



**ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**СОЮЗ ТИМАШЕВСКАЯ  
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА**

Россия, 352700, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ленина,  
165а,  
тел./факс 8(86130) 4-03-33, E-mail: timahtpp@mail.ru

**УТВЕРЖДАЮ:**

Дата определения стоимости объекта  
оценки: **10.07.2019г.**

**Председатель Союза ТТПП  
Г.В.Шпыгарь**

Дата составления отчета: **20.07.2019 г.**



**ОТЧЕТ № 01-01/2019**

**об оценке рыночной стоимости земельного участка и гаража с  
мастерской (Литер Г),  
расположенного по адресу:**

**РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ковалева, д.165 Б.**

**Заказчик: ООО «Редакция газеты «Знамя труда»  
Россия, 352700, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Ленина,153.**

**Исполнитель: Союз «Тимашевская торгово-промышленная пала-  
та»  
Россия, 352700, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ленина, д.165а**

*Тимашевск  
2019 г.*

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	11
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	13
4. ПУБЛИКАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ССЫЛКА НА НИХ.....	17
5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	17
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
8. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ .....	40
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	44
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	72
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	72
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .	74
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	107
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	107
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	114
16. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....	115
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	116
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	117

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**  
**Уважаемая Инна Александровна!**

На основании договора на оказание услуг № 01-01/2019 от 10.07.2019г. Оценщиком Союза «Тимашевская торгово-промышленная палата» был подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с расположенным на нем гаражом с мастерской Литер Г. Месторасположение объекта оценки: РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ковалева, д.165Б.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества определена по состоянию на 10.07.2019г.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «О торгово-промышленных палатах в РФ» от 07.07.1993г. N5340, «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. № 135-ФЗ в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П), Федеральными стандартами оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), Постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации, Министерства финансов РФ и методическими материалами по оценке Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, а также Свода стандартов и правил, установленных общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков».

Предмет оценки: консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости полных прав собственности на земельный участок с улучшениями.

Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли-продажи.

Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами оценки.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта недвижимости в составе: земельный участок общей площадью 164 кв.м. с расположенным на нем гаражом с мастерской общей площадью: 63,4 кв.м.

Визуальная инспекция объекта оценки была проведена Оценщиком Тимашевской ТПП 10.07.2019г.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась стандартными подходами на основе анализа технической документации, расчетов и рыночной базы данных. Учитывая качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта и, основываясь на собственном опыте, профессиональной квалификации, фактах, общих и специальных положениях, примененной в настоящем анализе методике оценки, Оценщик пришел к следующему заключению: рыночная стоимость полных прав собственности на объект недвижимости в составе: земельный участок общей площадью 164 кв.м. с кадастровым номером 23:31:0313027:24 с расположенным на нем гаражом с мастерской Литер Г общей площадью 63,4 кв.м., находя-

щиеся по адресу: г. Тимашевск, ул. Ковалева, д. 165Б, по состоянию на дату оценки с учетом допустимого округления составляет:

**359 395,0 рублей**  
**(Триста пятьдесят девять тысяч триста девяносто пять) рублей.**

В том числе:

земельный участок - 253 708,0 рублей.  
гараж с мастерской Литер Г – 105 687,0 рублей.

Исполнители

Шпыгарь Ирина Юрьевна, оценщик Союза «Тимашевская торгово-промышленная палата» осуществляет оценочную деятельность на основании Свидетельства № 0024419 от 18.09.2017г., выданного ООО «Российским обществом оценщиков (РОО)» (запись в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 003 от 09 июля 2007г.). Членство Шпыгарь И.Ю. в ООО «РОО» подтверждается выпиской от 06.02.2018г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков. Дата включения реестр оценщиков: 21 апреля 2011 г., регистрационный № 007324.

Страхование гражданской ответственности Шпыгарь Ирины Юрьевны при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков подтверждается Страховым Полисом страхования ответственности оценщиков САО «ВСК» № 1909ТВ4000130 от 30 января 2019 года. Период страхования с 02.02.2019 г. по 01.02.2020г.

Страховая сумма составляет 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

12.04.2018 ФБУ «ФРЦ» принято решение о выдаче квалификационного аттестата по направлениям оценочной деятельности:

- «Оценка движимого имущества» (машин и оборудования)
- «Оценка недвижимости»
- «Оценка бизнеса»

Опыт работы в области оценочной деятельности 8 лет.

Квалификация Оценщиков, принимавших участие в выполнении данного отчета, соответствует Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г № 37 в редакции от 20.06.2002 и Положению об экспертах-оценщиках торгово-промышленной палаты Российской Федерации от 30.10.97 № 115-16.

Страхование гражданской ответственности Союза «Тимашевская торгово-промышленная палата» при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков подтверждается Страховым Полисом страхования ответственности оценщиков САО «ВСК» № 1909ТВ4000205 от 12 февраля 2019года. Период страхования с 04.03.2019г. по 03.03.2020г.

Страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

С уважением,  
Председатель Союза «Тимашевская  
Торгово-промышленная палата»  
м.п.



Г.В. Шпыгарь

## 1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Дата проведения оценки	10.07.2019г.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	1.Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)" (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 297 от 20.05.2015г.) 2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)" (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 298 от 20.05.2015г.) 3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО№3)" (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 299 от 20.05.2015г.) 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО№7) (Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611). Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015).
Обоснование использования стандартов оценки для определения рыночной и при проведении оценки	Федеральные стандарты оценочной деятельности ФСО№1, ФСО №2, ФСО№3, ФСО№7: обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности. Свод стандартов и правил ( ССО РОО 2015): обязателен к применению членами ООО «РОО».
Предмет оценки:	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости полных прав собственности на объект недвижимости.
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в составе: земельный участок общей площадью 164 кв.м. с расположенным на нем гаражом с мастерской общей площадью: 63,4 кв.м.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей совершения сделки купли-продажи.
Дата составления отчета:	20.07.2019г.
Дата проведения оценки:	10.07.2019г.
Дата осуществления физической инспекции объекта оценки	10.07.2019г.
Порядковый номер отчета	01-01/2019
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг № 01-01/2019 от 10.07.2019 г., заключенный между Заказчиком и Союзом «Тимашевская

Состав и идентификация оцениваемого объекта оцениваемого имущества	<p>ТПП».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок с кадастровым номером 23:31:0313027:24, общей площадью 164 кв.м.;</li> <li>• Гараж с мастерской Литер Г с кадастровым номером: 23:31:0312014:289, общей площадью 63,4 кв.м.; Год постройки: 1968.</li> </ul>
Местонахождение объекта оценки:	РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ковалева, д.165Б.
Кадастровая стоимость объекта оценки:	<p>-Объект капитального строительства: 944 279 руб.          -Земельный участок: 233 121,08 руб.</p>
Балансовая стоимость объекта оценки:	<p>-Объект капитального строительства: 18 086,64 руб.          -Земельный участок: 304 800,0 руб.</p>
Имущественные права на объект оценки:	<p>Субъект права:          Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Редакция газеты «Знамя труда»          Сокращенное наименование: ООО «Редакция газеты «Знамя труда».          Дата государственной регистрации: 12 января 2012 года.          ОГРН 1122369000016.</p>
Текущее использование объекта оценки:	Не используется по прямому назначению.
Дата определения стоимости объекта оценки:	10.07.2019 год.
Дата составления отчета:	20.07.2019 год.
Дата проведения физической инспекции:	10.07.2019 год.
Исходная документация, предоставленная Заказчиком:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Технический паспорт Гаража с мастерской, составлен Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по Тимашевскому району. Дата составления: 11.10.2006 г.</li> <li>2. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АК № 323694.</li> <li>3. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АК № 323693.</li> <li>4. Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 «Основные средства».</li> <li>5. Оборотно-сальдовая ведомость по счету 02 «Амортизация».</li> <li>6. Акт о пожаре.</li> <li>7. Уведомление ГУ МВД по Краснодарскому краю о факте хищения металлических ворот.</li> </ol>

## 1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Некоммерческая организация
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Союз «Тимашевская торгово-промышленная палата»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1032335017439 11.02.2003г.
Местонахождение юридического лица	РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ленина, д.165а.
Сведения о страховании юридического лица:	Страхование гражданской ответственности Союза «Тимашевская торгово-промышленная палата» при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков подтверждается Страховым Полисом страхования ответственности оценщиков САО «ВСК» № 1909ТВ4000205 от 12 февраля 2019года. Период страхования с 04.03.2019г. по 03.03.2020г. Страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Фамилия, имя, отчество оценщика	Шпыгарь Ирина Юрьевна
Степень участия в работе	100%.
Номер контактного телефона	+7 (988) 955-61-31
Почтовый адрес	352700, Краснодарский край, г. Тимашевск, пер. Изумрудный, д.13
Адрес электронной почты	shpigar@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик Союза «Тимашевская торгово-промышленная палата» осуществляет оценочную деятельность на основании Свидетельства № 0024419 от 18.09.2017г., выданного ООО «Российским обществом оценщиков (РОО)» (запись в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 003 от 09 июля 2007г.). Членство Шпыгарь И.Ю. в ООО «РОО» подтверждается выпиской от 06.02.2018г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков. Дата включения в реестр оценщиков: 21 апреля 2011 г., регистрационный № 007324.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 740147 Выдан: ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет». Специализация-«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» от 17.06.2010 года.
Сведения о повышении квалификации:	1. Свидетельство о повышении квалифи-

кации выдано ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный университет» по программе «Оценочная деятельность» дата выдачи: 07.03.2013 г.

2. Удостоверение о повышении квалификации выдано ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный университет» по программе «Оценочная деятельность» дата выдачи: 09.03.2016 г.

3. Дата сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»-28.03.2018г. Дата принятия решения ФБУ «ФРЦ» о выдаче квалификационного аттестата-12.04.2018г., номер аттестата № 009728-1.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

Страхование гражданской ответственности Шпыгарь Ирины Юрьевны при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков подтверждается Страховым Полисом страхования ответственности оценщиков САО «ВСК» № 1909ТВ4000130 от 30 января 2019 года. Период страхования с 02.02.2019 г. по 01.02.2020г.

Страховая сумма составляет 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

8 лет

Паспорт серия 03 17 № 738958, выдан 22.07.2017 УФМС России по Краснодарскому краю в Тимашевском районе.

РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, пер. Изумрудный, д.13

Шпыгарь Надежда Селиверстовна  
0%.

+7 (918) 977-96-00

352700, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Изумрудная, д.6

nshpygar@mail.ru

Оценщик Тимашевской торгово-промышленной палаты осуществляет оценочную деятельность на основании Свидетельства № 321 от 04.05.2007 г, выданного НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» № 001 от 28 июня 2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Подтверждается выпиской №000396 от 03.02.2014г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков, что Шпыгарь

Стаж работы в оценочной деятельности.

Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган выдавший документ.

Местонахождение оценщика

Фамилия, имя, отчество оценщика

Степень участия в работе

Номер контактного телефона

Почтовый адрес

Адрес электронной почты

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

Сведения о повышении квалификации:

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Стаж работы в оценочной деятельности  
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган выдавший документ

Н.С. является членом НП «СМАО», включена в реестр оценщиков 04 мая 2007 г. за регистрационным № 321.

1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 438950 Выдан: Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности.» Специализация – «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» от 31.05.2002 года.

1. Свидетельство о повышении квалификации в Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Оценочная деятельность» №84-5С от 28.02.2005 года.

2. Свидетельство о повышении квалификации в НЧОУ ВПО «Южный институт менеджмента» по программе «Оценочная деятельность» №101-Г от 22.09.2008 года.

3. Свидетельство о повышении квалификации в НЧОУ ВПО «Южный институт менеджмента» по программе «Оценочная деятельность» №949 от 29.08.2011 года.

4. Дата сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению «Оценка машин и оборудования»-03.04.2018г. Дата принятия решения ФБУ «ФРЦ» о выдаче квалификационного аттестата-12.04.2018г.

Дата сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»-21.06.2018г. Дата принятия решения ФБУ «ФРЦ» о выдаче квалификационного аттестата-02.07.2018г.

Страхование гражданской ответственности Шпыгарь Надежды Селиверстовны при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков подтверждается Страховым Полисом страхования ответственности оценщиков САО «ВСК» № 1909ТВ000129 от 30 января 2019 года. Период страхования с 02.02.2019 г. по 01.02.2020г

Страховая сумма составляет 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

17 лет

Паспорт серия 03 10 № 63881, выдан 01.03.2011г. УФМС России по Краснодарскому краю в Тимашевском районе

Местонахождение оценщика

РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск,  
ул. Изумрудная, д.8  
Не привлекались.

Привлекаемые к проведению оценки специалисты.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Союз «Тимашевская торгово-промышленная палата» (далее Союз «ТТПП») подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Союз «ТТПП» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщиков:

Настоящим оценщик Шпыгарь Ирина Юрьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шпыгарь Ирина Юрьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Шпыгарь Ирина Юрьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик:	ООО «Редакция газеты «Знамя труда»
Юридический адрес:	352700, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ленина,153
ИНН	2369000910
КПП	236901001
ОГРН	1122369000016
Дата государственной регистрации:	12 января 2012 года

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 01-01/2019 от 10.07.2019г.

### 2.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является земельный участок общей площадью 164 кв.м. с расположенным на нем гаражом с мастерской Литер Г общей площадью 64,3 кв.м.

Земельный участок расположен в центральной части города, без фасада, находится в глубине ул. Ковалева. Возможность подъезда ограничена. Окружение объекта оценки: дошкольное образовательное учреждение, офисные здания. Земельный участок находится в удовлетворительном техническом состоянии.

Объект капитального строительства находится в ветхом техническом состоянии.

Дата осмотра: 10.07.2019 года.

Время осмотра: 09 часов 00 минут.

Место осмотра: РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ковалева ,165Б.

Таблица-1 Информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование	Информация
1. Земельный участок с кадастровым номером 23:31:0313027:24	Общая площадь: 164 кв. м. <i>Месторасположение:</i> РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Ковалева,165Б <i>Категория земель:</i> Земли населенных пунктов <i>Вид разрешенного использования:</i> для объектов общественно-делового значения, гараж.
2. Улучшения земельного участка.	Гараж с мастерской Литер «Г» Год постройки: 1968, группа капитальности: III, этажность-1. Общая площадь: 63,4 кв.м.

## 2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица -2 Результаты оценки

Наименование подхода оценки	Полученный результат при использовании данного подхода оценки, руб.	Вес каждого подхода в окончательной величине стоимости, %	Стоимость каждого используемого подхода при определении итоговой рыночной стоимости, руб.
<b>Затратный подход</b>	<b>105 687,0</b>	100	<b>105 687,0</b>
Земельный участок			
Гараж с мастерской	105 687,0		105 687,0
<b>Сравнительный подход</b>	<b>253 708,00</b>	-	<b>253 708,00</b>
Земельный участок	253 708,00	100	253 708,00
Гараж с мастерской			
<b>Доходный подход</b>	Не применялся	-	
Земельный участок			
Гараж с мастерской			
Итоговая средневзвешенная величина рыночной стоимости, рублей		100%	359 395,0

## 2.4 Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом допустимого округления

**359 395,0 рублей**

**(Триста пятьдесят девять тысяч триста девяносто пять) рублей.**

В том числе:

-земельный участок-253 708,0 рублей. (в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.)

-гараж с мастерской Литер Г – 105 687,0 рублей. (с учетом НДС 20%).  
88 073,0 рублей (без НДС).

## 2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

### 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором на оказание услуг 01-01/2019 от 10.07.2019. г. ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК проводит оценку рыночной стоимости полных прав собственности на земельный участок с улучшениями, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ковалева, 165Б.

#### 3.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица-3

Наименование	Информация	Техническое состояние
Земельный участок с кадастровым номером 23:31:0313027:24	Общая площадь: 164 кв.м. <i>Месторасположение:</i> РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Ковалева,165Б <i>Категория земель:</i> земли населенных пунктов <i>Вид разрешенного использования:</i> для объектов общественно-делового значения, гараж.	Техническое состояние: удовлетворительное.
Гараж с мастерской литер «Г»	Год постройки: 1968, группа капитальности: III, этажность-1. Общая площадь 63,4 кв.м.	Техническое состояние: ветхое

#### 3.2 ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности. Субъект права: полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Редакция газеты «Знамя труда».

Сокращенное наименование: ООО «Редакция газеты «Знамя труда».

Дата государственной регистрации:

12 января 2012 года.

ОГРН 1122369000016.

#### 3.3 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

В соответствии с договором на оказание услуг № 01-01/2019 от 10.07.2019г. г. ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК проводит оценку рыночной стоимости полных прав собственности на земельный участок с расположенным на нем гаражом с мастерской.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для цели купли-продажи (реализации ОС, принадлежащих Обществу).

Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами оценки.

Дата оценки: 10.07.2019 г.

Дата осмотра: 10.07.2019г.

Дата составления отчета: 20.07.2019г.

Срок проведения оценки: 10 (рабочих) дней, со дня заключения договора на оказание услуг.

### 3.4 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ.

Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений при реализации имущества Общества.

Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами оценки.

Предметом оценки настоящего отчета является, определение рыночной стоимости полных прав собственности на земельный участок с улучшениями.

### 3.5 ВИД СТОИМОСТИ

В соответствии с договором на проведение оценки данным отчетом определяется **рыночная стоимость** объекта оценки.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» понятия рыночной стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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.

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

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

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

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

### *3.6 ДАТА ОЦЕНКИ*

Датой оценки рыночной стоимости объекта недвижимости является 10 июля 2019 года.

### *3.7 СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ*

Срок проведения оценки: 10 (рабочих) дней, со дня заключения договора.

По результатам проведения оценки Исполнитель представляет Заказчику отчет об оценке объектов оценки (далее – отчет), составленный в письменной форме в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

### *3.8 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ*

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями и допущениями:

1. В данной работе Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевую статистику, соответствующий рынок, демографические и финансовые данные, полученные за время проведения исследования, а также из вторичных источников, и информации, предоставленной службами Заказчика. Оценщики исходили из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили специальной проверки данной информации, поэтому они не могут гарантировать ее точность и полноту.

2. Сведения, полученные Оценщиком, и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

3. Заказчику была предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о принципах саморегулирования оценочной деятельности, обязанностях Оценщика, требованиях к договору и отчету об оценке, а также стандартах оценки.

4. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

5. Оценщиками были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки.

6. Оценщики осуществили сбор и обработку правоустанавливающих документов; сведений об обременении объекта оценки правами других лиц; данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; а также другой информации, связанной с объектом оценки.

7. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования. Оценщики не проводили измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.

8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

10. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, в объекте недвижимости не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

11. Предполагается разумное владение и компетентное управление оцениваемым имуществом. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц.

12. Предполагается, что оцениваемое имущество соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

13. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину рыночной стоимости.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

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

16. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к собственнику имущества и к Заказчику.

17. Оценщиком установлены значительные изменения качественных характеристик объекта оценки за период с даты составления технической документации по дату оценки.

### *3.9 ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ*

Границы интервала не установлены.

#### **4. ПУБЛИКАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ССЫЛКА НА НИХ**

1. Настоящая оценка производится в соответствии с требованиями законодательства РФ. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

3. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и исключительно в указанных в нем целях. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к оцениваемому объекту в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

4. Настоящий отчет представляется Заказчику для рассмотрения на конфиденциальной основе. Данные, приведенные в отчете, не могут быть использованы для каких-либо иных целей, кроме указанных в настоящем отчете, не могут копироваться, тиражироваться или передаваться третьим лицам, кроме как в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или по решению суда. Все полученные в результате анализа оценки выводы, приведенные в отчете, составляют коммерческую тайну, так как имеют действительную и потенциальную ценность и не являются общедоступными.

5. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

#### **5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА**

Предметом оценки является определение рыночной стоимости полных прав собственности на имущество.

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

Право собственности — право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

1. Право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
2. Право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
3. Право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
4. Право передавать имущество в залог.

Определение права собственности на имущество включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением имуществом. Право собственности обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недви-

жимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица-4

Краткое наименование стандарта	Полное наименование Стандарта	Сведения о принятии Стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, Регистрация в Минюст РФ №38894 от 16.09.15г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015, Регистрация в Минюст РФ №38894 от 16.09.15г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015, Регистрация в Минюст РФ №38894 от 16.09.15г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки « Оценка недвижимости»	Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611	Стандарт обязателен к применению
ССО РОО 1-01-2015.	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	(утверждена Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Стандарт обязателен к применению членами ООО «РОО»
ССО РОО 1-02-2015	Цель оценки и виды стоимости	(утверждена Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Стандарт обязателен к применению членами ООО «РОО»
ССО РОО 1-03-2015.	Требования к отчету об оценке	(утверждена Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Стандарт обязателен к применению членами ООО «РОО»
ССО РОО 1-07-2015.	Оценка недвижимости	(утверждена Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Стандарт обязателен к применению членами ООО «РОО»
СНМД РОО 03-010-2015.	Типовые правила профессиональной этики оценщиков	(утверждены Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016	Обязательны к применению членами ООО «РОО»

		г.	
СНМД РОО 04-070-2015.	Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами	(утверждены Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Обязательны к применению членами ООО «РОО»

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.*

1. Технический паспорт составлен Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по Тимашевскому району. Дата составления: 11.10.2006г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АК № 323694.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АК № 323693.
4. Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 «Основные средства».
5. Оборотно-сальдовая ведомость по счету 02 «Амортизация».
6. Акт о пожаре.
7. Уведомление ГУ МВД по Краснодарскому краю о факте хищения металлических ворот.
8. Фотоматериалы.

*7.2 Точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки*

К оценке представлено недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности юридическому лицу.

Полное наименование собственника: Общество с ограниченной ответственностью «Редакция газеты «Знамя труда».

Сокращенное наименование: ООО «Редакция газеты «Знамя труда».

Дата государственной регистрации: 12 января 2012 года.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1122369000016

Таблица- 5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование	Информация	Источник
Земельный участок с кадастровым номером 23:31:0313027:24	Общая площадь: 164 кв.м. <i>Месторасположение:</i> РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ковалева, 165Б <i>Категория земель:</i> земли населенных пунктов, <i>Вид разрешенного использования:</i> для объектов общественно-делового значения, гараж. Кадастровая стоимость:	1. Публичная кадастровая карта. 2. Свидетельство о государственной регистрации права 23-Ак № 323693. 3. Вынос границ в натуру. ТГК "Геоцентр", ООО. Визуальный осмотр. 4. Данные регистра

	<p>233 121,08 руб.          Форма: не правильный прямоугольник.          Коммуникации: электричество.          Ценных зеленых насаждений нет.          Экология: на площадке, где расположен объект оценки, скотомогильников, захоронений вредных веществ и отходов производства нет.          Поверхностный водоотвод ливневых вод после атмосферных осадков не решен.          По границе з/у проходит теплотрасса, обслуживающая прилегающие строения (офисные здания).          Земельный участок не имеет собственных подъездных путей.          По всей площади имеется значительная поросль деревьев и кустарников.          Техническое состояние: удовлетворительное.          Балансовая стоимость: 304 800 руб.</p>	б/у по ОС.
Гараж с мастерской Литер «Г»	<p>Год постройки: 1968, группа капитальности: III, этажность-1.          Общая площадь 63,4 кв.м.          Объект капитального строительства находится в ветхом техническом состоянии. Физическая инспекция объекта установила наличие повреждений конструктивных элементов здания, характерных для пожара и высокий уровень физического износа.          Коммуникации-электроснабжение.          Отсутствуют дверные проемы (металлические ворота) частично отсутствует кровельное покрытие.          Балансовая стоимость: 18 086,64 руб.</p>	<p>1. Технический паспорт составлен Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по Тимашевскому району. Дата составления: 11.10.2006г.          2. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АК№ 323694.          3. Акт о пожаре.          4. Уведомление ГУ МВД по Краснодарскому краю о факте хищения металлических ворот.          5. Визуальный осмотр.          6. Данные регистра б/у по ОС</p>

**Ограничения по использованию объекта оценки:**

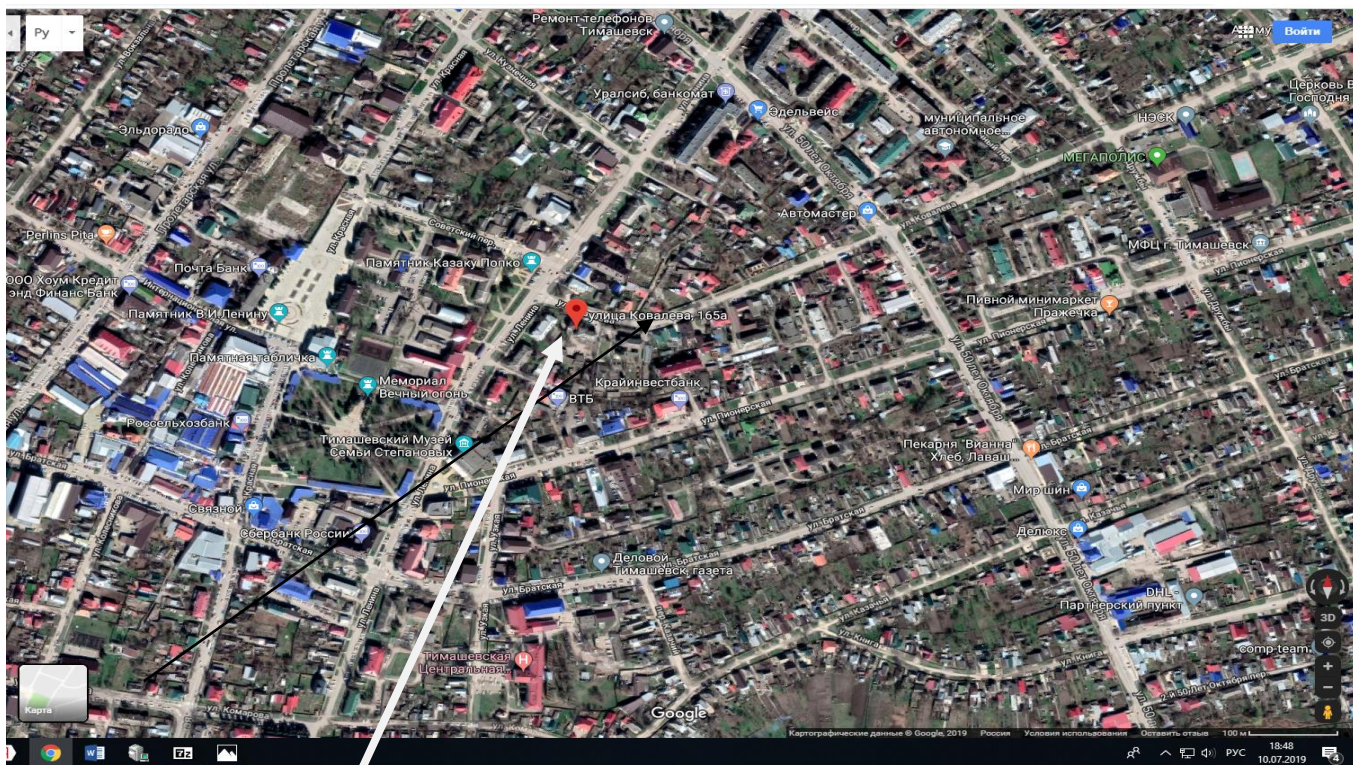
Ограничения по использованию: не разрешается изменять функциональное использование объекта оценки без изменения документации, в которой определяется оценка воздействия на окружающую среду. Документация должна быть согласована с органами государственного надзора.

