Одна тысяча)
Итого, величина размера убытков, причиненных Господину N изъятием в целях размещения олимпийских объектов федерального значения земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения) с кадастровым номером 23:49 _____ площадью 5000 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, принадлежащего указанному правообладателю на праве собственности, руб.	1000 (Одна тысяча)

Генеральный директор ООО «_____»: _____/

Исполнитель: _____/

Исполнитель: _____/

ПРИЛОЖЕНИЯ