Не допускаются действия, приводящие к ухудшению экологической обстановки на территории района.

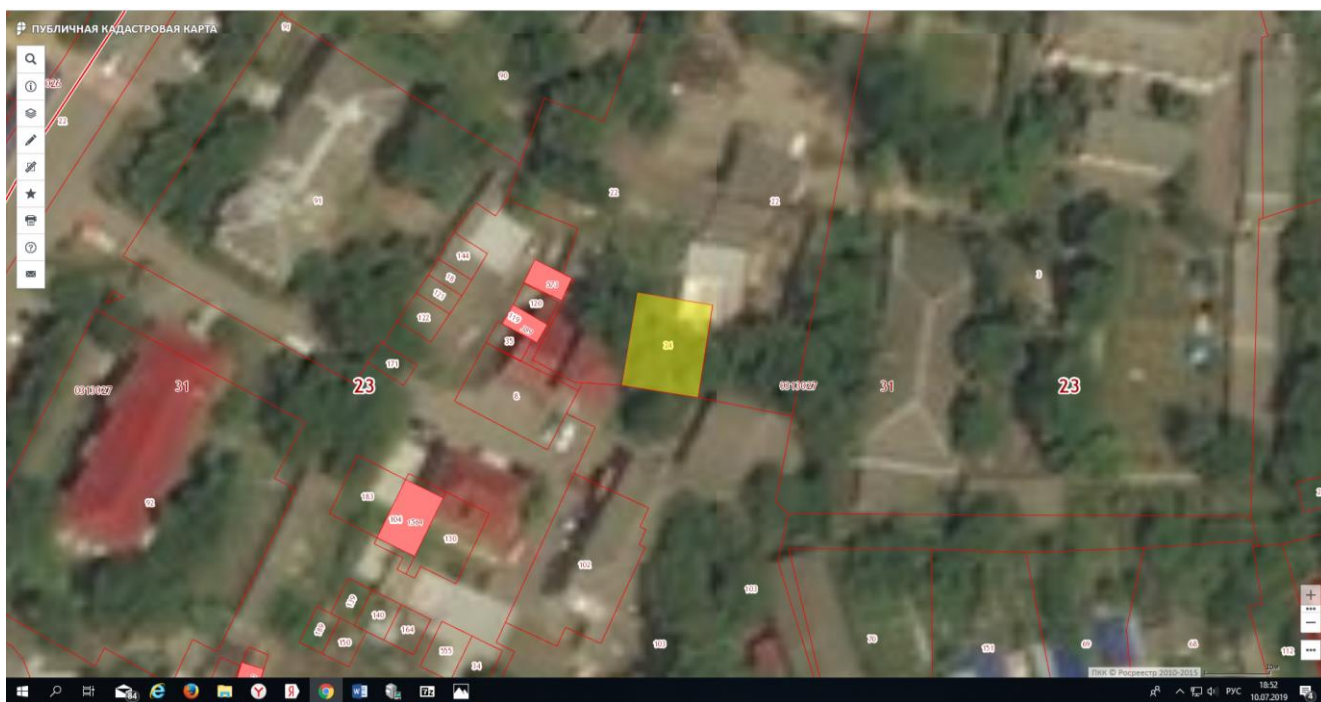
Использование объекта не должно нарушать условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений и препятствовать их ремонту и обслуживанию.

**Обременения на объект оценки:** Отсутствуют.

## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Объект оценки



Данные публичной кадастровой карты.

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Фото 1. Земельный участок расположен в глубине ул. Ковалева.



Фото 2. Подъездные пути проходят по границе прилегающего земельного участка.

Начало границы земельного участка. (На основании выноса границ в натуру.  
ООО «Геоцентр»)



Фото 3. Общий вид гаража с мастерской Литер «Г»



Фото 4. Сквозные трещины в стенах.



Фото 5. Глубокие трещины и выпадение камней карниза, массовое выветривание швов и камней кладки, отпадение штукатурки

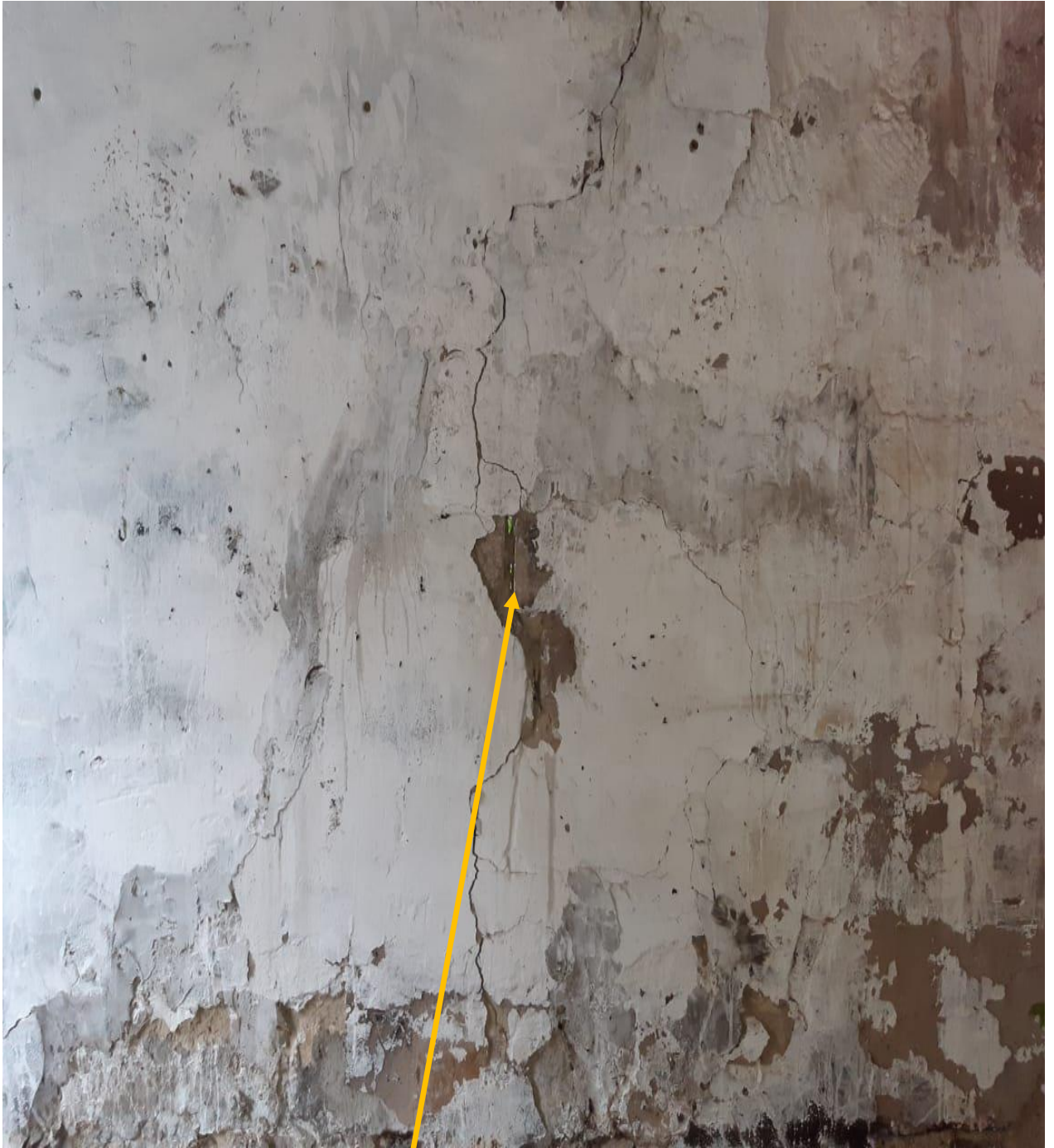


Фото 6. Сквозные трещины стен.



Фото 7. Отсутствие дверных проемов. Следы пожара.



Фото 8. Полное разрушение межкомнатных дверных проемов.



Фото 9. Массовые разрушения покрытия и основания



Фото 10. По границе земельного участка проходит воздушная теплотрасса. Значительная площадь имеет поросль деревьев и кустарников.

### 7.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

Право собственности. Субъект права ООО «Редакция газеты «Знамя труда»

### 7.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Наличие обременений не установлено.

### 7.5 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица- 6

Наименование	Информация	Техническое состояние
Земельный участок с кадастровым номером 23:31:0313027:24	Общая площадь: 164 кв.м. Месторасположение: РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Ковалева,165Б Категория земель: земли населенных пунктов, Вид разрешенного использования: для объектов общественно-делового значения, гараж.	Техническое состояние: удовлетворительное.
Гараж с мастерской литер «Г»	Год постройки: 1968, группа капитальности: III, этажность-1. Общая площадь 63,4 кв.м.	Техническое состояние: ветхое.

## 7.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ

К оценке представлен земельный участок с расположенным на нем зданием гаража с мастерской.

### 7.6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.д. Далее приведены обобщенные группы параметров (I и II) и факторов (III и IV), определяющих эксплуатационную пригодность зданий.

I группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность:

- прочность и устойчивость конструкций;
- влаго- и морозостойкость конструкций;
- водонепроницаемость конструкций и др.

II группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности:

- удельные площади и кубатура;
- температурно-влажностный режим в помещениях;
- герметичность, звукоизоляция и др.

III группа. Архитектурно-художественное соответствие назначению.

IV группа. Экономичность возведения и эксплуатации.

Оцениваемый объект капитального строительства относится к III группе капитальности (в соответствии с технической документацией).

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом) и внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Определение накопленного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

### ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

В теории оценки в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

**Физический износ** вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов.

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

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашивается; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

#### *Оценка износа*

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий:

1. Метод срока жизни;
2. Нормативный;
3. Экспертный метод;
4. Стоимостной

Для целей расчета физического износа объекта оценки Оценщиком определен тип здания.

### КЛАССИФИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ИХ КОНСТРУКТИВНЫЕ СХЕМЫ И ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К НИМ ТРЕБОВАНИЯ

По ряду признаков все здания и сооружения можно классифицировать на отдельные группы. По назначению здания подразделяются на гражданские (жилые и общественные), промышленные (производственные) и здания и сооружения специального назначения.

**Жилые здания.** В эту группы зданий входят: жилые дома для рабочих и служащих, рассчитанные на поквартирное заселение одной семьей; общежития, рассчитанные на покомнатное заселение.

Квартирные жилые дома подразделяются на: одно-, двух-, четырехквартирные одноэтажные, многоквартирные в два-три этажа.

Основной фактор, которым определяется выбор того или иного типа жилого дома, — это экономическая целесообразность.

**Общественные здания.** Общественные здания имеют исключительно большое значение в организации культурно-бытового обслуживания населения. Эту разнообразную группу зданий можно подразделить:

-на здания общественного питания — столовые, хлебопекарни, овощехранилища, ледники;

-на здания культурно-просветительных учреждений — школы, детские сады, клубы, библиотеки;

-на здания коммунальной сети — бани, прачечные, парикмахерские, санитарные узлы;

-на здания сети здравоохранения — больницы, амбулатории, родильные дома, детские ясли, аптеки;

-на здания торговой сети — магазины, ларьки, торговые палатки;

-на здания административно-обслуживающего назначения — конторы, почта, сторожевые будки.

**Промышленные (производственные) здания.** К ним относятся: депо и гаражи, ремонтно-механические мастерские (РММ), электростанции, сушилки, склады горю-

чих и смазочных материалов (ГСМ), кузницы, сараи и навесы, лесопильные и деревообделочные цехи, пожарные депо.

Таким образом, объект оценки (гараж с мастерской) относится к промышленной(производственной) группе зданий.

Учитывая, тип оцениваемого объекта оценки, по мнению Оценщика наиболее объективными методами определения физического износа являются Метод экономической жизни и Экспертный метод.

*Расчет физического износа исходя из Метода срока жизни.*

Взаимосвязь между износом и сроком экономической жизни выражается следующим соотношением:

$$И = (ЭВ/ТС) \times 100$$

где:

И - износ;

ЭВ - эффективный возраст;

ТС - типичный (нормативный) срок физической жизни.

*Эффективный возраст объекта недвижимости* - определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

Таблица 7 - Примерные сроки службы зданий и сооружений (ГОСТ Р 54257-2010. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования)

Наименование объектов	Примерный срок службы
Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т.п.)	10 лет
Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т.п.)	Не менее 25 лет
Здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства)	Не менее 50 лет
Уникальные здания и сооружения (здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, театры, здания высотой более 75 м, большепролетные сооружения и т.п.)	100 лет и более

В соответствии с таблицей 7 примерный срок службы объекта оценки составляет 50 лет.

Таким образом, применяя формулу 1, Типичный срок жизни (ТС) объекта оценки принят на уровне 50 лет.

Таблица 8- Расчет физического износа Методом срока жизни.

Наименование	Группа капитальности	Срок службы	Оценка эффективного возраста	Физический износ
Литер Г. гараж с мастерской	III	50 лет	Соответствует хронологическому: 51 год.	$(51/50) \times 100 = 102\%$ .

Физический износ, рассчитанный методом срока жизни более 100%.

Расчет физического износа исходя Экспертным методом.

Экспертный метод основывается на суждении специалиста-эксперта о фактическом состоянии объекта оценки, исходя из его внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

Таблица -9 Таблица для ориентировочной оценки фактического износа зданий (Источник информации: И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004. стр.151 табл. 7.1.)

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от полной стоимости воспроизводства
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0 – 11
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием	12 – 36
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней	39 – 90
61 – 80	<i>Ветхое</i>	<i>Имеются открытые трещины различного происхождения</i>	<i>Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость</i>	93 – 120

		<i>ния, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали</i>	<i>и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями</i>	
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	–

Учитывая данные физического обследования Гаража с мастерской литер «Г», физический износ, рассчитанный экспертным методом находится в границе от 61 до 80 %.

Таблица -10 Расчет износа гаража с мастерской Литер Г с учетом удельных весов конструктивных элементов

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес ( по сборник19, табл.67),%	Признаки физического износа (ВСН 53-86р)	Физический износ, %	Доля физического износа участка в общем физическом износе , %
Фундаменты	17	Массовые повреждения и разрушение блоков, прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания, выпирание грунта в подвале	80	14
Стены и перегородки	30	Массовое разрушение кладки, наличие временных креплений	70	21
Перекрытия и покрытия	6	Сильное поражение древесины гнилью, появление продольных и поперечных трещин, расслоение	80	5

		древесины, полное или частичное скалывание в узлах сопряжений балок, прогиб балок и прогонов		
Кровли	7	Массовое разрушение кровли, отсутствие части настенных желобов и обделки свесов, большое количество заплат из рулонных материалов	80	6
Полы	7	Массовые разрушения покрытия и основания	80	6
Проемы /оконные (дверные отсутствуют)	6	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены	80	5
Отделочные работы	5	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	70	4
Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства	18	Неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов; следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ)	80	14
Прочие работы	4	Смотровая яма засыпана строительным мусором, стены имеют массовые обрушения.	80	3
Итого	100			78

Таким образом, для дальнейших расчетов физический износ гаража с мастерской Литер Г принимается в размере 78%.

### ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ

*Функциональное устаревание* – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки, и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д.

Таблица-11 Характеристики функционального устаревания

Источник: <http://www.appraiser.ru/>, Портал «Appraiser.Ru. Вестник оценщика»

п/п	Характеристика функционального устаревания	Устаревание, %
	Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме.	0-10
	Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется дополнения элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме.	10-20
	Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме.	20-35
	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-	35-50

	планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизация или реконструкция.	
	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков.	50 и более

В связи с тем, что объект оценки не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений, не используется по назначению, бездействует, функциональное устаревание для объекта оценки принято в размере 50%.

#### ВНЕШНЕЕ УСТАРЕВАНИЕ

Устаревание экономическое (внешнее) - уменьшение стоимости в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов, таких как низкий сравнительный спрос на недвижимость, отраслевая переориентация, сложности с транспортировкой, чрезмерное государственное регулирование и т.п.

По мнению оценщика, данный вид устаревания отсутствует.

#### РАСЧЕТ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

В данном отчете совокупный износ рассчитан на базе мультипликативной модели. В мультипликативном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтенные ранее виды износа. В данном случае суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$K=1-(1-K_{\text{физ}}) \times (1-K_{\text{фун}}) \times (1-K_{\text{вн}})$$

Где:

$K_{\text{физ}}$ - физический износ

$K_{\text{фун}}$ -функциональное устаревание

$K_{\text{вн}}$ -внешнее устаревание

$$K=1-(1-0,78) \times (1-0,50) =0,89 \sim 89\%$$

Таким образом, в дальнейших расчетах совокупный износ будет принят в размере 89%.

#### 7.7 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование	Информация	Техническое состояние
Земельный участок с кадастровым номером 23:31:0313027:24	Общая площадь: 164 кв.м. <i>Месторасположение:</i> РФ, Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Ковалева,165Б <i>Категория земель:</i> земли населенных пунктов, <i>Вид разрешенного использования:</i> для объектов общественно-делового значения, гараж.	Земельный участок имеет неправильную прямоугольную форму. Экология: На з/у где расположен объект оценки, скотомогильников, захоронений вредных веществ и отходов производства

Улучшения земельного участка.

Гараж с мастерской Литер «Г»  
Год постройки: 1968, группа капитальности: III, этажность-1. Общая площадь: 63,4 кв.м.

нет.  
Поверхностный водосток ливневых вод не решен.  
з/у не имеет собственных подъездных путей, находится в глубине улицы.  
По границе з/у проходит теплотрасса, обслуживающая соседние строения (офисные здания).  
Земельный участок по всей площади имеет значительную поросль деревьев и кустарников.  
Техническое состояние: удовлетворительное.  
Объект капитального строительства находится в ветхом техническом состоянии. Помещение не пригодное к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций. Частично отсутствует кровельное покрытие.

### *7.8 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*

Объект оценки не используется по прямому назначению в качестве гаража с мастерской в виду его ветхого состояния.

## 7.9 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки расположен в глубине улицы Ковалева, не имеет фасада и граничит с Детским дошкольным образовательным учреждением, что существенно снижает его коммерческую привлекательность, в виду следующих факторов:

1. Ограниченная транспортная доступность.
2. Ограничения, связанные с переводом в коммерческий объект (не все виды экономической деятельности возможны, в виду наличия в непосредственной близости дошкольного образовательного учреждения).
3. При осуществлении коммерческой деятельности необходимы дополнительные затраты на рекламные конструкции, так как объект оценки находится вне зоны видимости со стороны проезжей части.
4. Учитывая тот факт, что объект капитального строительства расположенный на земельном участке имеет ветхое техническое состояние, его реконструкция экономически не целесообразна. В случае возведения нового объекта капитального строительства, наличие воздушной теплотрассы, проходящей по меже земельного участка будет являться помехой.
5. Инженерные коммуникации з/у представлены только электричеством. Для обеспечения водоотведения и газификации объекта оценки потребуются дополнительные финансовые вложения.

## 8. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

**Аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Балансовая стоимость** (первоначальная) – сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление основных средств, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, отраженная в бухгалтерском учете организации.

**Балансовая стоимость** (остаточная)- разница между первоначальной стоимостью основного средства и начисленной амортизацией за период между датой постановки на баланс и отчетной датой, отраженная в бухгалтерском учете инвентарной позиции.

**Дата оценки** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

**Единица сравнения** - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Затраты на замещение** - затраты на строительство объекта с аналогичной или сопоставимой полезностью, с применением конструкции и материалов, используемых на рынке в настоящее время (без учета износа и устареваний объекта оценки).

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

**Здания и сооружения, улучшения** - вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

**Земельный участок** - земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

**Земли населенных пунктов** - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

**Износ** - потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

**Износ неустранимый** - Износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат.

**Износ устранимый** - износ (устаревание), устранение которого технически возможно и экономически целесообразно, т.е. экономическая выгода от устранения износа больше или равна производимым затратам.

**Износ по компонентам** - износ, оцениваемый путем разбивки капитального актива на отдельные части, такие как крыша, ковровое покрытие полов, фундамент, каркас, оборудование. Затем по каждому компоненту определяется сумма износа.

**Износ физический** - уменьшение стоимости или полезности оцениваемого объекта вследствие использования или истечения его срока полезной службы, вызванного изнашиванием, порчей и воздействием физического напряжения и иных факторов.

**Имущество** – объекты гражданских прав к которым относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Совокупность вещей, которые находятся в собственности какого-либо физического лица, юридического лица или публично-правового образования (включая деньги и ценные бумаги), а также их имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц, представляющие для собственника какую-либо полезность.

**Кадастровая стоимость** – под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ ( в действующей редакции).

**Кадастровый номер** - уникальный номер объекта недвижимости, присваиваемый ему при осуществлении кадастрового и технического учёта.

**Капитальность здания** - характеристика здания, зависящая от материала основных конструкций (фундаментов, стен и перекрытий), определяющая долговечность здания.

**Категории земли** - деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

**Коммерческая недвижимость** - недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или для оказания услуг (не включает жилье, объекты производственного или общественного назначения).

**Корректировки (поправки)** – сравнение каждого объект-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различия объектов по этим факторам и корректировка цены объекта-аналога или ее удельного показателя по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- повышающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости хуже, чем у объекта оценки (объект оценки дороже аналога);
- понижающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости лучше, чем у объекта оценки (объект оценки дешевле аналога).

**Недвижимое имущество** - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

**Нормативный срок службы** - определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и других строений.

**Обременение** - действие, процесс или событие, направленные на уменьшение свободы действий субъекта или на уменьшение возможностей изменения состояния объекта. Обремененный объект или субъект всегда является в определенном смысле ущербным по отношению к необремененному, поскольку лишён каких - либо качеств, свойств или возможностей к изменению своего состояния или статуса.

**Остаточная экономическая жизнь** - период, в течение которого улучшения на земельном участке будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

**Отчет об оценке** - представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

**Оценочная деятельность** - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

**Оценщик** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Право собственности** - право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

**Прибыль предпринимателя (инвестора)** – часть рыночной стоимости здания, представляющую собой вознаграждение *предпринимателя (инвестора)* за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости. В общем случае прибыль предпринимателя следует определить как *процент на капитал, используемый предпринимателем* для получения прибыли.

**Принцип замещения** - означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

**Принцип лучшего и наиболее эффективного использования** - такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

**Принцип ожидания** - определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

**Принцип полезности** - означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Правила профессиональной этики оценщика** - этические нормы поведения оценщиков при осуществлении оценочной деятельности, взаимодействии с заказчиками, другими оценщиками, саморегулируемыми организациями оценщиков, со средствами массовой информации, а также с юридическими лицами, соответствующими условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2014, N 30, ст. 4226)

**Рынок недвижимости** - совокупность сделок с недвижимостью, потока информации, касающейся таких сделок, а также операций по развитию управления и финансированию недвижимости в условиях господства рыночных отношений.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;  
(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Сводный сметный расчет** - официальный документ, составляемый на основе объектных сметных расчетов, объектных смет, сметных расчетов на отдельные виды затрат для определения стоимости строительства зданий, сооружений, предприятий.

**Собственность** - движимое или недвижимое имущество, которое принадлежит физическому или юридическому лицу на праве собственности.

**Спрос** - количество продукта, которое потребители готовы и в состоянии купить по некоторой цене из возможных в течении определенного периода

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Срок физической жизни** - Полный срок существования объекта недвижимости.

**Срок экономической жизни объекта** - временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным. Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него.

**Стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость)** - затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

**Устаревание функциональное** - уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия современным рыночным требованиям, которое выражается в повышении капитальных затрат и операционных издержек.

**Устаревание экономическое (внешнее)** - уменьшение стоимости в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов, таких как низкий сравнительный спрос на не-

движимость, отраслевая переориентация, сложности с транспортировкой, чрезмерное государственное регулирование и т.п.

**Экономическая жизнь** - период, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

**Эффективный возраст объекта недвижимости** - разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни. Время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Профессиональное суждение оценщика** – суждение относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

## **9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

### *9.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА*

(Источник: Перспективы рынка в 2019 году: в ожидании тектонического сдвига <https://www.finam.ru/analysis/forecasts/perspektivy-rynka-v-2018-godu-v-ozhidanii-tektonicheskogo-sdviga-20171212-172244/>; Внутренняя и внешняя политика Путина <http://fb.ru/article/319674/vnutrennyaya-i-vneshnyaya-politika-putina>.)

Анализ влияния общей политической обстановки. Состояние и поведение рынка имущества как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются: - прочность государства и политической системы страны, - стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности, - развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства). Внешнеполитические факторы, влияющие на экономику России. По мнению аналитиков, мир до сих пор испытывает последствия развала советской сверхдержавы, сопровождаемого постепенным изменением послевоенного (Ялтинского) мира, формированием нового рахAmericana (чтобы там пока не говорили о многополярном мире), экспансией Европейского союза и нарастанием в связи с этим противоречий между различными геополитическими, экономическими и этническими центрами.

За последние 25 лет резко увеличилось количество локальных и региональных горячих точек, охвативших бывшие территории СССР и Югославии, Сомали, Афганистан, Ирак, Ливию, Сирию, Йемен и некоторые другие страны Африки и Азии. А события на Украине, по мнению многих наблюдателей, еще больше обострили данную ситуацию. В 2019 году инвесторам следует обратить внимание на следующие внешнеполитические риски:

1. Сохранится противостояние между Россией, с одной стороны, и США-ЕС, с другой стороны, что приведёт к сохранению санкций в отношении России в течение 2019 года. Кардинальное улучшение отношений, которое бы способствовало смягчению геополитических рисков и улучшению инвестиционного климата в России, вряд ли произойдёт. Более то-

го, учитывая напряжённое соперничество США и России на постсоветском пространстве, вполне возможно ухудшение ситуации.

2. Внутренние политические и экономические противоречия в США и ЕС, ярко проявившиеся после победы Трампа на выборах в США и принятия решения о выходе Великобритании из состава ЕС, сохраняются. Следует обратить внимание на ход переговоров между Европейским союзом и Великобританией, в которых наметился некоторый прогресс, и разногласия между некоторыми восточными членами блока (Венгрия, Польша, Словакия, Чехия), с одной стороны, и руководством ЕС, с другой.

3. Ядерные испытания и пуски баллистических ракет в КНДР и ответная реакция США привели к резкому обострению ситуации на Корейском полуострове. По мнению аналитиков, в случае неадекватного поведения одной из сторон вполне вероятен военный конфликт, который может привести к использованию ядерного оружия со всеми вытекающими отсюда последствиями для мировой экономики и политического устройства мира.

4. Существует также угроза резкого обострения отношений между Россией и Украиной в связи с тем, что руководство Украины прямо заявило, что будет добиваться возвращения Донбасса и Крыма.

Внутриполитическая ситуация в России остается достаточно стабильной. Возможный рост внутриполитических рисков связан не столько с действиями внесистемной оппозиции, сколько с действиями или бездействием самой власти. Опросы показывают определенное недовольство части населения состоянием дел внутри страны (в частности, положением в здравоохранении, социальном обеспечении, экономике, падением реальных доходов населения). Несмотря на полную поддержку В. Путина во внешней политике, на настроения населения могут влиять слабый экономический рост и проблемы с коррупцией. Несмотря на положительное развитие внутренней политики страны, все же президенту не удастся побороть и полностью искоренить коррупцию.

В 2007 году было возбуждено где-то около тысячи уголовных дел из-за взяток чиновников. На конец 2017 г. – начало 2018 г. коррупция в системе госзакупок составляет около 300 млн. рублей, это 10 % от общего объема взяток. Несмотря на все это, в законодательстве до сих пор нет статьи о противодействии коррупции. Более того, в законах РФ даже отсутствует само определение коррупции.

Выводы и прогнозы: Для выхода из кризиса необходимо, прежде всего, опираться на внутренние источники накопления (сбережения населения, накопленная прибыль предприятий, кредитная эмиссия коммерческих банков с целью финансирования реального сектора) и перейти к целевым экономическим программам с целью восстановления производственного потенциала и создания новых точек экономического роста. Грамотная умеренно-жесткая политика центрального банка привела к резкому снижению инфляции. Этому способствовало также сильное укрепление рубля, значительное падение реальных доходов населения в 2014-2016 гг. и изменение потребительского поведения населения по сравнению с девяностыми годами (в т.ч., и из-за того, что произошла смена поколений). В 2019 году эксперты не предвещают больших потрясений на рынке, впрочем, так же, как и существенных улучшений. Оптимальным вариантом может быть только стабильность с нулевой динамикой основных индикаторов, а возврат к «докризисным» показателям в ближайшие годы однозначно невозможен.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ  
ЯНВАРЬ-МАЙ 2019 ГОДА

( [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/social/osn-05-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-05-2019.pdf) )

Таблица-12

	<b>I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>						
	Май 2019 г.	В % к		Январь-май 2019 г. в % к январю-маю 2018 г.	Справочно май 2018 г. в % к		январь-май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г.
		маю 2018 г.	апрелю 2019 г.		маю 2017 г.	апрелю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 <sup>1)</sup>			100,5 <sup>2)</sup>			101,9 <sup>3)</sup>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,7	98,1	101,1	104,5	101,2	104,0
Индекс промышленного производства		100,9	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	352,8	101,0	111,6	101,2	102,2	111,9	102,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	477,2	101,1	100,3	102,1	102,8	101,7	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	224,5	102,3	100,0	102,7	104,6	101,5	104,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	142,0	98,3	98,0	100,2	100,2	99,2	99,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2688,9	101,4	101,3	101,7	102,9	101,6	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,1	99,7	96,9	101,1	103,1	98,7	102,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,6 <sup>5)</sup>	101,2 <sup>6)</sup>	100,3 <sup>7)</sup>	99,7 <sup>8)</sup>	128,4 <sup>6)</sup>	97,6 <sup>7)</sup>	123,5 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	35,7	99,1	97,7	100,0	137,9	98,1	126,7
импорт товаров	22,0	104,7	104,7	99,0	114,9	96,9	118,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 <sup>9)</sup>			100,5 <sup>2)</sup>			103,8 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		105,1	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>				97,7 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3),11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	48510 <sup>12)</sup>	108,1 <sup>12)</sup>	101,0 <sup>12)</sup>	107,3 <sup>12)</sup>	110,2	101,3	111,6
реальная		102,8 <sup>12)</sup>	100,7 <sup>12)</sup>	102,0 <sup>12)</sup>	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	94,3	95,7	94,4	91,5	97,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	106,3	95,0	102,4	86,7	96,4	86,3

**Производство ВВП.** В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2019 года. Объем ВВП России за I квартал 2019 г. составил в текущих ценах 24487,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2018 г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2019 г. по отношению к ценам I квартала 2018 г. составил 108,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в январе-мае 2019 г. - 101,1%.

**Индекс промышленного производства** в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-мае 2019 г. - 102,4%.

**Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых"** в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-мае 2019 г. - 104,3%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства"** в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-мае 2019 г. - 101,6%.

**Производство пищевых продуктов.** Индекс производства пищевых продуктов в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-мае 2019 г. - 104,5%.

**Производство кокса и нефтепродуктов.** Индекс производства кокса и нефтепродуктов в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,7%, в январе-мае 2019 г. - 101,2%.

**Производство химических веществ и химических продуктов.** Индекс производства химических веществ и химических продуктов в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-мае 2019 г. - 102,8%.

**Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях.** Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,1%, в январе-мае 2019 г. - 116,3%.

**Производство прочей неметаллической минеральной продукции.** Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-мае 2019 г. - 108,2%.

**Производство металлургическое.** Индекс производства металлургического в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-мае 2019 г. - 100,1%.

**Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования.** Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-мае 2019 г. - 105,5%.

**Производство компьютеров, электронных и оптических изделий.** Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,8%, в январе-мае 2019 г. - 98,0%.

**Производство электрического оборудования.** Индекс производства электрического оборудования в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в январе-мае 2019 г. - 95,9%.

**Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки.** Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,0%, в январе-мае 2019 г. - 96,5%.

**Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.** Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,5%, в январе-мае 2019 г. - 101,9%.

**Производство прочих транспортных средств и оборудования.** Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,8%, в январе-мае 2019 г. - 80,9%.

**Производство прочих готовых изделий.** Индекс производства прочих готовых изделий в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в январе-мае 2019 г. - 100,5%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"** в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-мае 2019 г. - 99,6%

**Строительная деятельность.**

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2019 г. составил 654,3 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2019 г. - 2740,8 млрд рублей, или 100,1%.

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 мая 2019 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве во II квартале 2019 г. составил (-16%).

Положительное значение индекса предпринимательской уверенности во II квартале 2019 г. отмечалось в Ставропольском крае, Ленинградской и Тюменской областях. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности (-82%) зафиксировано в Ненецком автономном округе. Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокий уровень налогов" (на этот фактор указали 41% опрошенных руководителей организаций), "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (30%), "недостаток заказов на работы" (27%), "конкуренция со стороны других фирм" (24%).

### **ТРАНСПОРТ**

Грузовые перевозки. В январе-мае 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2368,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1101,3 млрд, автомобильного - 103,5 млрд, морского - 14,7 млрд, внутреннего водного - 17,3 млрд, воздушного - 2,8 млрд, трубопроводного - 1129,2 млрд тонно-километров.

#### **Внешнеторговый оборот России**

По данным Банка России (по методологии платежного баланса), в апреле 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,6 млрд долларов США (3722,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 35,7 млрд долларов (2304,0 млрд рублей), импорт - 22,0 млрд долларов (1418,4 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в апреле 2019 г. сложилось положительное, 13,7 млрд долларов (в апреле 2018 г. - положительное, 15,0 млрд долларов).

В апреле 2019 г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 50,2 млрд долларов США (3242,2 млрд рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2018 г. вырос на 0,5%, с государствами-участниками СНГ - 7,4 млрд долларов США (480,2 млрд рублей) и вырос на 6,1%.

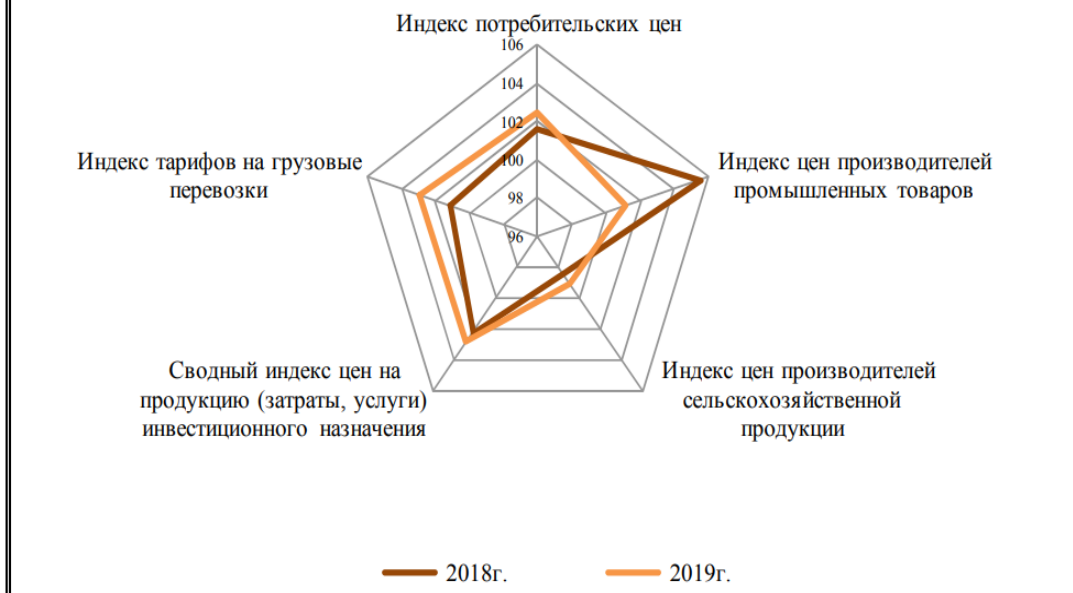
#### **ДЕМОГРАФИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ**

В мае 2019 г. зарегистрировано 22,3 тыс. организаций (в мае 2018 г. - 27,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 56,1 тыс. (в мае 2018 г. - 42,5 тыс. организаций).

## Индексы цен и тарифов

в мае 2018 и 2019 годов

на конец периода, в % к декабрю предыдущего года



### ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В мае 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2019 г. составил 100,3%, с начала года - 101,9% (в мае 2018 г. - 100,2%, с начала года - 100,9%). В мае 2019 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,4% (в мае 2018 г. - снизились на 0,1%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2019 г. увеличились на 0,2% (в мае 2018 г. - на 0,9%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2019 г. выросли на 0,4% (в мае 2018 г. - на 0,4%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,9%, в обрабатывающих производствах - 101,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.



*Выводы: Факторов, способных вызвать рост цен на оцениваемую недвижимость, на данный момент, не выявлено, в связи с тем, что на фоне незначительного роста выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (101,1), некоторого увеличения промышленного производства (102,4), отмечается рост потребительских цен (105,2) при снижении реальных располагаемых денежных доходов населения (97,7).*

## 9.2 КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ. ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

Краснодарский край образован 13 сентября 1937 года и входит в состав Южного федерального округа Российской Федерации. Административный центр Краснодарского края — г. Краснодар.

Краснодарский край граничит на севере и северо-востоке с Ростовской областью, на востоке и юго-востоке — со Ставропольским краем и Карачаево-Черкесской Республикой, на юге — с Абхазией. С запада, юго-запада и юга край омывается водами Азовского и Черного морей. Длина границ составляет 14 540 км, в том числе 800 км проходят по суше, 740 км — по морю. Самая северная точка отстоит от самой южной точки на 372 км, самая западная от самой восточной — на 380 км.

В крае 38 районов, 15 городов краевого подчинения, 11 городов районного подчинения, 11 внутригородских районов и округов, 21 поселок городского типа, 390 сельских администраций, 1719 сельских населенных пунктов. Наиболее крупные города Кубани — Краснодар, Сочи, Новороссийск, Армавир, Ейск, Геленджик, Кропоткин. Краснодар — административный, экономический, культурный центр края.

Краснодарский край — третий по численности субъект Российской Федерации: здесь проживает 3,5% населения России.

Население 5229,2 тыс.чел., в том числе городское 2767,7 и сельское 2461,5 тыс.чел. Плотность населения 67,34 чел./км<sup>2</sup>. Расстояние от Краснодара до Москвы — 1539 км. В составе территории края: сельхозугодия — 64%, леса — 16%, воды — 2%, прочие земли 18%. Главная особенность территории заключается в неоднородности ее ландшафта. Это высокие горы с огромными лесными массивами, ледниками, реки, текущие по горным ущельям, бескрайние степи, пещеры. Северную часть края занимают степи, а южную — высокогорья.

Наибольшая высота над уровнем моря 3345 м — г. Цахвоа. Наименьшая высота над уровнем моря 0 м — коса Ачуевская. Наибольшая протяжённость в меридианном направлении — 372 км и в широтном направлении — 380 км. 45-я параллель делит край пополам, проходя через город Краснодар. Координаты крайних точек: Северная 46°50' с.ш. х. Молчановка Щербиновского района, Южная — 43°30' с.ш. с. Весёлое Адлерского округа г. Сочи, Западная — 36°34' в.д. коса Тузла Темрюкского района, Восточная — 41°44' в.д. х. Зеленчук Отрадненского района.

Самой крупной водной артерией является река Кубань, которая делит край на две части: северную - равнинную (2/3 территории) и южную - горную (1/3 территории). Кроме того, здесь располагается крупнейшее водохранилище — Краснодарское, которое является водохозяйственной основой рисосеяния и овощеводства в крае.

На территории Краснодарского края расположен и Кавказский государственный биосферный заповедник. Этот научный природный комплекс занимает 263,5 тыс. гектаров и является частью международной сети заповедников биосферы. В заповеднике расположена северо-западная часть горной системы Большого Кавказа, десятки вершин которой поднимаются выше лесного пояса и покрыты вечными снегами.

Климат Краснодарского края по большей части умеренно-континентальный, а на Черноморском побережье (южнее Туапсе) - субтропический. Средняя годовая температура +10,3<sup>0</sup>С, зимняя -4,1<sup>0</sup>С (январь), летняя +21,3<sup>0</sup>С (июль). Годовое количество осадков - от 400 до 600 мм в равнинной части, до 3242 мм и более - в горной.

### РЕЛЬЕФ

Основными орографическими единицами Краснодарского края являются равнины Западного Предкавказья, занимающие север и центр края, и горы Западного Кавказа, расположенные на юге края. Равнины раскинулись на площади 54 тыс.км<sup>2</sup>, что составляет около 71% всей территории, горы занимают 21 тыс.км<sup>2</sup> (21%).

Равнины подразделяются на:

Кубано-Приазовскую низменность - расположенную к северу от р.Кубань и к востоку от Азовского моря, на площади около 39 тыс.км<sup>2</sup>, с высотами 156-150 м, с понижением к Азовскому морю до 0 м;

Прикубанскую наклонную равнину – расположенная вдоль северного подножия гор Западного Кавказа, на площади 17,2 тыс.км<sup>2</sup>, с высотами 100-500 м, с понижением у Таманского полуострова до 10м;

Ставропольскую возвышенность - занимающую 900 км<sup>2</sup> на востоке края, с наибольшими высотами 623 м;

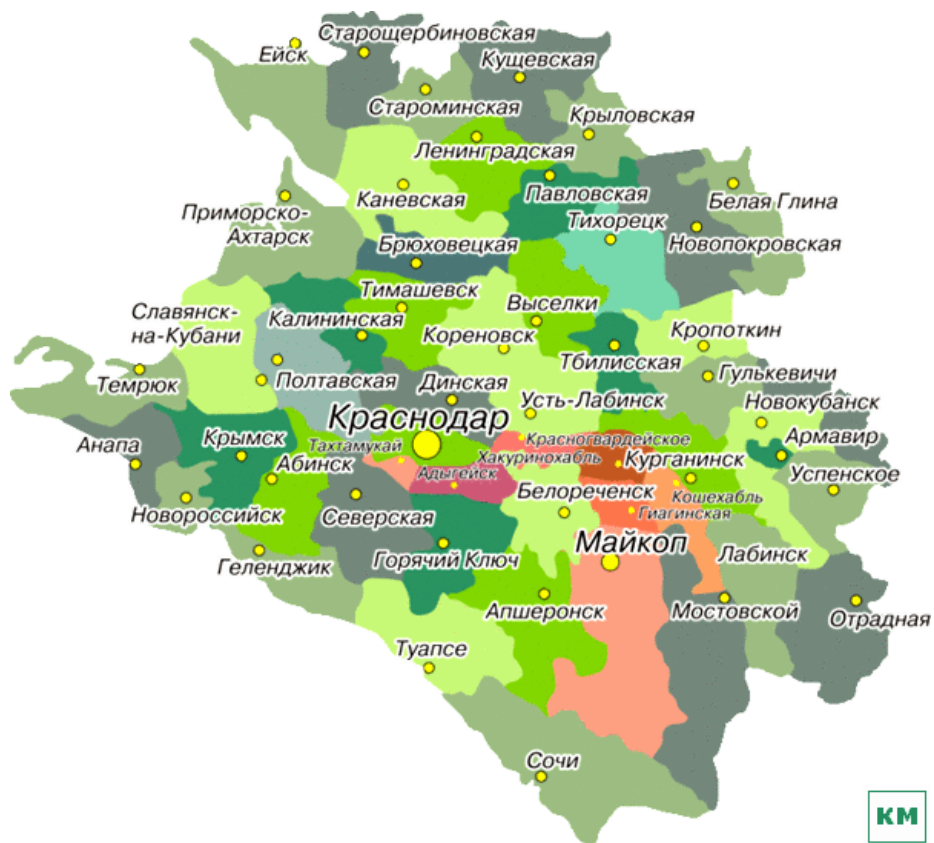
Грядово-низменный рельеф Таманского полуострова с системой грязевых вулканов, число которых оценивается от 27 до 32. Высоты, так называемых гор, достигают 150-164 м, с понижением рельефа к 0 м занятыми мелководными лиманами.

На юге края выделяется западная часть Большого Кавказа, наибольшая длина гор по оси от меридиана Анапы до юго-восточной границы края превышает 300 км. Ширина гор увеличивается с 40-50 км на крайнем северо-западе до 120-130 км на юго-востоке. Система Главного и Передового хребтов – самая высокая горная часть Краснодарского края. Здесь насчитывается 60 вершин с высотой 3000 метров, высшая точка гора Цахвоа (3345 м). Горные вершины Чугуш, Фишт, Псеашхо, Цахвоа поднимаются выше вечных снегов и несут на себе 64 ледника общей площадью 18,8 км<sup>2</sup>.

### КЛИМАТ

Для Краснодарского края характерно наличие не только разнообразных природных ландшафтов, но и разнообразие климатов. От холодного климата высокогорий к умеренно-континентальному климату Прикубанской низменности и лесных предгорий до субтропического климата Черноморского побережья.

Территория края в течение года находится под воздействием воздушных масс различного происхождения. С Атлантики и северо-запада России поступают морские умеренные воздушные массы, приносящие облачную погоду и осадки, вызывая зимой потепление и



дождь, а летом – понижение температуры и дождь. С востока России и из Средней Азии поступают континентальные умеренные воздушные массы, зимой приносящие холодную ясную погоду, летом – жару и сухость.

Хребты Большого Кавказа защищают Черноморское побережье края от холодных ветров, что обуславливает здесь черты субтропического климата.

Господствующим над территорией края является воздух умеренных широт. Наибольшую повторяемость имеет континентальный умеренный воздух в зимние месяцы (82%), наименьшую (68%) – летом, а в среднем за год его повторяемость составляет 73%. Значительно реже наблюдаются вторжения арктических воздушных масс, наиболее часты они осенью и зимой, когда их повторяемость достигает соответственно 6 и 4%. Вторжение континентального воздуха обычно происходит летом, когда он приходит с Прикаспийских степей и пустынь Средней Азии, вызывая суховеи и засухи. Зимой он не наблюдается совсем. Повторяемость морского тропического воздуха в течение всего года составляет всего 6-7%.

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют агропромышленный комплекс (один из самых крупных в России), топливно-энергетический комплекс (нефтяная, нефтеперерабатывающая, газовая и электроэнергетическая отрасли), многопрофильное машиностроение, приборостроение, химическая и легкая промышленность, курортно-рекреационный комплекс, лесное хозяйство, деревообработка и мебельное производство. Также широко развита система транспортных коммуникаций (морские порты, аэропорты, сеть автомобильных, железных дорог и продуктопроводов), кредитно-финансовая система, многочисленные научные, проектно-конструкторские учреждения и развивающиеся рыночные структуры.

#### СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Агропромышленный комплекс края является крупнейшим в России производителем и поставщиком сельхозпродукции и сырья с развитой сетью переработки, хранения и торговли. Он в существенной мере определяет экономику края, занятость населения и уровень его благосостояния. В сельском хозяйстве трудится почти четверть всех занятых в хозяйстве края.

Общая площадь сельхозугодий в крае 4,7 млн. га, из них около 4 млн. га пашни, 77 тыс. га садов и 35 тыс. га виноградников. Орошаемых земель в крае около 400 тыс. га. Всего в крае возделывается свыше 100 различных видов сельскохозяйственных культур. Российские объемы производства винограда, чая, цитрусовых сосредоточены в основном на Кубани.

#### ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

За последние пять лет в промышленности края произошли заметные сдвиги в отраслевой структуре. Наряду с развитием традиционных для местности отраслей промышленности, базирующихся на местном сырье (пищевой, цементной), в крае практически вновь созданы и развиваются: энергетическая, легкая, химическая и другие отрасли.

Происходит медленное становление разрушенных хозяйственных связей между предприятиями сельского хозяйства и смежными отраслями. Все это вызывает рост цен на сырье, технику, материалы.

Выпуск продукции лесной и деревообрабатывающей промышленности, а также строительных материалов, объем которых может служить косвенным показателем, потенциальных возможностей нового строительства и реконструкции, также имеет тенденцию роста в целом по Краснодарскому краю.

Краснодарский край занимает серьезные позиции в экономическом пространстве Российской Федерации. По объему валового регионального продукта он занимает десятое место среди 89 субъектов.

Объем перевозок воздушным транспортом в крае представлен авиакомпаниями, с помощью которых ежегодно из аэропортов крупных городов края отправляется более одного миллиона пассажиров.

Край стоит на первом месте в России по протяженности автомобильных дорог с твердым покрытием, длина которых 26 тыс. километров, из них 10 тыс. километров - дороги общего пользования.

На морском транспорте основным перевозчиком груза является Новороссийское морское пароходство, Геленджикский порт, который является в основном пассажирским портом.

#### ТОРГОВЛЯ

В крае представлена тремя формами собственности: государственной, потребительской, частной.

Таблица 14- ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

(<http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/krasnodar-region-in-figures/>)

Показатели	5 месяцев 2019 года		5 месяцев 2018 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<i>Экономический рост</i>				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	99,4 <sup>1)</sup>	X	101,4 <sup>1)</sup>
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	104,2	X	102,9
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	87,9	102,8	81,9	103,1
Объем строительных работ, млрд. руб.	77,0	67,6	98,0	94,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	1 493,2	122,9	1 215,0	72,9
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	763,5	94,1	701,6	104,4
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	673,7	97,9	595,5	102,7
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	529,7	102,3	491,4	102,3
Оборот общественного питания, млрд. руб.	24,9	101,6	23,4	101,5
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	201,1	98,0	196,4	101,2
<i>Инфляция</i>				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	105,3	X	102,0
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	102,5	X	101,4
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	105,7	X	100,7
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	101,3	X	102,5

Показатели	5 месяцев 2019 года		5 месяцев 2018 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<i>Финансы</i>				
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета края, млрд. руб.	122,3	110,0	111,1	108,8
Финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности предприятий <sup>2)3)</sup> , млрд. руб.	104,6	190,9	55,9	57,0
Доля убыточных предприятий <sup>2)3)</sup> , %	33,5	X	33,6	X
<i>Уровень жизни населения <sup>4)</sup></i>				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	34 562	107,1	32 271	110,1
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,7	X	107,9
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	38,4	118,0	32,5	76,8
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,6	X	0,5	X

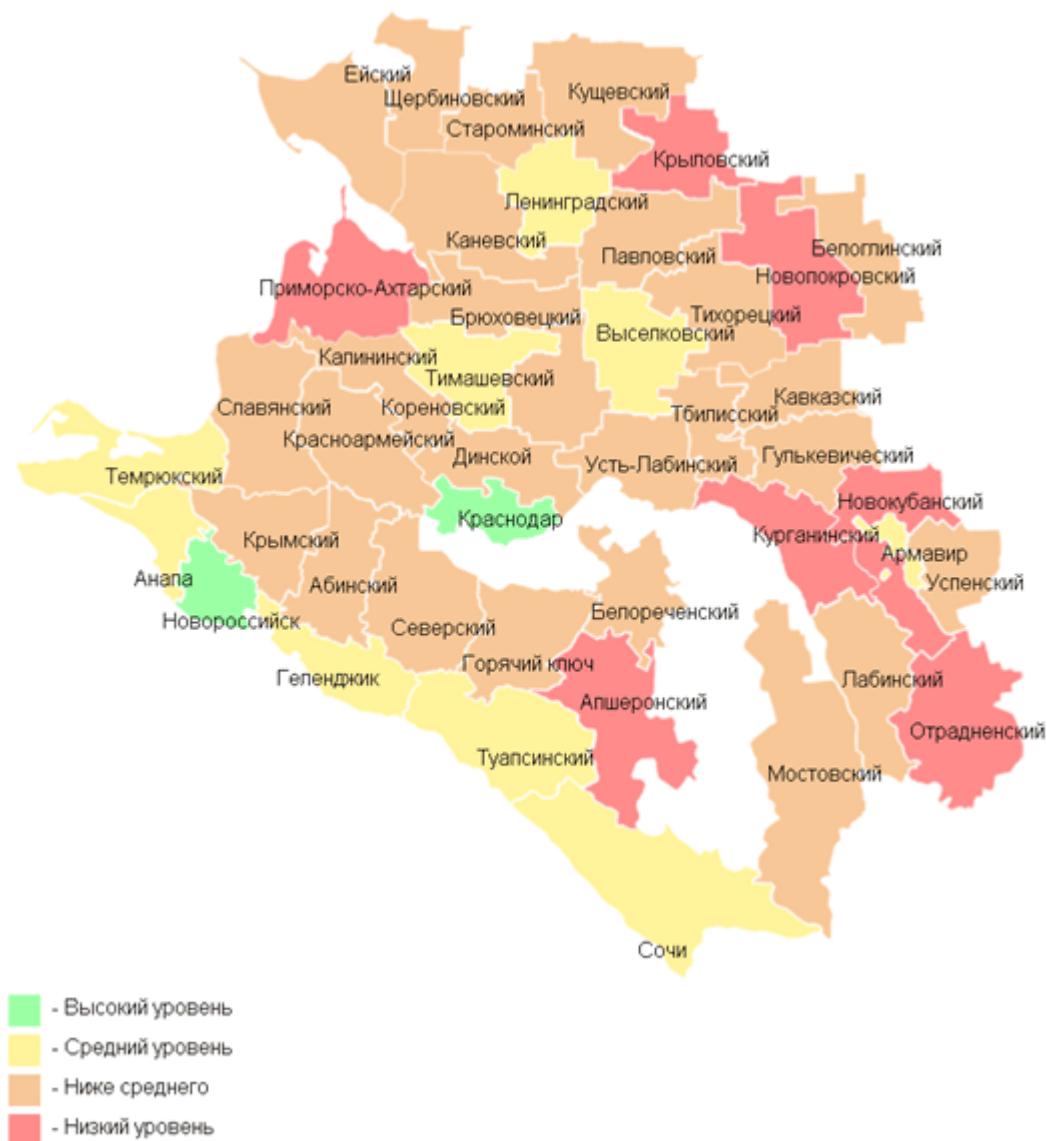
<sup>1)</sup> оценка министерства экономики Краснодарского края

<sup>2)</sup> по крупным и средним организациям

<sup>3)</sup> данные за январь-апрель

<sup>4)</sup> в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 20 марта 2019г. №469-р показатели номинальных и реальных денежных доходов населения разрабатываются с квартальной периодичностью

## Графическое отражение уровней развития региона на схеме Краснодарского края



*Вывод: Экономические показатели Краснодарского края, показывают стабильный рост, в связи с чем, предпосылок для негативных тенденций, связанных с рынком, к которому относится объект оценки не выявлено.*

### *9.3 ЛОКАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА*

#### *ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТИМАШЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ*

Тимашевское городское поселение расположено в центральной части муниципального образования Тимашевский район, на правом берегу реки Кирпили и ее притока Кирпилицы.

Административно-территориальные границы поселения проходят по смежеству:

- на севере – с Брюховецким районом;
- на юго-западе – с Дербентским сельским поселением;
- на юго-востоке – с сельским поселением Кубанец;
- на западе – с Днепровским и Роговским сельскими поселениями;
- на востоке – с Новокорсунским сельским поселением;
- на северо-востоке – с Новоленинским сельским поселением.

Границы городского поселения установлены на основании Закона Краснодарского края от 21.04.2004 № 698-КЗ «Об установлении границ муниципального образования Тимашевский район, наделении его статусом муниципального района, образованием в его составе муниципальных образований – городского и сельских поселений – и установлении их границ».

Город Тимашевск одновременно является административным центром городского поселения и Тимашевского муниципального района; расположен на расстоянии 65 км к северу от краевого центра города Краснодара. Кроме самого города в состав поселения входит еще 1 населенный пункт – поселок Кирпичный.

Городское поселение отличает выгодное экономико-географическое положение, которое дополняется пересечением крупных стратегических транспортных путей, соединяющих Краснодарский край с другими регионами. Среди прочих условий (накопленный демографический, производственный, инвестиционный, инфраструктурный потенциалы и др.) это создает базис устойчивого положения города, развития его как крупного социально-экономического центра в регионе.

Город Тимашевск имеет удобные транспортные связи со всеми населенными пунктами района.

Через Тимашевский транспортный узел проходят автомобильные дороги территориального значения:

- Краснодар – Тимашевск – Ейск;
- Тимашевск – Славянск-на-Кубани – Крымск;
- Кореновск – Тимашевск;
- Тимашевск – Приморско-Ахтарск.

Железнодорожные ветки:

- Краснодар – Тимашевск-Ейск;
- Тимашевск – Славянск-на-Кубани;
- Тимашевск – Приморско-Ахтарск.

Общая площадь Тимашевского городского поселения составляет 18 730 га в том числе, 12 159 га земли сельскохозяйственного назначения, 536 га земли промышленности. На балансе города числится 224,5 км дорог общего пользования.

В состав Тимашевского городского поселения входят 6 микрорайонов: Восточный, Южный, Индустриальный, Сахарный завод, Садовод и Заря. Успешно осуществляют свою деятельность 6 органов территориальных общественных самоуправлений, включающих в себя 40 кварталов.

Численность населения составляет 53 029 человек, в том числе 39 845 работающего населения и 18 377 пенсионеров.

Тимашевское городское поселение населяют представители более чем 30 национальностей.

На территории города расположено:

- 7 общеобразовательных учреждений, где обучается 6066 учащихся;
- 17 дошкольных образовательных учреждений, где воспитывается 3170 детей;
- 3 центра развития и творчества, где занимаются 3 204 детей;
- 1 техникум кадровых ресурсов, где обучаются 529 молодых людей;
- 2 городских парка мемориальный сквер и лесопарк «Юбилейный»;
- музей семьи Степановых.

Город Тимашевск, единственный в России город материнской славы, получивший свой статус благодаря материнскому подвигу Епистинии Федоровны Степановой, положившей на алтарь Родины самое дорогое, что у нее было – жизни своих девятерых сыновей.

Правовым актом территориального планирования муниципального уровня является генеральный план. Генеральный план Тимашевского городского поселения Тимашевского

района утвержден решением Совета Тимашевского городского поселения Тимашевского района, согласно которому установлены и утверждены:

- территориальная организация и планировочная структура территории поселения;
- функциональное зонирование территории поселения;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства муниципального уровня.

На основании генерального плана Тимашевского городского поселения Тимашевского района юридически обоснованно осуществляются последующие этапы градостроительной деятельности на территории поселения:

- разработан и утвержден план реализации генерального плана поселения;
- утверждены правила землепользования и застройки Тимашевского городского поселения Тимашевского района. Согласно правил землепользования и застройки поселения установлены градостроительные регламенты;
- утверждена программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования Тимашевского городского поселения Тимашевского района до 2032 года с выделением 1-ой очереди строительства – 10 лет до 2022 г., 2-ой очереди – с 2023г. до 2032г. и на перспективу до 2041 года;
- муниципальным образованием разрабатывается и утверждается градостроительная документация для строительства и реконструкции линейных объектов;
- для осуществления строительства на территории поселения муниципальным образованием подготавливаются и утверждаются градостроительные планы земельных участков.

*Автомобильные дороги* имеют стратегическое значение для Тимашевского городского поселения. Они связывают территорию поселения, обеспечивают жизнедеятельность населенного пункта и во многом определяют возможности развития экономики поселения. Сеть автомобильных дорог обеспечивает мобильность населения и доступ к материальным ресурсам, а также позволяет расширить производственные возможности за счет снижения транспортных издержек и затрат времени на перевозки.

Значение автомобильных дорог постоянно растет в связи с изменением образа жизни людей, превращением автомобиля в необходимое средство передвижения, со значительным повышением спроса на автомобильные перевозки в условиях роста промышленного и сельскохозяйственного производства, увеличения объемов строительства и торговли и развития сферы услуг.

В настоящее время протяженность автомобильных дорог общего пользования Тимашевского городского поселения составляет 225 км.

При прогнозируемых темпах социально-экономического развития спрос на грузовые перевозки автомобильным транспортом к 2032 году увеличится. Объем перевозок пассажиров автобусами и легковыми автомобилями к 2032 году также увеличится на 12 процентов.

*Транспортная инфраструктура* – система коммуникаций и объектов сельского, внешнего пассажирского и грузового транспорта, включающая улично-дорожную сеть, линии и сооружения внеуличного транспорта, объекты обслуживания пассажиров, объекты обработки грузов, объекты постоянного и временного хранения и технического обслуживания транспортных средств. Уровень развития транспортной сферы в сильной степени определяется общим состоянием экономики отдельных территориальных образований, инвестиционной и социальной политикой государственных структур и другими факторами. В числе последних, важная роль принадлежит особенностям географического положения поселения.

Транспортная инфраструктура Тимашевского городского поселения является составляющей инфраструктуры Тимашевского района Краснодарского края.

Ближайшая железнодорожная станция для перевозки грузов и пассажиров находится в г. Тимашевске.

Внешние транспортно-экономические связи Тимашевского городского поселения с другими регионами осуществляются транспортом: автомобильным, железнодорожным.

Воздушные перевозки из поселения не осуществляются.

Водный транспорт на территории поселения не развит в связи с отсутствием судоходных рек.

Развитие экономики поселения во многом определяется эффективностью функционирования автомобильного и железнодорожного транспортов, которая зависит от уровня развития и состояния сети автомобильных и железнодорожных дорог в границах поселения.

Основными улицами движения автомобильного транспорта города Тимашевска являются ул. Красная, Братская, 50-лет Октября, Пролетарская и т.д., т.е. те улицы по которым осуществляется подъезд к социальным и производственным объектам, осуществляемым легковым и грузовым автотранспортом. На данных участках дорог интенсивность движения потоков транспортных средств составляет от 500 до 1000 ед./сутки.

На остальных автомобильных дорогах поселения интенсивность движения потоков транспортных средств составляет менее 100 ед./сут.

Скорость движения на дорогах поселения составляет 60-40 км/час.

Улично-дорожная сеть Тимашевского городского поселения не перегружена автотранспортом, отсутствуют заторы, нет затруднений с парковками, что не приводит к увеличению выбросов, загрязняющих атмосферу поселения. Помимо химического загрязнения атмосферного воздуха для транспорта характерны и другие виды негативного воздействия на среду обитания человека. Так, большинство выбросов токсических веществ сосредотачиваются на поверхности почвы, где происходит их постепенное депонирование, что ведет к изменению химических и физико-химических свойств субстрата.

Развитие экономики поселения во многом определяется эффективностью функционирования автомобильного транспорта, которая зависит от уровня развития и состояния сети автомобильных дорог в границах поселения.

Недостаточный уровень развития дорожной сети приводит к значительным потерям экономики и населения поселения, является одним из наиболее существенных ограничений темпов роста социально-экономического развития поселения, поэтому совершенствование сети автомобильных дорог общего пользования в границах поселения имеет важное значение для поселения.

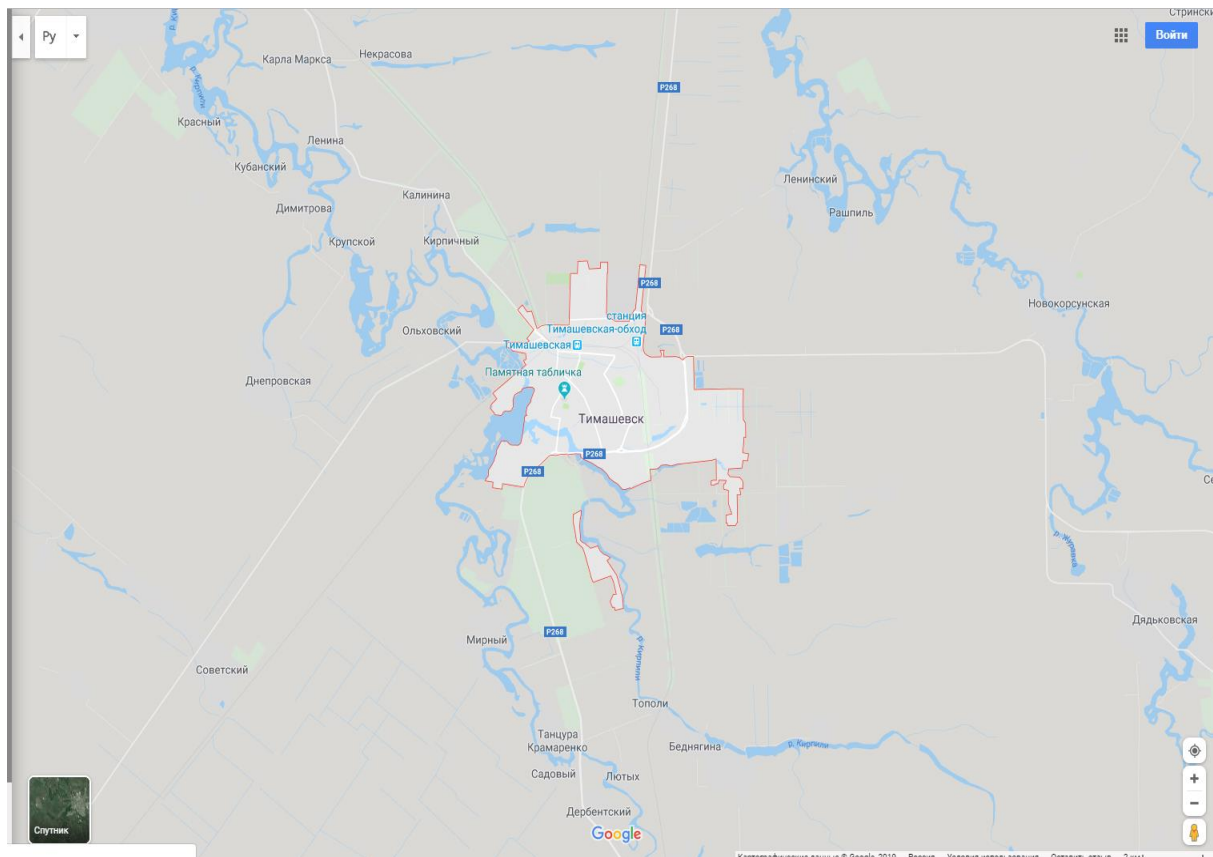
Это в будущем позволит обеспечить приток трудовых ресурсов, развитие производства, а это в свою очередь приведет к экономическому росту поселения.

Наиболее важной проблемой развития сети автомобильных дорог поселения являются автомобильные дороги общего пользования. В настоящее время автомобильные дороги общего пользования в границах поселения оставляют желать лучшего.

Автомобильные дороги подвержены влиянию природной окружающей среды, хозяйственной деятельности человека и постоянному воздействию транспортных средств, в результате чего меняется технико-эксплуатационное состояние дорог.

Несоответствие уровня развития автомобильных дорог уровню автомобилизации приводит к существенному росту расходов, снижению скорости движения, повышению уровня аварийности.

Протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения в Тимашевском городском поселении составляет 225 км, в том числе с твердым покрытием 150 км.



## Итоги социально-экономического развития муниципального образования Тимашевский район за январь-май 2019 года

Социально-экономическая ситуация в Тимашевском районе характеризуется следующими показателями (таблица прилагается, см. по отраслям).

### Промышленное производство

В промышленном комплексе осуществляют свою деятельность 23 крупных и средних, 48 малых предприятий.

Объем отгруженных товаров обрабатывающих производств по крупным и средним организациям за январь-май 2019 года составил более 17 млрд. руб., что больше на 1,1 млрд. руб. или на 7,2 % аналогичного периода прошлого года.

В отрасли по производству пищевых продуктов объем отгруженных товаров за январь-май 2019 года составил 10,7 млрд. руб., что больше на 765,5 млн. руб. или на 7,7 %.

Из семи подотраслей пищевой промышленности в 4 наблюдается снижение объема отгруженных товаров:

- переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции на 719,1 тыс. руб. или на 13,2 %, за счет снижения объемов в натуральном выражении на 37,3 тонн или на 79,2 %. Производством мяса КРС занимаются два обособленных с/х подразделения предприятий.

С марта 2019 года произведено полуфабрикатов 6,4 тонн, изделий мясных – 9 тонн; переработано 5,4 тонн овощей для кратковременного хранения.

- переработка и консервирование фруктов и овощей на 258,6 млн. руб. или на 57,6 %, реализация остатков продукции 2018 года;

- производство молочной продукции - на 1 % или на 26,3 млн. руб., в связи с уменьшением спроса на продукцию наблюдается снижение объемов в натуральном выражении по производству молочной продукции на 8,6 тыс тонн или на 16 %. Однако наблюдает-

ся рост в натуральном выражении производства масла сливочного на 149,5 тонн или в 3,6 раз, сыров и сырных продуктов на 429,6 тонн или на 22,9 %;

- производство хлебобулочных и мучных кондитерских изделий - на 7,7 % или на 42,2 млн. руб., снижение объема производства продукции в натуральном выражении на 276 тонн или на 10,2 %. Предприятия поставляют в торговую сеть свою продукцию по заявкам, в целом рынок достаточно насыщен хлебобулочными изделиями в очень широком ассортименте, уровень конкуренции довольно высокий со стороны малого бизнеса.

Снижение объема отгруженных товаров наблюдается в 4 подотраслях промышленного производства:

- полиграфическая деятельность - на 2,1 млн. руб. или на 66,4 %. В данном направлении осуществляет деятельность одно предприятие, которое работает в пределах, поступивших заказов;

- производство прочей неметаллической минеральной продукции – на 880,8 тыс. руб. или на 78,2 %, в связи с осуществлением ямочного ремонта дорожного покрытия;

- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 82,1 млн. руб. или на 7,1 %. Данное снижение связано с тем, что предприятие проводит ремонтные работы на территории завода. За счет приобретения и установки нового оборудования наблюдается рост производства консервных банок на 80,4 млн. штук, крышек – на 127,9 млн. штук или в 2 и 2,1 раза больше аналогичного периода 2018 года соответственно.

- ремонт и техническое обслуживание прочих транспортных средств и оборудования - на 3,9 % или на 20,6 млн.руб.

Снижение также наблюдается в отрасли «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объем в денежном выражении составил 119,4 млн. руб., снижение по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 21,1 % или на 31,8 млн. руб., в связи с тем, что с января 2019 года предприятие не предоставляет статистическую информацию по распределению природного, сухого газа по газораспределительным сетям;

Рост объема отгруженной продукции наблюдается в следующих подотраслях:

- производство мукомольной и крупяной промышленности – на 27,5 % или на 3,2 млн. руб., предприятие реализовывает остатки муки прошлого года;

- производство прочих пищевых продуктов – на 12,4 % или 727 млн. руб., в т.ч. по производству сахара - реализованы остатки продукции 2018 года на сумму 227,2 млн. руб.; по производству шоколада и сахаристых кондитерских изделий - на 28,4 % или на 14,2 млн. руб., однако в натуральном выражении наблюдается снижение объемов производства кондитерских изделий на 1,6 тыс. тонн или на 21 % (в связи с внедрением бережливых технологий предприятие исключает затратные виды продукции); по производству кофе на 301,7 млн. руб. или на 5,2 %, в натуральном выражении наблюдается рост объемов на 1,5 тыс. тонн или на 10,8 % (предприятие работает в пределах заказа); по производству детского питания на 1,1 тыс. тонн или в 4,9 раз, в денежном выражении – на 180,2 млн. руб. или в 3,8 раз (установлены две новые фасовочные линии для производства детского йогурта, творога и ароматизированных коктейлей под брендами «Чудо детки», «Агуша» и «Агуша Я Сам»;

- производство готовых кормов для животных – на 363,1 млн. руб. или в 2 раза. В натуральном выражении произведено 33,7 тыс. тонн продукции, что больше на 12,7 тыс. тонн или на 60,8 % соответствующего периода прошлого года.

- «производство бумаги и бумажных изделий» на 5,9 % или на 143,8 млн. руб. В данной отрасли осуществляют деятельность два предприятия, работающих в пределах заказа.

В связи с уменьшением спроса на продукцию у предприятия наблюдается снижение в сравнении с январем-маем 2018 года по следующим видам:

- производство «картона, гофрированного в рулонах или листах» на 3025,7 тыс. кв.м. или на 12,2 %;

- производство «ящики и коробки из гофрированной бумаги или гофрированного картона» на 15,3 % или на 2,3 тыс. тонн.

Производство «ящиков и коробок складывающихся из негофрированного картона» в натуральном выражении составило 10,4 тыс. тонн, что на 305 тонн или на 3 % больше аналогичного периода прошлого года;

- «производство химических веществ и химических продуктов на 30,8 % или на 153,2 млн. руб., предприятие реализовывает остатки продукции.

Снижение объема в натуральном выражении по производству «желатина технического» на 38,2 % или на 3 тыс. тонн.

- «производство резиновых и пластмассовых изделий» на 13,8 % или на 180,9 млн. руб., рост объема отгруженной продукции в натуральном выражении на 7,6 % или на 302 тонн. Предприятие работает в пределах заказа.

- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - объем в денежном выражении составил 487,8 млн. руб., что выше уровня аналогичного периода 2018 года на 17,5 % или на 72,7 млн. руб. В данной отрасли осуществляют деятельность 10 предприятий.

### **Сельское хозяйство**

Объем отгруженной продукции собственного производства сельскохозяйственных предприятий в действующих ценах за январь-май 2019 года составил 1,5 млрд. руб., что меньше аналогичного периода 2018 года на 4,4 % или на 71,9 млн. руб.

Посевная площадь зерновых и зернобобовых культур составила 39,1 тыс. га, что меньше уровня предшествующего года на 0,5 тыс. га или на 1,3 %, в связи с выводом земель из категории сельскохозяйственного назначения в категорию земли промышленности, энергетики, транспорта (строительство ж/д путей, автомобильной дороги и электропередач) снизилась посевная площадь пашни.

В отрасли животноводства хозяйствами района получено молока 14,3 тыс. тонн, что меньше на 518,1 тонн или на 3,5 % аналогичного периода прошлого года, в связи с уменьшением среднего удоя молока от одной коровы на 12 кг или на 0,4 %, а также выбраковкой низкоудойных корок на 162 головы.

Поголовье КРС в хозяйствах района уменьшилось на 284 головы или на 2,5 % и составляет 11074 головы, из них коров 4690 голов, в связи с реализацией откормочного поголовья и в последующие месяцы будет восстановлено за счет приплода молодняка.

Скот и птица на убой в живом весе составляет 808,1 тонн, что меньше на 0,8 тонн или составляет 99,9 %. Возрос среднесуточный привес КРС на 49 гр. или на 6,4 % и достиг 812 гр.

Поголовье птицы увеличилось на 28,8 тыс. голов или на 10,6 % и составило 300,9 тыс. голов.

Средняя яйценоскость курицы-несушки возросла на 9 яиц или на 9,7 % и составила 102 шт.

Яиц произведено 12,3 тыс. штук, что больше соответствующего уровня прошлого года на 4,5 тыс. штук или на 57,9 %, за счет повышения продуктивности маточного стада и увеличения поголовья кур-несушек на 10,6 %.

### **Строительство**

В строительном комплексе осуществляют свою деятельность 1 крупное, 2 средних, 21 малое предприятие.

Объем строительных работ за январь-май 2019 года, выполненных по договорам строительного подряда крупными организациями, составил 27,4 млн. рублей, что выше на 4,4 млн. руб. или 19,5 %, за счет увеличения объема строительных работ - проводится строительство двухпутной электрифицированной железнодорожной линии на участке Козырьки-Гречаная со строительством новой станции «Кирпили».

Индивидуальными застройщиками введено в эксплуатацию 5 тыс.кв.м. жилья, что ниже на 36,5 % уровня аналогичного периода 2018 года. Снижение вызвано ростом цен на стройматериалы, избытком рынка вторичным жильем.

В январе 2019 года вводились в эксплуатацию следующие объекты:

- фельдшерско-акушерский пункт в Новокорсунском сельском поселении, х. Красноармейский, ул. 17 Партсъезда, 23 Б, площадью 84,6 м<sup>2</sup>;
- фельдшерско-акушерский пункт в Незаймановском сельском поселении, х. Стринский, ул. Красная, 81 Б, площадью 84,6 м<sup>2</sup>;
- цех по производству животноводческих препаратов, г. Тимашевск, ул. Выборная, 68, площадью 1256,79 м<sup>2</sup>.

В феврале 2019 года вводились в эксплуатацию следующие объекты:

- административное здание, г. Тимашевск, ул. Транспортная, 29 а, площадью 202,7 м<sup>2</sup>;
- административное здание, Медведовское сельское поселение, в границах СПК колхоз Россия, секция 10, контур 2702, 2902, площадью 274,3 м<sup>2</sup>.

В марте 2019 года вводились в эксплуатацию следующие объекты:

- газопровод низкого давления протяженностью 835 м, ст. Медведовская, хут. Большевик, ул. Дальняя, 4 г;
- котельная площадью 44 м<sup>2</sup>, г. Тимашевск, ул. Гибридная, 2 Н/1;
- кабельная линия 10 кВт, г. Тимашевск, ул. Гибридная, 2 а;
- газопровод высокого давления, г. Тимашевск, ул. Гибридная, 2/г.

В апреле 2019 года вводились в эксплуатацию следующие объекты:

- служебно-бытовое здание, х. Беднягина, ул. Южная, 11, площадью 84,7 м<sup>2</sup>;
- котельная, площадью 369,6 м<sup>2</sup>, г. Тимашевск, ул. Колхозная, 1/2.

В мае 2019 года вводились в эксплуатацию следующие объекты:

- склад, х. Незамановский, цл. Северная, 64 а, площадью 363 м<sup>2</sup>;
- нежилое здание, г. Тимашевск, ул. Гибридная, 7 Б, площадью 1292,6 м<sup>2</sup>.

## Транспорт

Автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех отраслей экономики Тимашевского района за отчетный период перевезено 146,1 тыс. тонн грузов, что на 20,1 % меньше соответствующего периода прошлого года. Грузооборот составил 11,9 млн/т-км, что на 3,9 % больше уровня прошлого года.

За отчетный период перевезено 1,5 млн. человек. Пассажиuroоборот автомобильного транспорта за январь-май 2019 года составил 15 млн. пасс-км, что на 2,2 % меньше уровня прошлого года.

Объем услуг транспорта за январь-май 2019 года составил 204,8 млн. руб, что на 20,5 % меньше уровня прошлого года. Снижение показателей идет по предприятию, которое является структурным подразделением с головным офисом в г. Краснодаре, сведения по отгрузке перераспределяются с регионального уровня.

Транспортный комплекс Тимашевского района включает в себя автомобильный, железнодорожный транспорт и организации, оказывающие диспетчерские услуги по пассажирским перевозкам.

Автомобильный транспорт представлен малыми предприятиями и индивидуальными предпринимателями, которые осуществляют грузовые и пассажирские перевозки. Кроме того, грузовые перевозки осуществляет ведомственный транспорт организаций хозяйственного комплекса района.

В муниципальном образовании Тимашевский район действует 15 маршрутов транспорта общего пользования, в том числе 7 городских маршрутов и 10 пригородного сообщения, общей протяженностью 622 км (в том числе в Тимашевском городском поселении – 149 км), расположен 1 автовокзал, с которого происходят отправления автобусов междугороднего и пригородного значения.

Перевозку пассажиров осуществляет 87 единиц транспортного парка, которые принадлежат трём индивидуальным предпринимателям. В настоящее время весь транспорт, действующий на пассажирских перевозках, оборудован системой спутниковой навигации ГЛОНАСС и ГЛОНАСС/GPS.

### **Гостиничное хозяйство**

В гостиничном хозяйстве к разряду крупных и средних организаций относится гостиница (20 номеров на 29 койко-мест).

Объем услуг за отчетный период составил 2314 тыс. рублей и увеличился на 1187 тыс. рублей по сравнению с аналогичным периодом 2018 года за счет увеличения количества автотуристов следующих через Тимашевский район к курортам Краснодарского края и на Крымский полуостров.

### **Потребительский рынок**

Товарооборот *розничной торговли* за январь - май 2019 года по крупным и средним предприятиям составил 2737,2 млн. руб., что выше показателя аналогичного периода прошлого года на 13,8 % в действующих ценах.

Сфера розничной торговли составляет 1233 предприятий торговли. В 2019 году открылись следующие магазины: «Курага» по ул. Интернациональной, «Пятерочка», «Магнит» по ул. 50 лет Октября в г. Тимашевске.

Оборот *оптовой торговли* организаций всех видов деятельности за январь-май 2019 года составил 3203,6 млн. руб., т.е. 87,9 % в сопоставимых ценах к показателю аналогичного периода прошлого года.

Сфера объектов общественного питания на потребительском рынке района представлена 107 предприятиями общедоступной сети предприятий общественного питания на 4730 посадочных мест. Обеспеченность населения посадочными местами в общедоступной сети составляет 43 посадочных места на 1000 жителей.

Оборот общественного питания по крупным и средним предприятиям за январь-май 2019 года составил 29,3 млн. руб., что выше показателя аналогичного периода прошлого года на 36,1 % в действующих ценах.

Объем платных услуг, оказываемых населению, составил 230,8 млн. рублей и уменьшился на 1224,8 млн. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это связано с тем, что объем платных услуг населению приведен без учета жилищных услуг, оказанных ТСЖ, ТСН, ЖК и ЖСК.

**Сальдированный финансовый результат деятельности** крупных и средних предприятий по состоянию на 1 мая 2019 года составил 701 млн. руб. прибыли, что ниже соответствующего периода 2018 года на 818 млн. руб. или на 53,9 %.

Прибыль прибыльных организаций составила 889,7 млн. руб. и снизилась на 725,5 млн. руб. или на 44,9 %.

Убытки 10 неэффективных собственников составили 188,7 млн. руб. и возросли на 92,5 млн. руб.

### **Социальное развитие, уровень жизни населения**

Среднемесячная заработная плата работников на крупных и средних предприятиях района по данным Краснодарстата по состоянию на 01.05.2019 составила 35530 руб., что выше аналогичного периода 2018 года на 4 % или на 1411 руб.

Наибольшие темпы роста заработной платы сложились в отраслях: «строительство» - 123,8 %, «страхование» - 123 %, «производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования» - 116 %, «сельское хозяйство» - 112 %.

Снижение темпов роста заработной платы наблюдается в отраслях: «обработка металлов и нанесение покрытий на металлы» - 86,9 %, «торговля оптовая» - 94,9 %, «деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта» - 97,1 %.

Среднесписочная численность работников крупных и средних предприятий района по состоянию на 01.05.2019 составила 19,7 тыс. человек, что на уровне аналогичного периода 2018 года.

По сведениям, представленным ОГС по Тимашевскому району, по состоянию на 01.06.2019 задолженность по заработной плате на крупных и средних предприятиях района отсутствует.

### **Ситуация на рынке труда**

За период с начала 2019 года за предоставлением государственных услуг обратились 1652 человека, что ниже аналогичного периода 2018 года на 240 человек. При содействии службы занятости с начала года трудоустроено 1310 граждан, что составляет 79,2 % от числа обратившихся (в 2018 году трудоустроено 1297 граждан, что составило 68,5 %).

Количество первичных обращений граждан в центр занятости населения Тимашевского района составило 1106 человек, что выше аналогичного периода 2018 года на 445 человек. Из граждан, которые первично обратились в центр занятости населения, численность трудоустроенных составила 664 человека, что составляет 60 % от количества первичных обращений (в 2018 году – 297 трудоустроенных граждан, что составило 45 %).

На 1 июня 2019 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,5 % от численности экономически активного населения при численности зарегистрированных безработных на 01.06.2019 – 265 человек, что на 8 человек больше 2018 года (в 2018 году количество безработных составляло 257 человек).

В настоящее время, размер пособий по безработицы, а также размер пособий гражданам предпенсионного возраста значительно увеличился, в связи с этим лица, испытывающие трудности с работой, активнее становятся на учет в Центр занятости населения.

Для трудоустройства безработных граждан работодателями района с начала 2019 года заявлено 3028 вакансий, 114 граждан приняли участие в общественных оплачиваемых работах, 75 граждан направлены на курсовое обучение.

В Тимашевском районе действует передвижной компьютеризированный мобильный центр, который принимает участие в ярмарках вакансий и оказывает услуги профориентации безработным гражданам, учащимся школ, предувольнительные консультации работникам предприятий, перерегистрацию безработных граждан в отдаленных поселениях (Незаймановском, Медведовском, Новокорсунском, Роговском сельских поселениях, в которых количество безработных более 40 человек).

С начала 2019 года о предстоящем высвобождении работников по причине сокращения численности, штата или ликвидации предприятия сообщили 10 организаций, наметившие к высвобождению 42 человека.

Массового высвобождения работников не происходило.

### **Инвестиционная деятельность**

За 1 квартал 2019 года по данным краевой статистики объем инвестиций в основной капитал (по крупным и средним организациям) муниципального образования Тимашевский район составил 648,2 млн. рублей, что больше аналогичного периода 2018 года на 74,1 млн. рублей или на 12,9 %.

По темпам роста инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям по 1 квартала 2019 года район занял 12 место из 44 муниципальных образований.

*Вывод: Тимашевский район имеет высокий потенциал развития, основные показатели развития района, имеют положительную тенденцию. В связи с чем, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет хорошую ликвидность и способен приносить экономические выгоды собственнику при его рациональном использовании.*

#### 9.4 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

Российская Федерация (Президент, Государственная дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

Юридические лица — коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

Граждане и их объединения, семьи, народы и, в определенных случаях, иностранные граждане.

Определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости. Основное влияние на стоимость земельных участков оказывают следующие особенности земельного рынка:

1. Каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;

2. Предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка;

3. Предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;

4. На рынке земли в качестве товара выступают права на объекты.

5. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;

6. Информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;

7. Сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;

8. Рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах.

9. Для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и, прежде всего, разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного земельного кадастра, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип — эффективное управление собственностью.

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа — экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

Вторая группа — социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)

Третья группа — факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне).

Четвертая группа — факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно-нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, цены продажи земельных участков растут. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются, и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

Особенностью рынка земли является ограниченность (иногда и невозможность) воспроизводства. В силу ограниченности данного ресурса собственность на землю является самым доходным видом собственности. Экономическая реализация данного вида собственности чаще всего производится не путем ее продажи, а через сдачу в аренду и получение дохода в виде ренты. Рента – это плата за пользование землей.

По своему целевому назначению земли обычно делятся на семь категорий:

- 1) земли населенных пунктов;
- 2) сельскохозяйственные;
- 3) промышленности;
- 4) природоохранные;
- 5) водного фонда.
- 6) лесного фонда;
- 7) запаса.

Основные особенности рынка земли:

1. Это природный фактор, непереключаемый, невозпроизводимый.
2. По поводу земли возникают отношения землевладения и землепользования (арендные отношения).
3. Все земли разные по своим качественным характеристикам, климатическим условиям и местоположению.
4. Земля как важнейший ресурс отвечает требованиям по закону спроса и предложения.
5. Спрос на землю формируется под влиянием человеческих потребностей.
6. Спрос на землю абсолютно неэластичный.
7. Земля, как фактор производства, приносит доход, который принимает форму ренты. Этот доход возникает в аграрном секторе, в добывающих областях, в строительстве.

В настоящее время одним из факторов стоимости земли является налог на землю. Чем выше стоимость земли, тем больше сумма налога на нее. Это фактор заставляет владельца земли более эффективно ее использовать.

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Земля - важнейший ресурс, занимающий исключительное место в жизни и деятельности любого общества.

Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей.

Во-первых, земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Тем не менее, земля является объектом купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения.

Во-вторых, в зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также местонахождения участков земли, последние подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на любых участках. Однако оно имеет определенные границы, связанные с известным законом убывающего плодородия почвы, когда при сложившейся технологии обработки земли каждая последующая единица затрат обеспечивает все меньшую и меньшую отдачу.

В-третьих, в следствие фиксированности площади земельных угодий природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью, хотя для конкретного пользователя землей дело обстоит иначе: предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земель-

ную площадь за счет конкурентов. Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается закрепленностью земли в частную собственность. В условиях рынка земельные собственники весьма неохотно идут на продажу своих земельных участков, отдавая предпочтение сдаче земли в виде аренды, при которой они получают стабильный доход, именно поэтому в каждый определенный момент продается лишь незначительная часть земельного фонда, в этом заключается принципиальная особенность рынка земли.

Под рынком земли следует понимать не только куплю-продажу земли, но и предоставление ее в аренду, а также весь рынок сельскохозяйственной продукции, на котором реализуются в той или иной форме отношения собственности на землю.

#### *9.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ*

Таблица 15 -Состав видов разрешенного использования земель населенных пунктов Краснодарского края

Номер вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок
4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и религии.
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
<b>9</b>	<b>Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.</b>
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих сооружений и объектов.
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, го-

	родскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

Объект оценки относится к 9 виду разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.»

Рынок земельных участков в Краснодарском крае достаточно развит. На территории Краснодарского края цены на земли населенных пунктов складываются из многих факторов. Стоимость земли зависит от месторасположения, района в Краснодарском крае, формы собственности, прав на землю, окружающей инфраструктуры. Рыночная стоимость земель поселений, как правило, немного отличается от кадастровой.

Оцениваемый земельный участок общей площадью 164 кв.м. кадастровым номером 23:31:0313027:24 имеет кадастровую стоимость 233 121,08 руб., что составляет 1 421, 47 руб. за 1 кв.м.

*9.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.*

В анализ включены земельные участки из земель населенных пунктов, которые имеют коммерческую привлекательность и предлагаемые в качестве коммерческих объектов недвижимости, что соответствует Правилам землепользования и застройки Тимашевского городского поселения.

Таблица-16 Аналитическая таблица цен предложений на земельные участки в соответствии с информационным сайтом [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://www.kubandom.ru>

№ п/п	Месторасположение	Стоимость всего, руб.	Общая площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м.
1.	Ул. Дружбы ( удаленность центра ~2 км )	1 500 000,0	650	2 308,0
2	Ул. Красная (удаленность центра ~1 км )	2 500 000,0	800	3 125,0
3	Ул. Пионерская ( центр)	2 600 000,0	600	4 333,0
4.	Ул. Колесникова ( центр удаленность центра ~2 км )	5 500 000,0	2100	2 619,0
5.	Пер. Ямрочный ( центр удаленность центра ~1 км)	1 800 000,0	550	3 273,0
6.	Ул. Северная ( незначительная удалённость от центра~2 км)	2 000 000,0	500	4 000,0
7.	Среднерыночная цена за 1 кв.м. 3 276,0			

Анализ рынка земельных участков в г. Тимашевске показал, что несмотря на достаточно близкое местоположение, стоимость 1 кв.м. земельных участков имеет достаточно широкий диапазон. Этот факт связан в-первую очередь с транспортной доступностью.

В г. Тимашевск с населением менее 50 тыс. человек слабо развит городской транспорт, который в основном представлен маршрутными такси, имеется значительная проблема с парковками и т.д. Центральная часть города (в вышеприведенной таблице-это ул. Пионерская) в этом направлении значительно отличается от прилегающих улиц.

Аналитические данные позволяют рассчитать отклонение стоимости 1 кв.м. земельного участка с учетом удаленности от центральной части города.

Среднерыночная стоимость 1 кв. м. земельного участка при удаленности до 2 км. составляет:  $(2308+2619):2=2\ 464$  руб. Отклонение в стоимости с учетом удаленности от центральной части города:  $(4\ 333/2\ 464)-1=0,75$  или 75%.

Среднерыночная стоимость 1 кв. м. земельного участка при удаленности до 1 км. составляет:  $(3125+3273):2=3\ 199$  руб. Отклонение в стоимости с учетом удаленности от центральной части города:  $(4\ 333/3\ 199)-1=0,35$  или 35%.

Улучшениями земельного участка является гараж с мастерской. Оценщиком исследован сегмент рынка недвижимости, относящейся к гаражам.

По данным информационных сайтов [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://www.kubandom.ru> составлена сводная таблица предложений.

Таблица-17 Цены предложений на коммерческие объекты в г. Тимашевске

№ п/п	Месторасположение	Вид использования	Стоимость, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м.
1	Ул. Красная (центр)	Гараж	350 000,0	55,0	6 364,0
2	Ул. Дружба ( центр)	Гараж	225 000,0	24,0	9 375,0
3	Ул. Пионерская ( центр)	Гараж	299 000,0	38,0	7 868,0
4	Ул. Дружбы ( центр)	Гараж	179 900,0	23,0	7 822,0
5	Ул. Ленина (центр)	Гараж	255 000,0	24,0	10 625,0
6	Ул. Пионерская (центр)	Гараж	250 000,0	24,0	10 417,0
7.	Среднерыночная цена за 1 кв. м. 8 745, руб.				

#### *9.7 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ*

Общая стабильность Российской экономики, укрепление курса рубля способствуют увеличению доходов населения. Одновременно наблюдается тенденция увеличения разного рода кредитных программ. Одними из наиболее популярных и востребованных являются программы по покупке автомобиля. Этот фактор является наиболее значимым при формировании равновесной цены на фоне совокупного спроса и ограниченного предложения.

Анализируемый сегмент рынка недвижимости в г. Тимашевске достаточно развит. Если объекты капитального строительства (гаражи) представлены широко на вторичном рынке, то предложения земельных участков под гаражное строительство в основном представлено предложениями аренды.

В целях определения величины арендной ставки Оценщиком использованы данные официального сайта РФ для размещения информации для проведения торгов. (<https://www.torgi.gov.ru/lotSearch5.html>). Основанием для расчетов является ПРОТОКОЛ № 6/2019 заседания аукционной комиссии о результатах аукциона по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Тимашевского городского поселения Тимашевского района, и земельных участков, находящихся в государственной собственности, распоряжение которыми относится к компетенции органов местного самоуправления Тимашевского городского поселения Тимашевского района, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Таблица -18 Аналитическая база расчета годовой арендной ставки

№ п/п	Организатор торгов	№ Лота	Дата окончания подачи заявок	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м	Установленный размер арендной платы	Арендная плата за 1 кв.м.
1	Администрация Тимашевского городского поселения	2	28.06.2019	Земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	28,0	15 323,38	547,26
2	Администрация Тимашевского городского поселения	4	28.06.2019	Земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	25,0	11 071,49	442,86
3	Администрация Тимашевского городского поселения	5	28.06.2019	Земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения	64,0	8 618,74	134,67
4	Среднерыночная величина годовой арендной платы за 1 кв.м.	375,0						

Аналитические данные позволяют определить ставку капитализации для земельного участка, предназначенного под гаражное строительство исходя из формулы доходного подхода:

$$V_{зем.} = NOI_{зем.} / R_{зем.},$$

где:

$NOI_{зем.}$  - чистый операционный доход, относящийся к земельному участку;

$R_{зем.}$  - коэффициент капитализации для земли.

$$R_{зем.} = NOI_{зем.} / V_{зем.}$$

$$R_{зем.} = 375 / 3276 = 0,11446 \sim 11,45\%$$

Таким образом, при среднерыночной цене на земельные участки из земель населенных пунктов в размере 3 276,0 руб. за 1 кв. м. ставка капитализации составляет 11,45%.

Диапазон цен предложений находится в интервале от 2 308 руб. до 4 000,0 руб. за 1 кв. м.

Анализ рынка объектов капитального строительства (гаражей) в г. Тимашевске показал, что несмотря на тот факт, что месторасположение представленных к продаже гаражей схожее, их стоимость значительно колеблется. Это связано, в первую очередь с техническим состоянием объектов.

Средняя цена на гаражи (строения с учетом земельного участка) 8 745,0 руб. за 1 кв. м. при диапазоне цен от 6 364,0 до 10 625,0 рублей за 1 кв. м.

Проведенный анализ позволяет примерно оценить стоимость 1 кв.м. гаража без учета земельного участка 8 745,0 (средняя стоимость 1 кв.м. гаража с учетом земельного участка) - 3 276,0 (средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка) ~ 5 469,0 руб.

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

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

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В данном отчете оцениваемой собственностью является гараж с мастерской, расположенный на земельном участке из земель населенных пунктов. Современная ситуация на рынке недвижимости данного района, анализ месторасположения объекта, физические, технические и функциональные характеристики, дают возможность предложить возможный из законодательно разрешенных вариант использования объекта – в качестве гаража с мастерской.

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

-Законом РФ: «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 N135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П);

-Федеральными стандартами оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)" (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 297 от 20.05.2015г.), Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)" (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 298 от 20.05.2015г.), Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об

оценке (ФСО№3)" (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 299 от 20.05.2015г.), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО№7) (Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;

-Сводом стандартов и правил (ССО РОО 2015), обязательными к применению всеми члена Российского общества оценщиков.

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, составленным в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности ООО «РОО», членами которого являются оценщики.

В процессе работы были собраны все необходимые данные по данному объекту оценки, а также объектам аналогичного функционального назначения и технического состояния. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости применяя затратный, сравнительный и доходный подходы.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Каждый из применяемых к оценке подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов к оценке и установить итоговую стоимость имущества на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### 12.1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На всех уровнях общественного развития земельная собственность воспринималась как символ богатства и власти, являясь основным объектом оценки.

Земельным законодательством России установлено разделение земельных ресурсов на определенные категории в соответствии с целевым назначением и правовым режимом использования и охраны:

Земли населенных пунктов – представлены территориями городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов. Они находятся в пределах черты населенного пункта, которая отделяет их от земель других категорий и в ведении городских, поселковых и сельских администраций. Главное назначение этих земель – обслуживание нужд населенных пунктов и проживающего в них населения.

При индивидуальной оценке земельных ресурсов, в зависимости от предполагаемого характера дальнейшего использования земельного участка, все виды стоимости разделяют на две группы:

- стоимость в использовании;
- стоимость в обмене.

Стоимость в использовании – это стоимость земли для конкретных целей и для конкретного пользователя при существующем использовании. Поскольку стоимость в использовании связана с потребностями конкретного пользователя, ее называют субъективной стоимостью. Данный вид стоимости не предполагает продажу земельного участка на открытом и конкурентном рынке. К этой группе относятся: балансовая стоимость, инвестиционная стоимость и др.

Стоимость в обмене – это расчетная величина, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке в условиях равновесия, устанавливаемого факторами спроса и предложения. Это объективная стоимость, поскольку она определяется реальными экономическими факторами.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на определенных принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в (зависимости от факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с социальными, демографическими и иными процессами).

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Например, в краевом центре (г. Краснодар), особенно в центральной части города, как и в большинстве других городов с исторически сложившимся архитектурным обликом, найти абсолютно одинаковые свободные земельные участки фактически невозможно. Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке, последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в новых городах, районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных решений и потому больше однотипных земельных участков. Здесь принцип замещения проявляется в полной мере, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер, поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов, к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость, при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это такое использование, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

-целевое назначение и разрешенное использование;

-преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

-ожидаемые изменения на рынке земельных участков;

-существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При этом, как упоминалось ранее, учитываются только те варианты использования, которые, во-первых, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории), реализация которых, во-вторых, возможны физически и которые, в-третьих, приносят доход (если речь идет о коммерческой оценке). В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить исходя из варианта наиболее эффективного использования участка, с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости, в целом, может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной и даже возрасти.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов.

Прежде всего, это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города, т. е. его земельной собственности.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки

подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п.24 ФСО №1).

### *12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ*

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями.

Затратный подход- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, 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 показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков - объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим. При этом, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения.

Исходя из вышеизложенного, земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. В связи с чем, затратный подход в данном отчете Оценщиком не применяется.

### *12.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ*

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

Доходный подход состоит в определении рыночной стоимости земельного участка исходя из того, какой величины, в течение какого периода времени и с какой вероятностью может быть получена рента от земельного участка.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка для земли,
- метод предполагаемого использования.

В рамках данного подхода капитализация дохода может производиться методом прямой капитализации (переводит годовой доход в стоимость путем умножения годового дохода на ставку капитализации) и методом капитализации по норме отдачи (переводит будущие выгоды в настоящую стоимость путем дисконтирования каждой будущей выгоды соответству-

ющей нормой отдачи для отражения последовательности поступления доходов, изменения стоимости имущества и дохода, а также самой нормы отдачи).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. (п.16 ФСО № 1)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход для целей оценки недвижимости лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением данного дохода. Чем выше риск, тем большую отдачу в праве ожидать инвестор. То есть, при прочих равных условиях, если два объекта приносят одинаковый доход, предпочтение будет отдано объекту, приносящему меньший риск.

В российской практике наиболее обоснованным выглядит использование в качестве показателя дохода денежный поток. Связано это с тем, что прибыль является, во-первых, показателем сильно меняющимся, и, во-вторых, возможно сильно заниженным. Добавление же постоянных компонентов (амортизационных отчислений), в денежный поток, способствует сглаживанию тенденции.

При проведении оценки рыночной стоимости полных прав собственности на земельный участок в рамках доходного подхода применяются следующие методы: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

### **Метод капитализации дохода**

Метод применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права собственности земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;

-определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;

-расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости права собственности земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина

земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;

- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;

- корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;

- расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом собственности земельного участка, следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал; величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права собственности; наиболее вероятный темп изменения дохода от права собственности земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права собственности - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права собственности).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода, создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени, и его цене коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом собственности земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

### **Метод остатка для земли**

Метод применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права собственности методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;

- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права собственности следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной аренд-

ной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права собственности методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

1. В составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

2. При расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;

3. При определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход.

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная методом дисконтирования, представляет собой сумму приведенных к дате оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость. Этот метод используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые. Исходя из объема разведанных месторождений, предназначенных для промышленного освоения, а также планируемых или имеющихся производственных мощностей по добыче определяется продолжительность эксплуатации месторождения, т.е. длительность прогнозного периода и он может составлять до 25 лет и более.

Расчет величины денежных потоков в прогнозный период осуществляется на основе технико-экономических показателей реального или планируемого проекта разработки месторождения. По каждому году прогнозного периода рассчитывается денежный поток исходя из объемов добычи и реализации полезного ископаемого, цен реализации, затрат на поиск, разведку, разработку месторождения и реализацию продукции, а также обязательных платежей в соответствии с налоговым и природоохранным законодательством.

Расчет ставки дисконтирования основан на учете;

- доходности эксплуатации месторождения;

- степени достоверности оценки количества полезного ископаемого, доступного для извлечения из недр;

- степени риска разработки данного месторождения.

Риск ведения работ на месторождении проявляется в потере суммы денежных средств, т.е. в недополучении запланированного для данного этапа работ результата. Величина данного риска может рассчитываться умножением вероятности получения отрицательного результата для определенного этапа работ (поиск, разведка, подготовка и эксплуатация месторождения) на весовой коэффициент, равный отношению суммы капитальных затрат соответствующего этапа к общей сумме капитальных затрат по проекту.

Метод прямой капитализации предполагает деление годового рентного дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

Стоимость земли = рентный доход: коэффициент капитализации

В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать:

- расчетный рентный доход для оценки сельскохозяйственных и лесных земель;
- часть дохода от имущественного комплекса, приходящаяся на застроенный земельный участок;
- земельная арендная плата (арендный доход) для оценки земель поселений;
- доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

Сложной проблемой доходного подхода является определение коэффициента капитализации. При оценке земель коэффициент капитализации состоит только из одной части – ставки дохода, и не включает ставку возмещения капитала. В настоящее время в мировой практике имеется четыре подхода к расчету коэффициента капитализации для капитализации земельной ренты, т.е. оценки сельскохозяйственных земель.

Первый подход – земельный участок рассматривается как разновидность денежного капитала и соответственно расчет коэффициента капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска. В развитых странах инвестиции в сельскохозяйственные земли считаются нерискованными и приравниваются к рискам вложений в банки высокой категории надежности.

Второй подход – условная капитализация, исходя из установленного государством индекса. Этот метод широко применяется во многих развитых странах для кадастровой оценки различных категорий земель, прежде всего сельскохозяйственных и лесных. Методиками государственной кадастровой оценки земель определяется срок, в течение которого воспроизводится капитал в сельском или лесном хозяйстве. В России данный метод используется при кадастровой оценке сельскохозяйственных земель. Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий рассчитывается путем умножения расчетного рентного дохода, получаемого от производства сельскохозяйственных культур на 33 года, а 1 га земель лесного фонда – путем умножения расчетного рентного дохода от заготовки древесины на 50 лет.

Третий подход – расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения. Ставки капитализации включают следующие составные части:

- *безрисковую ставку*, в качестве безрисковой ставки используют годовую процентную ставку, установленную ЦБ РФ по межбанковским депозитам для твердой валюты.
- *региональный риск*, т.е. риск вложения денежных средств в недвижимость, находящуюся в конкретном регионе, характеризующемся определенным экономическим и социальным положением.
- *риск ликвидности*, связанный с возможностью возникновения потерь при реализации объекта недвижимости из –за недостаточной развитости, несбалансированности или неустойчивости рынка.

Четвертый подход основан на методе рыночной «выжимки», или анализе сравнительных продаж. Данный метод не требует сложных финансовых расчетов, но необходимо иметь достоверные информации о сравнимых продажах земельных участков.

Одним из методов доходного подхода является капитализация земельной арендной платы. Под арендой понимается предоставление земельного участка арендодателем во временное владение или пользование за плату на определенный срок. Земельная арендная плата – это денежная сумма, выплачиваемая за право пользования земельным участком. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата (арендный доход) может переводиться в стоимость методом прямой капитализации. Этот метод удобен, когда земельные участки сдаются в долгосрочную аренду отдельно от зданий и сооружений.

Для оценки земельных участков, застроенных коммерческими объектами, возможно использование техники остатка дохода, приходящегося на земельный участок. Согласно, принципу остаточной продуктивности земли зданиям и сооружениям, построенным на земле

за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат на привлечение других факторов приписывается земельному участку.

Условия применения техники остатка дохода для земли:

- имеющиеся объекты соответствуют варианту наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;

- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;

- известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями).

Таким образом, Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. (п.16 ФСО № 1)

На момент проведения оценки оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Наряду с этим, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды земли, договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

*Учитывая изложенное выше, доходный подход в рамках данного отчета не применяется.*

#### **12.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход состоит в определении рыночной стоимости земельного участка исходя из сравнения объекта оценки с аналогичными земельными участками, имущественными правами на земельные участки и (или) едиными объектами недвижимости, по которым известны их цены и внесении в эти цены поправок, устраняющих влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки.

На сравнительном подходе основаны:

-метод сравнения продаж;

-метод выделения;

-метод распределения.

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

## Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

-сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

-корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости, и величиной рыночной стоимости земельного участка;

-оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

-экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

-в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

-во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

-корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости, и величиной рыночной стоимости земельного участка;

-оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

-экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Учитывая достаточное количество рыночной информации о предложениях земельных участков, данный метод позволит с наибольшей вероятностью определить величину оцениваемой стоимости.

В дальнейшем, в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость земельного участка определена методом сравнения продаж.

### **Метод выделения**

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;

-определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

-определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

-расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

-расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

Ресурсные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

Базисные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства основаны на использовании системы текущих и прогнозных индексов пересчета сметной стоимости по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. К базисному уровню цен относятся действующие нормы и цены 1969г., 1984г., 1991г., 1998г., 2001г. Индексы пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен в цены, действующие на дату оценки, устанавливаются, как правило, региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Прибыль предпринимателя — это величина рыночно обоснованной прибыли за организацию и (или) реализацию доходного проекта. Прибыль предпринимателя оценивается как разность между ценой продажи актива и затратами на его создание, либо затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя также

может быть рассчитана по нормам отдачи при наиболее вероятном альтернативном вложении капитала.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка необходимо учесть величину накопленного износа улучшений.

Накопленный износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ и функциональное устаревание могут быть устранимыми и неустранимыми. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Накопленный износ может определяться как сумма физического, функционального и экономического износа.

Накопленный износ может определяться в целом на основе оценки действительного возраста и экономической жизни улучшений оцениваемого земельного участка.

Накопленный износ также может определяться в целом, либо по отдельности, с учетом каждого вида износа. При оценке накопленного износа в целом, используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж. Точность методов, основанных на оценке возраста объекта, зависит от корректности определения общей экономической жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки.

Методом экономического возраста накопленный износ определяется в процентах путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения на сто. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывая экономическую полезность оцениваемого объекта. Эффективный возраст объекта оценки принимается равным его фактическому возрасту при условии нормальной технической эксплуатации по соответствующим нормам и правилам, и надлежащего технического состояния. Эффективный возраст объекта оценки принимается больше его фактического возраста при условии плохой технической эксплуатации и техническом состоянии ниже, чем надлежащее. Эффективный возраст объекта оценки принимается меньше его фактического возраста при условии хорошей технической эксплуатации и техническом состоянии выше, чем надлежащее. Экономический срок жизни равен сумме фактического возраста и оставшегося эффективного возраста. Экономический срок жизни принимается равным нормативному сроку жизни (службы), при условии надлежащего технического состояния и использования объекта оценки. Экономический срок жизни объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывая экономическую полезность оцениваемого объекта.

Модифицированным методом экономического возраста накопленный износ определяется в денежных единицах как сумма устранимого и неустранимого износа объекта недвижимости. Устранимый износ приравнивается к затратам на устранение имеющихся признаков износа и определяется существующими дефектами эксплуатации улучшений и их несоответствием требованиям и ожиданиям рынка. Неустранимый износ рассчитывается путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения полученной величины на разность между стоимостью создания и величиной устранимого износа.

Методом сравнения продаж накопленный износ определяется в процентах путем оценки износа на основе оценки износа по аналогичным объектам недвижимости, рассчитываемой на основе разности между стоимостью создания аналогичных объектов и их рыночной стоимостью.

Методом разбивки отдельно оцениваются физический, функциональный и внешний износы, полученные величины потом складываются.

В рамках оценки физического износа отдельно оценивается устранимый и неустранимый износ. Полученные величины устранимого и неустранимого физического износа потом складываются. Устранимый физический износ равен затратам на его устранение. Не-

устранимый физический износ рассчитывается отдельно по конструктивным элементам, физический срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущим элементам), и по конструктивным элементам, физический срок жизни которых равен сроку жизни здания (долгоживущим элементам). Неустранимый физический износ для обоих видов элементов определяется в денежных единицах путем деления физического возраста элемента на срок его физической жизни и умножения полученной величины на стоимость создания данного элемента.

В рамках оценки функционального износа отдельно оценивается устранимый и неустранимый износы, полученные величины потом складываются.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими замены элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений;

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих добавления или модернизации элементов улучшений, равен затратам на выполнение требуемых добавлений или проведение модернизации соответственно.

Устранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены, равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на создание новых позиций, плюс издержки на демонтаж существующих элементов, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на демонтаж, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Неустранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации элементов, равен текущей стоимости потерь доходов (или стоимости дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства плюс текущая стоимость потерь доходов (например, дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Внешний износ относится к объекту недвижимости в целом и, как правило, является неустранимым износом. Основными способами оценки внешнего износа являются:

- определение потерь рыночной стоимости путем капитализации потерь чистых доходов (или прибыли) из-за присутствия негативных внешних факторов;
- определение путем сравнения продаж потерь рыночной стоимости из-за присутствия негативных внешних факторов.

### **Метод распределения**

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

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

-корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

-расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Технология применения данного подхода для земельных участков в городах, пригородных зонах осуществляется методом сравнения продаж. Различия могут заключаться только в критериях отбора объектов-аналогов и перечне элементов сравнения при внесении корректировок в цены продаж объектов-аналогов. Например, при проведении корректировок помимо элементов сравнения, перечисленных в методе сравнения продаж, могут учитываться такие позиции, как балл бонитета почвы, наличие мелиоративных сооружений, структура посевных площадей, тип почвы и ее технологические свойства, удаленность от рынков сбыта, другие факторы.

В настоящее время каких-либо устоявшихся правил и требований к процедуре внесения поправок при оценке земель, с учетом их специфики, в отечественных нормативных документах не сформулировано.

Учитывая наличие достаточной рыночной информации о ценах продаж (предложений) земельных участков в рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж.

Широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Метод основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

В нашем отчете сравнительный подход применяется, так как имеется полная, достоверная информация, необходимая для применения данного подхода.

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (местоположение, конфигурация, разрешенное использование, подъездные пути, коммуникации и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Например, Тимашевский район, можно считать достаточно однородным местом расположения объектов по инвестиционной привлекательности (близость г. Краснодара, ветка железнодорожных путей, трасса краевого назначения). При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций, или водоснабжение, газификация и пр.

Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энерговооруженности месторасположения объекта оценки, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки и шкала корректировок не используется и не создается, хотя их надо держать на вооружении.

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

Наиболее важными факторами стоимости (элементами сравнения) являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- транспортная доступность.

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики.

К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др.

К качественным методикам относятся: прямой сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

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

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

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов-аналогов. Объекты-аналоги условно обозначены под номерами № 1, № 2, № 3.

Выбор элементов и единиц сравнения.

При подборе аналогов Оценщик исходил из необходимости соответствия, по возможности, прежде всего, месторасположения, целевого назначения, наличием инфраструктуры др.К каждому аналогу приводится его доступная краткая характеристика и источники информации об аналоге, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку. Вместе с тем, важно подчеркнуть, что качество получаемой информации существенно зависит от квалификации и личных связей Оценщика. Таким образом, по разным причинам информация с рынка не является ни слишком подробной, ни достаточно надежной, хотя сравнительный подход справедливо считают наиболее информативным.

*Оценщиком использована информация интернет-сайта [www.avito.ru](http://www.avito.ru). На интернет сервисе объявления о продаже расположены в соответствии с датой публикации в порядке хронологического убывания. Информация о продажах публикуется не более трех месяцев. Учитывая, правила размещения объявлений на [www.avito.ru](http://www.avito.ru), которыми предусмотрен формат даты объявления ( число, месяц, время), в целях подтверждения даты оферты ( года), оценщиком предоставляется дополнительная информация (контактный тел. продавца и номер объявления).*

# Аналог №1

## Источник информации:

[https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6.5\\_sot.\\_izhs\\_965618942](https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._izhs_965618942)  
Дополнительная информация, подтверждающая дату оферты Тел.(8 961) 513-15-36  
№ объявления 965618942

Все объявления в Тимашевске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее -

### Участок 6.5 сот. (ИЖС)

1 500 000 ₴

4 650 000 ₴

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 8 июля в 13:06

В кредит под залог



Показать телефон  
8 961 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Эдуард

Частное лицо

На Авито с октября 2017

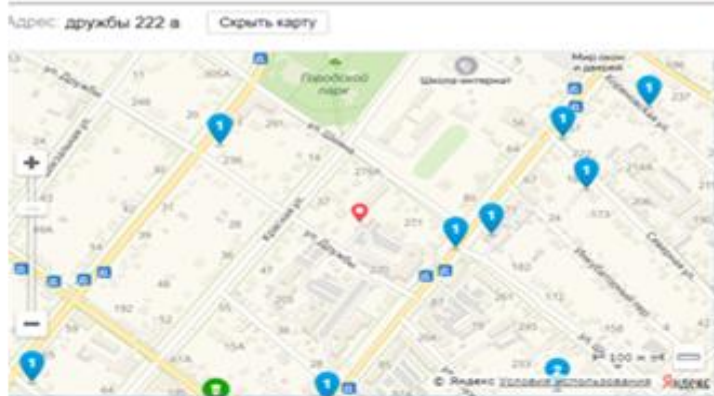


2 объявления пользователя

№ 965618942, 3197 (+5)

Площадь: 6.5 сот.; Расстояние до города: в черте города

Яндекс Афиша  
Вернем до 25%  
+ баллами  
за покупку  
билетов



Прочно продаётся земельный участок, в центре города.  
Э статусе ИЖС, расчищенный, с разрешением на строительство.  
Все коммуникации в наличии (электричество, газ, вода)!  
Развитая инфраструктура.  
В шаговой доступности  
Типер маркеты, рынок, администрация, школа, детский сад, городской парк культуры  
и отдыха, авто и жд вокзалы, всё это в 5 минутах.  
До Черного моря 1.5 часа езды.  
3 стороны участка, огорожены забором из металло-профиля  
стоящем на фундаменте.  
Документы подготовленные к процессу "купли-продажи"  
Борг доступен.



Пожаловаться

#### Похожие объявления

25%  
Подробнее



Свой Дом за 23 100 руб/мес!

Спешите!

Близкий - победитель в номинации  
"Лучший девелоперский проект" Дома  
от 3.6 млн!

[club.bizky.info](#)



Онлайн касса под ключ  
за 19000 руб.

Касса под ключ, ОФД, Расписка, Звоните!

[Mm-ksanta.ru](#)

Аналог №2

Источник информации:

[https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8\\_sot\\_izhs\\_1761701426](https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1761701426)


Дополнительная информация, подтверждающая дату оферты тел.8 918 124 85 66.  
№ объявления 1761701426

Все объявления в Тимашевске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующее

### Участок 8 сот. (ИЖС)

2 500 000 ₽ Возьми сейчас, плати потом

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 3 июля в 17:21



[Показать телефон](#)  
в 918 XXX-XX-XX


[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Александр**  
Частное лицо  
На Авито с января 2014  
Завершено 8 объявлений

2 объявления пользователя


№ 1761701426, 132 (+7)

Вернем до 25%  
+баллами за покупку  
билетов



Площадь: 8 сот.; Расстояние до города: в черте города

[Участок 8 сот. \(ИЖС\)](#) 2 500 000 ₽ Александр [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)





Вернем до 25%  
+баллами за покупку  
билетов

[Подробнее](#)

Площадь: 8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Адрес: Краснодарский край, Тимашевск, Красная улица [Скрыть карту](#)






**Онлайн касса под ключ**  
за 19000 руб.

Касса под ключ. ОФД. Рассрочка. Звоните!

[kkm-ksanta.ru](http://kkm-ksanta.ru)

участок почти 8 соток, находится по улице красная в переулке збоку кодетского училища напротив парка



Аналог №3

Источник информации:

[https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_izhs\\_1105446918](https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1105446918)

Дополнительная информация, подтверждающая дату оферты

Тел.8 918 993- 18-22

№ объявления 1761701426

Все объявления в Тимашевске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее —

### Участок 6 сот. (ИЖС)

2 600 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 30 июня в 08:49

Взять в кредит под залог



Показать телефон  
8 918 XXX.XX.XX

Написать сообщение

Ольга

Частное лицо

На Авито с мая 2017

Завершено 7 объявлений

2 объявления пользователя

№ 1105446918, 2198 (+3)



Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города

Участок 6 сот. (ИЖС) 2 600 000 Р

Ольга

Показать телефон

Написать сообщение



Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города

Адрес: Тимашевск, Краснодарский край, Пионерская улица

Скрыть карту



Продается участок в центре города, недалеко от музея им. Степановых (первый квартал от центра), под ИЖС или коммерцию. Все коммуникации.

Газ, свет, вода. В шаговой доступности садик, школа, рынок, Магнит, Пятёрочка, городской сквер. Участок в собственности.



Гостевой Дом На Морской

Надежное и выгодное резервирование.  
Гостевой Дом На Морской, Оленевка

Таблица 19-Исходные данные для сравнительного анализа

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Месторасположение	Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Ковалева,165Б ( удаленность от центра ~1 км.)	Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Дружбы,222 ( удаленность от центра ~2км)	Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Красная ( удаленность от центра ~1км)	Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Пионерская Центр
Рыночная стоимость земельного участка , руб.	определяется	1 500 000	2 500 000	2 600 000
Площадь , кв.м.	164	650	800	600
Цена 1 кв.м. земельного участка	определяется	2 308	3 125	4 333
Фактор продажи /предложения	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата продажи / предложения	Дата оценки	08.07.2019	03.07.2019	30.06.2019
Условия финансирования	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки
Условия платежа	денежными средствами	денежными средствами	денежными средствами	денежными средствами
Обстоятельства сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Категория земель, вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов Размещение индивидуальных гаражей	Земли населенных пунктов, Возможно размещение индивидуальных гаражей	Земли населенных пунктов, Возможно размещение индивидуальных гаражей	Земли населенных пунктов, Возможно размещение индивидуальных гаражей
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Подъездные пути	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Состав инженерно-технического обеспечения	Возможность подключения электричества	Электричество, газ, водопровод.	Электричество, газ, водопровод.	Электричество, газ, водопровод.
Транспортная доступность	Хорошая	Удовлетворительная	Хорошая	Отличная

Таблица 20- Корректировка цен аналогов, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 23:31:0313027:24

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	Определяется	1 500 000	2 500 000	2 600 000
Площадь земельного участка , кв.м.	164	650	800	600
Стоимость 1 кв.м., руб.	Определяется	2 308	3 125	4 333
<b>Фактор продажи / предложения</b>		<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Корректировка, %		-12	-12	-12
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	Определяется	2 031	2 750	3 813
<b>Дата продажи / предложения</b>	<b>10.07.2019</b>	<b>08.07.2019</b>	<b>03.07.2019</b>	<b>30.06.2019</b>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Определяется	2 031	2 750	3 813
<b>Условия финансирования</b>	<b>100% оплата по факту сделки</b>	<b>100% оплата по факту сделки</b>	<b>100% оплата по факту сделки</b>	<b>100% оплата по факту сделки</b>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	Определяется	2 031	2 750	3 813
<b>Условия платежа</b>	<b>денежными средствами</b>	<b>денежными средствами</b>	<b>денежными средствами</b>	<b>денежными средствами</b>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Определяется	2 031	2 750	3 813
<b>Обстоятельства сделки</b>	<b>публичная оферта</b>	<b>публичная оферта</b>	<b>публичная оферта</b>	<b>публичная оферта</b>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Определяется	2 031	2 750	3 813
<b>Категория земель, разрешенное использование</b>	<b>Земли населенных пунктов Под гаражное строительство</b>	<b>Земли населенных пунктов, Возможно размещение индивидуальных гаражей</b>	<b>Земли населенных пунктов, Возможно размещение индивидуальных гаражей</b>	<b>Земли населенных пунктов, Возможно размещение индивидуальных гаражей</b>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	Определяется	2 031	2 750	3 813
<b>Вид права</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		2 031	2 750	3 813

<b>Местоположение</b>	<b>Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Ковалева,165Б Центр</b>	<b>Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Дружбы,222 ( удаленность от центра ~2км)</b>	<b>Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Красная ( удаленность от центра ~2км)</b>	<b>Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Пионерская Центр</b>
Корректировка, руб.		-903	-903	-903
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	Определяется	1 128	1 847	2 910
<b>Транспортная доступность</b>	<b>Хорошая</b>	<b>Удовлетворительная</b>	<b>Хорошая</b>	<b>Отличная</b>
Корректировка, %.		<b>+29</b>	<b>0</b>	<b>-35</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 455	1 847	1 892
<b>Подъездные пути</b>	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Корректировка,%		0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 455	1 847	1 892
<b>Площадь, м2</b>	<b>164</b>	<b>650</b>	<b>800</b>	<b>600</b>
Корректировка, %		+5	+5,6	+4,7
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 528	1 950	1 981
<b>Состав инженерно- технического обеспечения</b>	Возможность подключения электричества	Электричество, газ, водопровод.	Электричество, газ, водопровод.	Электричество, газ, водопровод.
Корректировка, %		-15	-15	-15
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	Определяется	1 299	1 658	1 684
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости права собственности земельного участка, руб./м2			1 547	
Площадь земельного участка, м2.			164	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			253 708	

## ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

### **1. Корректировка на обстоятельства совершения сделки:**

По данному элементу, сравнение проводится по следующим параметрам:

#### **1.1. Фактор продажи / предложения**

При продаже объектов сравнения на рынке предполагается типичная скидка на торг, что уменьшает цену предложения по сравнению с оцениваемым объектом.

Корректировка введена на основании публикации «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 3 квартал 2018» Автор: Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, в соответствии с которым среднее значение скидки на торг при продаже земельных участков, предназначенных под объекты гаражного назначения ( код вида разрешенного использования 2.7.1 ), составляет 12%. ( при допущении о том, что все объекты-аналоги предлагаются к продаже с учетом возможности осуществления в дальнейшем коммерческой деятельности)

Таблица -21 Скидка на торг

### **НЕДВИЖИМОСТЬ**

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	4	16	10
Офисные помещения	4	16	10
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	20	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	23	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	18	11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	4	12	8
Квартиры	1	8	5

#### **1.2. Дата сделки**

Корректировка на дату сделки обычно связана с темпами инфляции. Учитывая, что временной интервал между датой оценки и датой сделки / предложения менее одного месяца, корректировка не вносится.

#### **1.3. Условия финансирования**

Корректировка на условия финансирования / платежа необходима для учета разницы в стоимости продаваемых объектов недвижимости, которая может определяться условиями сделок, когда ее участники стремятся получить максимальную выгоду.

Условия финансирования не требуют корректировки по данным факторам, так как имеют с объектом оценки одинаковые параметры.

#### **1.4. Условия платежа**

Предполагается, что платеж будет совершен денежными средствами, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вносятся.

#### **1.5. Обстоятельства совершения сделки.**

Все сделки предполагаются совершить в условиях открытого рынка в форме публичной оферты. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

### **2. Корректировка на категорию земель, разрешенное использование:**

Корректировка на категорию земель применяется в случае оценки объектов, которые после продажи используются не так, как объект оценки, что приводит к изменению цены продажи объекта сравнения.

Объекты-аналоги имеют аналогичную категорию земель, что и объект оценки. Несмотря на тот факт, что вид разрешенного использования-ИЖС, все объекты аналоги представлены к продаже с возможностью осуществления коммерческой деятельности и гаражного строительства, что советует основным и условно-разрешённым видам использования оцениваемого земельного участка (на основании Приложения к карте градостроительного зонирования от 19.07.2019г. № 08-21/1534). Основной код вида разрешенного использования объекта оценки- 2.7.1-Объекты гаражного назначения.

В связи с вышеизложенным, корректировка по данному направлению не вносится.

**3. Вид прав.** Данная корректировка определяется для земельных участков в том случае, если оформленные права на объект-аналог и объект оценки различны. Учитывая, что вид права на объект оценки идентичен с правами на объекты-аналоги, корректировка не вносится.

#### ***4.Корректировка на месторасположение.***

Несмотря на тот факт, что объект оценки и объекты-аналоги находятся в центральной части г. Тимашевска, месторасположение объекта оценки имеет худшие параметры.

В отличие от объектов-аналогов объект оценки не имеет собственных подъездных путей, расположен в глубине ул. Ковалева. Подъезд к земельному участку возможен только по смежному земельному участку. Площадь подъездных путей порядка 250 кв.м. (длина 50 м при ширине 5 м.).

Учитывая вышеизложенное, корректировка на месторасположение проведена на основании расчета платы за сервитут при допущении о том, что собственник земельного участка, по которому обеспечивается проезд к оцениваемому земельному участку в праве требовать плату за проезд к земельному участку в качестве возмещение затрат (в данном случае по уплате земельного налога). То есть при допущении о том, что такой сервитут установлен.

Земельный сервитут — право ограниченного пользования чужим земельным участком, зданием, сооружением и другим недвижимым имуществом.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

**Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате**

Для определения данной величины оценщиками выбраны 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществлена оценщиком экспертным методом.

Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для земельного участка.

Таблица-22

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	<b>Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества</b>	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	<b>Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества</b>	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	<b>Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко</b>	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограни-	Ниже среднего. Наличие серви-	<b>Средняя, сер-</b>	Выше среднего. Наличие серви-	Высокая, сер-

ком	чений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	мается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	<b>жение объектом недвижимого имущества</b>	мается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	ствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	2	1	2	0
Взвешенный итог	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Итого	100				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	25%				

Таким образом, количество наблюдений по каждому уровню риска умножается на значение указанного уровня. Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута определяется, как средневзвешенное от количества факторов.

**Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при установлении аннуитетных платежей.** Величина единовременной платы за сервитут соотносится с величиной периодических выплат за 49 лет. Это обусловлено тем, что при сроке 49 лет суммы текущих стоимостей аннуитетных платежей за данный срок приближенно равна стоимости единовременной платы в связи с насыщением монотонно-затухающей функции сложного процента.

Текущая величина периодических выплат определяется дисконтированием равновеликих (аннуитетных) платежей за весь период при фиксированной ставке дисконтирования.

**Расчет убытков вследствие установления сервитута**

"Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут", утв. 17.03.2004 (далее "ВМР-2004") предполагают, что (цитата): "2.2. Величина соразмерной платы за сервитут определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и рассчитывается путем сложения:

- размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее для целей настоящих Методических рекомендаций - реального ущерба);

- размера упущенной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которая причинена собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее для целей настоящих Методических рекомендаций - упущенной выгоды);

- размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами."

Размер реального ущерба применительно к объекту оценки может быть выражен в виде компенсации доли земельного налога, приходящейся на сервитуария и затрат на содержания подъездных путей в виде амортизационных отчислений.

Техническое состояние подъездных путей –не удовлетворительное, что является допущением о полной их амортизации. В связи с чем, дальнейших расчетах размер реального ущерба выражается в виде компенсационных выплат по земельному налогу.

Размер упущенной выгоды применительно к объекту оценки не может быть рассчитан, так как земельные участки не во влечены в коммерческую деятельность.

Размер убытков применительно к объекту оценки не имеет отношения, поскольку собственник земельного участка не имеют (и не имел) обязательств перед третьими лицами.

Таким образом, убытком признается налог на землю собственника земельного участка.

Расчет налога на землю.

Проезд к оцениваемому земельному участку находится в границах смежного земельного участка с кадастровым номером: 23:31:0313027:22, общей площадью 2 709 кв.м., разрешенное использование: под иными объектами специального назначения, для производственных целей. Кадастровая стоимость: 5 033 105,28 руб.



Расчет земельного налога произведен исходя из кадастровой стоимости и ставок земельного налога, утвержденных Решением Совета Тимашевского городского поселения Тимашевского района Краснодарского края "Об установлении земельного налога на территории Тимашевского городского поселения Тимашевского района" № 343 от 21.11.2018г.

НАИМЕНОВАНИЕ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ/РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	РАЗМЕР,%	ФЛ, ЮЛ, ИП
Земельных участков: - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за	0,15	ФЛ ЮЛ ИП

исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства; - приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства

Земельных участков - в отношении земельных участков: - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства; - ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд; -земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, и частично используемые для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности	0,3	ФЛ ЮЛ ИП
Прочие земельные участки	1,5	ФЛ ЮЛ ИП

На основании вышеприведённой таблицы, ставка земельного налога составляет 1,5%.  
 Расчет земельного налога:  $5\,033\,105,28 \times 1,5\% = 75\,497,0$  руб.  
 Доля, приходящаяся на сервитуария:  $75\,497 \times 25\% = 18\,874$  руб.

Таким образом, величина единовременной выплаты за сервитут принимается равной 18 874 руб.

Единовременная соразмерная плата за частный сервитут земельного участка определяется дисконтированием годовых платежей земельного налога за неограниченный срок (формула дисконтирования вырождается в простую капитализацию по ставке дисконта)  
Расчет ставки дисконтирования для земельного участка:

$$R = r - g,$$

Где:

R – ставка капитализации;

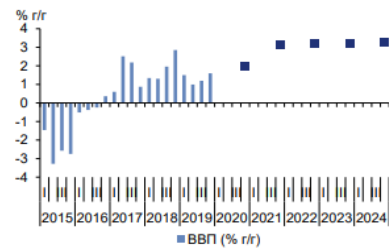
r – ставка дисконтирования (норма прибыли);

g – прогнозируемые средние темпы роста доходов компании.

R- рассчитанная в разделе 9, п 9.7 принимается равной 11,45%

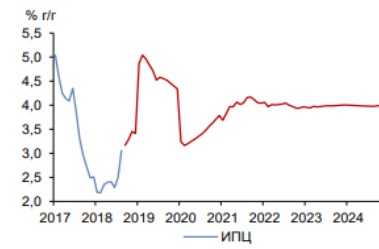
Темпы роста ВВП -1,3% ( ниже приведена выдержка из Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года Министерства экономического развития РФ).

Рис. 25. Экономический рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Инфляция



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

Отсюда, ставка дисконтирования ( $r$ ) равна:

$$r = R + g = 11,45 + 1,3 = 12,75\%$$

Расчет корректировки на местоположение:

$$18\ 874 / 0,1275 = 148\ 031 \text{ руб. (903 руб. кв.м.)}$$

Таким образом, для всех объектов-аналогов корректировка на местоположение составит: -903 руб. за 1 кв.м.

### 5.Корректировка на транспортную доступность.

Корректировка введена в отношении объектов-аналогов № 1 и 3.

В отличие от объекта оценки объект-аналог № 1 имеет худшую транспортную доступность, так как его удаленность от общественно-деловой части города составляет порядка 2 км. Объект-аналог № 3 имеет лучшую транспортную доступность, так как расположен непосредственно в центре города.

С учетом аналитической информации, приведенной в разделе 9 настоящего отчета, при удаленности от центра на 1 км. (при среднерыночной стоимости за 1 кв.м. 3 199 руб.) сто-

имость снижается на 35%, при удаленности на 2 км. (при среднерыночной стоимости 2 464 руб.) -на75%.

Корректировка в отношении объекта-аналога № 2 составит:( (3199/2464)-1=+29%

Корректировка в отношении объекта-аналога № 3 составит:( (4333/3199)-1=-35%

#### **6. Корректировка на подъездные пути.**

Данная корректировка не применяется в виду того, что объект оценки и объекты аналоги имеют асфальтовое покрытие подъездных путей.

#### **7. Корректировка на масштаб**

Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидные, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв. м общей площади, чем объекты с большей площадью.

Данная корректировка рассчитана на основании Метода компании «ФБК». Данный метод основан на степенной зависимости между площадью объекта оценки и площадью аналога. Изложение метода приведено в «Инструкции № 1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом» ООО «ФБК» (ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»), г. Москва.Интернет-страница сайта ООО «ФБК»:<http://www.fbk.ru/company/>.

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

Где:

$K_m$  – корректировка на масштаб (площадь), %;

$S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв.м;

$S_a$  – площадь объекта-аналога, кв.м.

$n$  – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg (C_1/C_2) / \lg (P_1/P_2)$$

где:

$n$  – коэффициент торможения;

$C_1, C_2$  – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

$P_1, P_2$  – одноименные параметры недвижимости.

В Инструкции № 1-03 приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости.

Таблица -23 Коэффициент торможения

Наименование вида недвижимости	Г. Москва	Прочие субъекты
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	0,235	-0,149
Офисная и торговая	0,197	-0,119
Земельные участки	-	-0,03516

Таблица -24 Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	164	650	800	600
Коэффициент торможения (n)	-0,03516	-0,03516	-0,03516	-0,03516
Расчет		$(164/650)^{-0,03516}$	$(164/800)^{-0,03516}$	$(164/600)^{-0,03516}$
Поправка (корректировка) на масштаб (Км), %		+5	+5,6	4,7

### 8. *Корректировки на состав инженерно-технического обеспечения*

На стоимость объекта оценки существенно влияет состав инженерных коммуникаций.

В отличие от объектов-аналогов, которые оснащены: электричеством, водопроводом и газом, объект оценки в составе инженерных коммуникаций имеет только электричество.

Корректировка по данному направлению проведена с использованием экспертной шкалы (Справочные данные Вольнова В.А. «ОБЗОР ВАРИАНТОВ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ»)

Метод предполагает применение качественной экспертной шкалы величин корректировок, составленной, исходя из предпосылки, что использование сходного объекта в качестве аналога возможно при максимальной величине корректировки 30%. При этом величины корректировок соответствуют объему превышения или недостатков коммуникаций аналога относительно объекта оценки.

Таблица-25 Экспертная шкала корректировок на наличие коммуникаций

Субъективное описание параметра	Величина корректировки
Параметры адекватны и сопоставимы	Корректировка отсутствует
Несущественное преимущество базовых характеристик	5%
Существенное преимущество базовых характеристик	10%
Значительное преимущество базовых характеристик	15%
Подавляющее преимущество базовых характеристик	30%
Абсолютное преимущество базовых характеристик	Несопоставимые объекты

Таблица-26 Определение корректировки на коммуникации для земли (с использованием экспертной шкалы)

Наименование	Перечень коммуникаций	Наличие коммуникаций	Сопоставимость параметров	Поправка (корректировка) на масштаб (Км), %
Объект оценки	Возможно подключение электричества	Отсутствуют значительные коммуникации		
Аналог № 1	Электричество, водопровод, газ	Все коммуникации	значительное преимущество аналога	-15
Аналог № 2	Электричество, водопровод, газ	Все коммуникации	значительное преимущество аналога	-15

Аналог № 3	Электричество, водопровод, газ	Все коммуникации	значительное преимущество аналога	-15
------------	--------------------------------	------------------	-----------------------------------	-----

Таким образом, в отношении всех объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере -15%.

*Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 164 кв., с кадастровым номером 23:31:0313027:24, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ковалева, 165Б, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составила:*

**253 708 рубля**

*(Двести пятьдесят три тысячи семьсот восемь) рублей.*

### **13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

Учитывая тот факт, что в процессе оценке использовался только сравнительный подход, весовые коэффициенты иным подходам не присваиваются. Рыночная стоимость определяется на основании сравнительного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, составила:

**253 708 рубля**

*(Двести пятьдесят три тысячи семьсот восемь) рублей.*

### **14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### *14.1 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД*

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость транспорта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которую принесет данный транспорт. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход транспорт на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации от последующей продажи.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования. Доходный подход, как правило, используется для оценки всей технологической линии или всего технологического процесса, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно, а иногда и невозможно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими. Выгода от владения собственностью

включает право получать все доходы и период владения, а также доход после окончания срока владения. Для измерения доходов используются следующие понятия.

*Потенциальный валовый доход* – общий потенциальный доход от владения при полном использовании объекта.

*Действительный или эффективный валовый доход* – ожидаемый доход с учетом уровня реального использования объекта и уровня потерь при получении оплаты.

*Чистый операционный доход* – действительный или ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов до выплаты сумм по обслуживанию кредита и бухгалтерской амортизации.

*Денежный поток до уплаты налогов* – часть чистого операционного дохода, которая остается после вычитания сумм на обслуживания долга.

*Денежный поток после уплаты налогов* – часть чистого операционного дохода, которая остается после уплаты налогов.

*Возврат от продажи (реверсии)* – общая сумма выгод, которую инвестор получает при окончании реализации проекта.

Предлагаются следующие модификации доходного подхода в зависимости от учета фактора времени.

*Статистическая* - или метод прямой капитализации, при котором стоимость определяется на основе среднегодового (среднеквартального, среднемесячного) чистого дохода и коэффициента (ставки) капитализации.

*Динамическая* – или метод дисконтирования денежных потоков, т.е. соизмерение разновременных показателей затрат и доходов, их дисконтирование и вычисление на этой основе стоимости.

Чтобы применить доходный подход, необходимо прогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п.23 ФСО № 7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей достаточно точно прогнозировать будущие денежные потоки оцениваемого объекта недвижимости, находящимся в ветхом техническом состоянии, в связи вышеизложенным доходный подход в отношении определения рыночной стоимости объекта капитального строительства не применяется.

#### 14.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Принцип замещения гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Основные этапы при применении данного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки:

- Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок.
- Расчет затрат на возведение нового объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на 10.07.2019.
- Расчет физического износа объекта оценки.
- Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом как суммы стоимости земельного участка и стоимости воспроизводства здания.

Под стоимостью воспроизводства нового аналогичного объекта понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Для расчета стоимости воспроизводства нового аналогичного объекта в данном отчете выбраны метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

**Метод сравнительной единицы** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств ( $1\text{ м}^3$  строительного объема,  $1\text{ м}^2$  покрытия,  $1\text{ м}^2$  общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

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

где:  $CC$  – стоимость строительства;

$C_{in}$  – стоимость единицы потребительских средств;

$N$  – количество единиц потребительских свойств на объекте.

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

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

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся также сборники УПВС, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов; укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) зданий и сооружений, содержащие показатели стоимости возведения типовых зданий и сооружений в целом. Оценка стоимости строительства определена, исходя из базовой стоимости цен введенных с 01.01.84. Для пересчета с базовой цены в цены, действующие на момент оценки, применяется индекс рыночного удорожания, который представляет собой отношение стоимости продукции, работ и ресурсов в текущем уровне цен к их же стоимости в базисном уровне:

$$И \text{ тек/баз} = \text{Стек/Сбаз}$$

#### *Источники информации для расчетов*

1. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете. -М.: Издательство «Энергия», 1971.

2. Сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС).

3. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников - УПВС - М: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995.

4. Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 №94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений" и индексы цен.

5. Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ»

6. Письмо Департамента строительства Краснодарского края от 07.03.2013 № 67-882/13-01-06 «Об индексах на 1 квартал 2013 года»

7. Письмо Минстроя России Письмо № 12661-ДВ/09 от 10 апреля 2019 г. об индексах на II квартал 2019 года.

Восстановительная стоимость оцениваемых объектов в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета стоимости строительства в уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984 года, затем в уровень цен в уровне цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов.

#### ***Расчет восстановительной стоимости склада тары Литер Г***

##### *Поправки к стоимости в коэффициентах*

- К1-0,94 – коэффициент перехода со 2 климатической зоны, учтённой в сборнике, на 3-ю климатическую зону Краснодарского края (техническая часть к сборнику 18 УПВС);
- К2-1,05-коэффициент сейсмичности. В соответствии с общей частью УПВС при отклонении по районам сейсмичности вводится поправочный коэффициент. Уровень стоимости в сборнике УПВС рассчитан для объектов, расположенных в районах сейсмичности 6 баллов. Бальная шкала сейсмичности для Краснодарского края составляет 8 баллов. (СПИСОК ГОРОДОВ И НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ субъектов Российской Федерации, расположенных в сейсмоактивных районах и характеризующихся сейсмической интенсивностью 6 и более баллов макросейсмической шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и трех уровней сейсмической опасности – 10% (А), 5% (В) и 1% (С) возможного превышения расчетной интенсивности в течение 50 лет в соответствии с Комплектом карт общего сейсмического районирования – ОСР-97-А, ОСР-97-В, ОСР-97-С\*). В соответствии с п.28 Общей части УПВС поправочный коэффициент для зданий производственного назначения (кроме деревянных) при сейсмичности 8 баллов равен 1,05.
- К3-0,9-коэффициент наличия благоустройств. Согласно Технической части к сборнику 19 п 6. восстановительная стоимость сооружений и зданий включает стоимость общестроительных работ и специальных работ по внутренним санитарно-техническим устройствам, освещению. Характеристика аналога по благоустройству не совпадает

полностью с характеристикой переоцениваемого строения. У объекта оценки фактически полностью отсутствуют внутренние санитарно-технические устройства и освещение. Согласно Общей части к сборнику УПВС в этом случае необходимо из стоимости здания исключать отсутствующий вид благоустройства. Поправки на благоустройство предусмотрены в примечаниях к аналогам. Когда необходимые поправки отсутствуют, следует пользоваться следующей таблицей:

Таблица-27 Поправки по видам благоустройств

Наименование	Жилые	Общественные	Коммунальные	Бытового обслуживания	Учебные заведения	Детские учреждения	Ресторан, столовая, магазин	Торговая база, склад и др.
Центральное отопление	25	24	24	20	25	24	20	32
Вентиляция	2	6	5	10	7	8	10	10
<b>Водопровод</b>	10	10	10	10	10	10	12	<b>10</b>
Горячее водоснабжение	12	10	12	12	10	10	12	8
<b>Канализация</b>	14	12	12	11	10	10	10	<b>10</b>
Газоснабжение	7	6	7	7	8	8	8	6
<b>Электроосвещение и электрооборудованием</b>	30	32	30	30	30	30	28	<b>24</b>
радио	2	2	2	2	2	2	2	2
телефон	4	4	4	3	3	3	3	3
телевидение	2	2	2	2	2	2	2	2
Итого	100	100	100	100	100	100	100	100

Учитывая, что объектом оценки является гараж с мастерской основными благоустройствами является водопровод, канализация и освещение. В виду отсутствия данных видов благоустройств поправочный коэффициент составит:  $0,10+0,10+0,24=0,44$ . С учетом удельного веса внутренних санитарно-технических и электроосветительных устройств, коэффициент наличия благоустройств составит:  $18-44\%=10\%$  или  $K=0,90$ .

- $K4-1,2$  – коэффициент пересчёта с цен 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР №94 от 10.05.83 г.);
- $K5-1,153$  - коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль. Согласно Справочнику оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород 2017, под ред. Лейфера Л.А., прибыль предпринимателя составит 15,3%.
- $K6- 1,20$ -НДС по ставке 20%.
- $K7$ - индекс рыночного удорожания. Определяется по формуле:  $K7=(K8 \times K9) \times K10$ ,

Где:

$K8-1,04$ -Территориальный коэффициент для Краснодарского края;

$K9-99,59$ -Индекс рыночного удорожания для пересчёта с базовых цен в уровень цен на I квартал 2013 года, разработан Департаментом Строительства Краснодарского края, приложение № 2 к письму от 07.03.2013г.№ 67-882/13-01-06.

$K10$ -корректирующий коэффициент изменения цен на 2 квартал 2019 года.

$K10= I1/I2$

$I1$ - Письмо Минстроя России Письмо № 12661-ДВ/09 от 10 апреля 2019 г. об индексах на II квартал 2019 года-6,83;

И2-отраслевой средневзвешенный индекс, согласно Письму Департаментом Строительства Краснодарского края, приложение № 2 к письму от 07.03.2013г. № 67-882/13-01-06-5,829.

$$K10=6,83/5,829=1,171$$

$$K7=(1,04 \times 99,59) \times 1,171=121,28$$

Таблица-28 Расчет восстановительной стоимости гаража с мастерской Литер Г (УПВС Сборник № 19, таблица 67)

Строительный объем,	Стоимость строительства в ценах 1969 года	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Восстановительная стоимость на 10.07.2019г.
251	21,4	0,94	1,05	0,9	1,2	1,153	1,20	121,28	960 789

#### РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА.

Расчет совокупного износа произведен в разделе 8.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ. В соответствии с произведенными расчетами совокупный износ для объекта оценки принят в размере 89%.

Таблица 29- Расчета стоимости гаража с мастерской Литер Г затратным подходом

Наименование объекта	Стоимость воспроизводства	Совокупный износ	Итоговая стоимость
Гараж с мастерской	960 789	89	105 687
Земельный участок			253 708
Итого стоимость объекта недвижимости		359 395	

Таким образом, в рамках затратного подхода рыночная стоимость объекта оценки в составе: земельный участок с расположенным на нем гаражом с мастерской, находящиеся по адресу: Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ковалева, 165Б по состоянию на дату оценки составила:

**359 395,0 рубля**

*(Триста пятьдесят девять тысяч триста девяносто пять) рублей.*

#### 14. 3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому покупатель не купит выставленное на продажу оборудование, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего или аналогичного оборудования.

Поэтому предполагается, что цены, по которым на открытом, свободном, конкурентном рынке состоялись сделки купли-продажи оборудования, схожего или аналогичного оцениваемому, отражают его рыночную стоимость.

Главная трудность сравнительного подхода - сбор информации на рынке аналогов.

При оценке стоимости объекта с помощью рыночного подхода были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу аналогичных объектов;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту – о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, технических характеристиках и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта аналога с оцениваемым по техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж и запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом

Сравнительный подход применим в том случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов.

Проведенный анализ рынка недвижимости показал, что к продаже представлены индивидуальные гаражи без мастерских. Техническое состояние предлагаемых к продаже гаражей значительно лучше технического состояния оцениваемого.

Федеральные стандарты оценочной деятельности содержат следующие положения, касающиеся сравнительного подхода:

1. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (п. 13 ФСО № 1).

2. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22а ФСО №7).

3. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п.22б ФСО №7).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения.

2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и оцениваемой недвижимостью.

Учитывая вышесказанное, Оценщик отказывается от применения сравнительного подхода, так как: во-первых, представленные на рынке гаражи по функциональному назначению не в полной мере соответствуют объекту оценки. Объект оценки относится к коммерческим объектам: гараж с мастерской, на рынке же представлены индивидуальные гаражи без мастерских, во-вторых: техническое состояние объекта оценки не соответствует техническому состоянию гаражей, предлагаемых к продаже. Объект оценки находится в ветхом техническом состоянии, в отличие от гаражей, представленных на рынке. В целом, объекты капитального строительства, находящиеся в ветхом техническом состоянии, как правило, предлагаются к продаже по стоимости земельных участков, так как восстановление зданий, имеющих физический износ более 80 % экономически нецелесообразно.

## 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ, и делаются выводы.

- Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как место расположения, размер, потенциальная доходность.

Таблица -30

Наименование подхода оценки	Полученный результат при использовании данного подхода оценки, руб.	Вес каждого подхода в окончательной величине стоимости, %	Стоимость каждого используемого подхода при определении итоговой рыночной стоимости, руб.
<b>Затратный подход</b>	<b>105 687,0</b>	100	<b>105 687,0</b>
Земельный участок	Не применялся	-	-
Гараж с мастерской	105 687,0	-	105 687,0
<b>Сравнительный подход</b>	<b>253 708,00</b>	-	<b>253 708,00</b>
Земельный участок	253 708,00	100	253 708,00
Гараж с мастерской	Не применялся	-	-
<b>Доходный подход</b>	Не применялся	-	-
Земельный участок	Не применялся	-	-
Гараж с мастерской	Не применялся	-	-
Итоговая средневзвешенная величина рыночной стоимости, рублей		100%	359 395,0

*Рыночная стоимость объекта оценки в составе: земельный участок с расположенным на нем гаражом с мастерской, находящиеся по адресу: Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ковалева ,165Б по состоянию на 10.07.2019г. с учетом допустимого округления составила:*

**359 395,0 рублей**

*(Триста пятьдесят девять тысяч триста девяносто пять) рублей.*

## 16. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;

2. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;

3. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, торги, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 года, Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и скрепляется печатью юридического лица, выступающего исполнителем по договору на оказание услуг по оценке.

Оценщик I категории

И.Ю. Шпыгарь

Председатель Союза Тимашевская ТПП  
м.п.

Г.В. Шпыгарь



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 № 51-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 № 14-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)" (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 297 от 20.05.2015г.)
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)" (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 298 от 20.05.2015г.)
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО№3)" (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 299 от 20.05.2015г.)
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО№7) (Приказ Минэкономразвития России от 25.09. 2014 г. № 611).
  - Свод стандартов оценки «Российское Общество оценщиков» (ССО РОО 2015) ;
  - Оценка недвижимости: под редакцией А.Г. Грязновой, М. А. Федотовой-М.: Финансы и статистика, 2003.
  - Оценка недвижимости: Учеб. пособие / под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой. - М.: «Финансы и статистика», 2003.
  - Фридман Дж., Ордуэй Ник. Ф88 Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ.- М.: Дело, 1997.
  - Оценка недвижимости. Е. И. Тарасевич. - М., 1997.
  - Методические материалы о стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности. М.: РЭА им. Плеханова, 1998.
  - Основы оценки недвижимости. Попов. - М.: РОО.
  - Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород 2017, под ред. Лейфера Л.А
  - Варламов А.А., Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости., " Форум" 2010
  - ВСН 53-86(р);
  - УПВС — Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений;
  - Ресурсы Интернет по тематике оценки.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.
2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Регистры бухгалтерского учета по ОС.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(IFABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGAVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шпыгарь Ирины Юрьевны

(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя организации)

о том, что Шпыгарь Ирина Юрьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «21» апреля 2011 г. за регистрационным номером 007324

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №009728-1 от 12.04.2018. Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021;
2. №009729-2 от 12.04.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 12.04.2021;
3. №009730-3 от 12.04.2018. Оценка бизнеса, действителен до 12.04.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2019 г.

Дата составления выписки 27 февраля 2019 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Шпыгарь Ирина Юрьевна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 0317 № 738958, выдан 22.07.2017г.

Отдел УФМС России по Краснодарскому краю в Тимашевском районе

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«21» апреля 2011г., регистрационный № 007324

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

Выдано «18» сентября 2017 года.

Президент

С.А. Табакова



0024419 \*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 740147

Настоящий диплом выдан Црыне Юрьевне Цпыгарь  
(фамилия, имя, отчество)  
 в том, что он(а) с 07 сентября 2009 г. по 18 июня 2010 г.  
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО  
"Кубанский государственный  
образовательного учреждения (подразделение, дополнительного профессионального образования)  
технологического университета"  
 по программе "Оценка стоимости  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 июня 2010 г.  
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Цпыгарь  
(фамилия, имя, отчество)  
Црыны Юрьевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценка  
(наименование)  
стоимости предприятия (бизнеса)



И.И.И.  
 Председатель государственной  
 аттестационной комиссии  
 Ректор (директор) И.И.И.

Город Краснодар 17 06 2010

Диплом является государственным документом  
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер ПП-330

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009728-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»

выдан

Шпыгарь Ирине Юрьевне

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » апреля 20 21 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1909ТВ4000130

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ШПЫГАРЬ ИРИНА ЮРЬЕВНА**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)	0,1 % от страховой суммы	6 600 руб. 00 коп. (Шесть тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)		0,22 % от страховой суммы	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «10» февраля 2019 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «02» февраля 2019 г.	по «01» февраля 2020 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

От имени Страховщика:



/Ю.И. Разоренная/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Тимашевск

Дата выдачи 30/января/2019г.

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Союз «Тимашевская торгово промышленная палата»

**Адрес места нахождения на основании Устава:** Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ленина, 165а.

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	0,1 % от страховой суммы	8 100 руб. 00 коп. (Восемь тысяч сто рублей 00 копеек)

**СТРАХОВОЙ ТАРИФ** 0,162 % от страховой суммы

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «10» марта 2019 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** с «04» марта 2019 г. по «03» марта 2020 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация,

121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

Краснодарский филиал:

Тимашевское отделение:

352700, Краснодарский край, Тимашевский р-он, г. Тимашевск, ул. Ленина, дом 144

От имени Страховщика:

Ю.И. Разоренная/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Тимашевск

Дата выдачи: «12» февраля 2019г.

**Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Повторное, взамен свидетельства №257490 серия 23-АК от 20.04.2012 г.

Дата выдачи: 24.04.2012 г.

**Документы-основания:**

Приказ Департамента имущественных отношений Краснодарского края №1615 от 31.10.2011 г.

Передачный акт имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Краснодарского края "Редакция газеты "Знамя труда" от 31.10.2011 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Общество с ограниченной ответственностью "Редакция газеты "Знамя труда", ИНН 2369000910. ОГРН 1122369000016. КПП 236901001. Дата регистрации: 12.01.2012 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №10 по Краснодарскому краю. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Тимашевский район, г. Тимашевск, ул. Ленина, дом №153.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Гараж. Площадь: 164 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, Тимашевский район, г. Тимашевск, ул. Ковалёва, 165 Б

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:31:0313027:24

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.04.2012 г. сделана запись регистрации № 23-23/05/026/2012-446

**Регистратор:**

/Передерий А. В. /

23-АК

323694

КОПИЯ ВЕРНА

Ген. директор И.А. Дермоганко  
Гл. бухгалтер



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Повторное, взамен свидетельства №257112 серия 23-АК от 12.04.2012 г.

Дата выдачи: 24.04.2012 г.

**Документы-основания:**

Приказ Департамента имущественных отношений Краснодарского края №1615 от 31.10.2011 г.

Передачный акт имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Краснодарского края "Редакция газета "Знамя труда" от 31.10.2011 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Общество с ограниченной ответственностью "Редакция газеты "Знамя труда". ИНН 2369000910. ОГРН 1122369000016. КПП 236901001. Дата регистрации: 12.01.2012 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №10 по Краснодарскому краю. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Тимашевский район, г. Тимашевск, ул. Ленина, дом №153.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Гараж с мастерской, назначение: нежилое. Площадь: общая 63.4 кв.м. Инвентарный номер: 11721. Литер: Г. Этажность: 1. Подземная этажность: 0.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский край, Тимашевский район, г/п Тимашевское, г. Тимашевск, ул. Ковалева, дом №165 "б"

**Кадастровый (или условный) номер:**

23-23-05/060/2010-352

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.04.2012 г. сделана запись регистрации № 23-23-05/026/2012-07

**Регистратор:**



23-АК

323693

**КОПИЯ ВЕРНА**  
Ген. директор И.А. Денисенко  
Гл. бухгалтер Л.Н. Корякина

Российская Федерация  
Краснодарский край  
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация»  
по Тимашевскому району

Область, республика, край Краснодарский край  
Район Тимашевский р-н  
Город (др. поселение) г Тимашевск  
Район города \_\_\_\_\_

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Гараж с мастерской  
(назначение нежилого строения)

№ 165 б по улице (пер.) Ковалева  
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	11721					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер	17241					
	А	Б	В	Г	Д	Е



**КОПИЯ ВЕРНА**  
Ген. директор *И.А. Денисенко*  
Генеральный инженер *Л.Н. Корякина*

Паспорт составлен по состоянию на « 11 » октября 2006 г.  
(указывается дата обследования объекта учета)



## II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	7	8
1	2	3	4	5	6		
	164	81			83		

## III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление						от АГВ и др.	калориферное	печное	центральное	от колонок	Горячее водосн.			Газовое снабжен.		Электричество	Лифты			Напольные электроплиты				
			центральное											без колонки и гор. вода	с горячей водой	с газ./эл. колонкой	с дровяной колонкой	сетевое		балонное	пассажирские	грузо-пассажирские		грузовые			
			ТЭЦ		пром. предпр.		кварт. котельн																				
			на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25			
Г																					63.40						
<b>ВСЕГО</b>																					<b>63.40</b>						



**КОПИЯ ВЕРНА**

Ген. директор *Ден* И.А. Денисенко  
 Гл. бухгалтер *Коря* Л.Н. Корякина

Краснодарский край, Тимашевский р-н, г Тимашевск, ул Ковалева, 165 б









# ЭКСПЛИКАЦИЯ

## к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) г. Тимашевск по ул. (пер.) Ковалева № 165 б

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь			
						жилые		нежилые									
						в том числе	в том числе	в том числе	в том числе								
Г	1		1	Мастерская		4,10*5,12	Общая	жилая	вспомогательная	нежилая	основная	вспомогательная					
Г	1		2	Гараж		5,12*4,15											
Г	1		3	Гараж		5,12*4,15											
				Итого по этажу			63.40				63.40				63.40		
				Всего по зданию (строению)			63.40				63.40				63.40		



**КОПИЯ ВЕРНА**

Ген. директор *И.А. Денисенко*  
Гл. бухгалтер *Л.Н. Корякина*



ГУ МВД России по Краснодарскому  
краю

ОТДЕЛ  
МИНИСТЕРСТВА ВНУТРЕННИХ ДЕЛ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
по ТИМАШЕВСКОМУ РАЙОНУ  
(дислокация г. Тимашевск)  
(Отдел МВД России по Тимашевскому  
району)

г. Тимашевск, ул. Красная 135  
с 1 АПР 2019 № 2114-10669  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
ООО «Редакция «Знамя труда»»  
И.А. Денисенко

Ленина ул., 153 г. Тимашевск

Сообщаем в Ваш адрес, что в отделе дознания Отдела МВД России по Тимашевскому району по факту хищения принадлежащих ООО «Редакция «Знамя труда»» металлических ворот возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 158 УК РФ.

Дознаватель отдела дознания  
отдела МВД России по Тимашевскому району  
капитан полиции

Балашов А.Ю.

исп. Балашов  
тел. 41249



**КОПИЯ ВЕРНА**  
Ген. директор *И.А. Денисенко* И.А. Денисенко  
Гл. бухгалтер *Л.Н. Корякина* Л.Н. Корякина

130 03.04.2019г.

АКТ О ПОЖАРЕ

г. Тумашевск  
город, село, район

«25 июня» 2016 г

Пол. мац. Карагуз прашарык в. агуады (С.Н. Носенко)  
(должность, звание, фамилия, имя, отчество)

составил настоящий Акт о пожаре, происшедшем «25» 06 2016 г.

Наименование объекта заказ

Принадлежность объекта частная собственность

Адрес объекта г. Тумашевск ул. Ленина 165А

Время обнаружения пожара 00 час. 37 мин.

Место обнаружения пожара заказ

Кто обнаружил пожар и каким способом сообщил о нем в пожарную охрану

Пашаров Ю.Ю № телефона 8918 1715646

Дата 25.06.16 и время поступления сообщения о пожаре 00 час. 35 мин.

Время прибытия 1-го подразделения пожарной охраны 00 час 44 мин.

расстояние 4 км

Время подачи первого ствола на тушения пожара 00 час. 45 мин.

Дата 25.06.16 и время локализации пожара 00 час. 50 мин.

Дата 25.06.16 и время ликвидации открытого горения 00 час. 52 мин.

Дата 25.06.16 и время ликвидации последствий пожара 00 час. 56 мин.

(по окончании разбора конструкций, проливки т.д.)

Сложившаяся обстановка к моменту прибытия подразделений пожарной охраны

57 = 15 м<sup>2</sup> 42/04 м людям нет  
(площадь пожара, пути и скорость его распространения, угроза людям и (или) животными)  
нет

(опасность обрушения и взрывов, действия населения)

Силы и средства, применявшиеся при тушении пожара 2 АЦ-40

Подразделения пожарной охраны и другие участники тушения пожара 28 ПСЧ

Количество основных и специальных отделений 2 АЦ 28 ПСЧ

Количество отделений газодымозащитной службы нет

Число участников тушения пожара 8 чел.

Тип, количество и принадлежность пожарной техники АЦ-40, 2 единицы

Количество и вид поданных стволов 2 РС-50

(Л, РС-50, РС-70, СВП, ГПС, Пурга)

Наличие и срабатывание установок пожарной автоматики нет

Использование первичных средств пожаротушения нет

Согнетушащие вещества, применявшиеся при тушении вода



КОПИЯ ВЕРНА  
Ген. директор И.А. Денисенко  
Бухгалтер Л.Н. Корякина

Копия  
верна  
Карагуз

Виды источников, использованных при тушении пожара ПП

Последствия пожара:

Погибло людей: всего нет, в т. ч. детей нет, работников ПО нет

Сведения о погибших нет

Получили травмы: всего нет, в т. ч. детей нет, работников ПО нет

Сведения о травмированных нет

Уничтожено (повреждено) пожаром:

строений 1 ед., жилых квартир: 1 ед., комнат: 1 ед.,

позажанной площади 151 м<sup>2</sup>., автотракторной и др. техники 1 ед.,

с/х культур (кормов) нет

(вид и количество)

Погибло с/х животных нет

(вид, количество)

Условия, способствовавшие развитию пожара пожарное оборудование

Эвакуировано на пожаре людей нет чел.

Спасено на пожаре:

Людей 1 чел., техники 1 ед., голов скота 1 ед., мат. ценностей 500.000 руб.

Акт о пожаре направлен в

ОПД Тамбовского района

Наличие документа планирования действий по тушению пожара нет

(ПП или КПП)

Руководитель тушения пожара Иванов И.И.

(должность старшего РТП)

Организация штаба пожаротушения нет

(создавался или не создавался)

Особые замечания, в том числе информация о страховании объекта нет

Подпись лица, составившего акт: Иванов И.И.

Экземпляры акта получили: Иванов И.И.



Иванов И.И.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ОТДЕЛ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**  
**АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТИМАШЕВСКИЙ РАЙОН**  
**ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
 352700 Краснодарский край, г. Тимашевск, ул.Красная, д.103,  
 тел. (86130) 4-21-54, 4-98-35  
 от «19» 07 2019 г № 08-21/1534 на № 08-20/1513 от 15.07.2019 г.

**Приложение к карте градостроительного зонирования**  
**по заявке № 08-20/1513 от 15.07.2019 г.**  
**Заказчик: Селиванова Анна Сергеевна**

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Тимашевского городского поселения Тимашевского района, утвержденной решением №302 Совета Тимашевского городского поселения 17.12.2013 г. № 302 (с внесенными изменениями (с внесенными изменениями от 27.03.2019 г. № 363) место расположения запрашиваемого земельного участка КН23:31:0313027:24, по адресу: г.Тимашевск, ул. Ковалева, 165Б, расположен на землях Тимашевского городского поселения в зоне: зона делового, общественного и коммерческого назначения.

**Статья 6.5 Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения**

Кодовое обозначение зоны - ОД.

**6.5.1. Цели выделения зоны:**

развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;  
 развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и "дневного" населения в соответствующих среде формам;  
 развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

6.5.2. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 23 - Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны ОД

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Основные виды разрешенного использования (О), условно разрешенные виды использования (У), вспомогательные виды разрешенного использования (В) для территориальной зоны ОД
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.1.1	У
	размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;	2.1	У
	размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений		
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)	2.3	У
	разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур		
	размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха		
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение;	2.5	У
	размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;		
	размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома		

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий;	2.6	У
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1	О
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	3.0	В
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стояков, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1	О
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;	3.2	О
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	О
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4	О
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	О
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи	3.4.2	О
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5	О
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1	О
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2	О
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6	О
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7	О
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8	О

Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10	О
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1	О
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;	3.10.2	О
	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;		
	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных		
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0	О
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	О
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	О
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;	4.3	О
	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка		
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	О
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5	О
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	О
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	О
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игровых зонах также допускается размещение игровых заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых зон	4.8	О
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9	У
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)	4.9.1	У
	размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса		
	предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса		
	размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса		
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верхними прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности	5.0	О
	создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них		
	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5		
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодрома, мотодрома, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) размещение спортивных баз и лагерей	5.1	О
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1	О
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3	О
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0	О
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водной, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1	О

Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосборов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3	У
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0	О
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3	В

6.5.3. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства для индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки:

- 1) минимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства - 300 кв.м.
- 2) минимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства - 500 кв.м;
- 3) минимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки - 200 кв.м (на один блок);
- 4) максимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства - 3000 кв.м;
- 5) максимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства - 5000 кв.м;
- 6) максимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки - 3000 кв.м;
- 7) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 метров;
- 8) максимальное количество этажей зданий - 3 этажа;
- 9) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12 метров;
- 10) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 11) до границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:
  - а) от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
  - б) в сложившейся застройке, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:
    - 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
    - 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
    - 3,0 м - для трехэтажного жилого дома, - при условии соблюдения требований пожарной безопасности;
  - в) от других хозяйственных построек (бани, гаража и др.) - 1 м;
  - г) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
  - д) от стволов среднерослых - 2 м;
  - е) от кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или индивидуальным жилым домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и другое) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и другое).

12) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 5 метров; проездов, переулков и т.д. - 3 метра. В сложившейся застройке минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 3 метра; проездов, переулков и т.д. - 3 метра. Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки;

Допускается формирование земельных участков в глубине жилой зоны, соответствующих предельным параметрам земельных участков для данной территориальной зоны, при наличии проезда к участку по фронту улицы - 4 метра.

При реконструкции существующих зданий отступы от границ земельного участка принимать по существующей застройке индивидуального жилого дома с учетом противопожарных требований.

13) расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

6.5.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства):

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для участков площадью 10-20 кв.м. - 4 метра, свыше 20 кв.м. - 6 метров;

1.2) минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 - (3000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.

- 2) максимальное количество этажей зданий - 8 этажей включительно;
- 3) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 32 метра;
- 4) максимальный процент застройки участка - 70%;
- 6) для объектов коммунального обслуживания и земельных участков (территории общего пользования) минимальная площадь образуемых земельных участков - 1

кв.м;

7) до границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее 1 метра;

8) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 1 метр; проездов, переулков и т.д. - 1 метр.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, следует принимать на основе обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения (расчетов инсоляции, освещенности, бытовых разрывов), учета противопожарных требований (минимальные нормативные противопожарные разрывы), в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные правила.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка жилых домов, объектов нежилого фонда, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть провертываемые на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм допускается устанавливать ограждение по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения.

При отсутствии централизованной канализации допускается устройство водонепроницаемых септиков (туалетов) на расстоянии до стен соседнего дома не менее 3 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 5 м.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка - 1м.

Все объекты капитального строительства должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажных жилых домов, находящихся в частной собственности, не нормируются.

6.5.5. Строительство пристроек к многоквартирным жилым домам запрещено, кроме реконструкции и капитального ремонта всего жилого дома.

Размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах, а также размещение в жилых зданиях объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, не допускается. Для обеспечения выполнения функций управления многоквартирным жилым домом собственниками помещений необходимо предусматривать встроенные помещения общей площадью не менее 30 кв. метров. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумо-защитности жилых помещений.

При проектировании комплексного благоустройства общественно-деловых зон следует обеспечивать открытость и проницаемость территорий для визуального восприятия, условия для беспрепятственного передвижения населения, включая маломобильные группы.

Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.

Предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут также размещаться в нежилых помещениях первых этажей выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваться к ним с учетом следующих условий:

- обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;
- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
- оборудования площадок для остановки автомобилей;
- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и административными зданиями, сооружениями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей ниже:

Таблица 1 – Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания, м			
		I, II, III C0	II, III, IV	C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15

6.5.6. Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 12 настоящих Правил.

Главный специалист ИСОГД  
отдела архитектуры и градостроительства  
администрации муниципального образования  
Тимашевский район



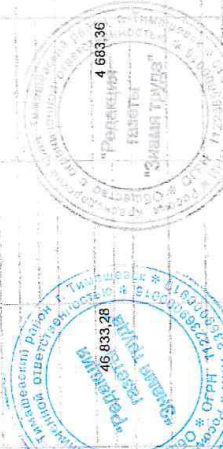
Е.В.Хрущева

## **Регистры бухгалтерского учета по ОС**

ООО "РЕДАКЦИЯ ГАЗЕТЫ "ЗНАМЯ ТРУДА"  
Ведомость амортизации ОС за 1 полугодие 2019 г.

Выданные данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Группа учета ОС Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода		За период		На конец периода			
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	572 153,00	201 347,25	370 805,75			572 153,00	205 048,11	367 104,89
Гараж литер Г, 00000218	59 397,00	25 092,20	34 304,80			59 397,00	25 992,14	33 404,86
Гараж с мастерской литер Г, 00010001	56 505,00	37 562,22	18 942,78			56 505,00	38 418,36	18 086,64
Здание редакции с пристройками литер А.а.1, 00000215	388 951,00	71 392,83	317 558,17			388 951,00	73 337,61	315 613,39
Мощение литер III, 10104502	3 500,00	3 500,00				3 500,00	3 500,00	
Канализация литер V, с колодезем литер VI, 10104503	25 600,00	25 600,00				25 600,00	25 600,00	
Канализационный колодец литер VII, 10104504	7 300,00	7 300,00				7 300,00	7 300,00	
Канализационный колодец литер VIII, 10104505	8 100,00	8 100,00				8 100,00	8 100,00	
Ворота литер X, 10104506	2 500,00	2 500,00				2 500,00	2 500,00	
Канализация литер IX, 10104507	20 300,00	20 300,00				20 300,00	20 300,00	
Машины и оборудование (кроме офисного)	256 441,41	135 638,20	120 803,21		18 317,28	256 441,41	153 955,48	102 485,93
Пожарная сигнализация, 10104489	83 995,59	44 997,75	38 997,84		5 999,70	83 995,59	50 997,45	32 998,14
Охранная сигнализация, 10104500	99 307,10	53 200,35	46 106,75		7 093,38	99 307,10	60 293,73	39 013,37
Система видеонаблюдения, 10104501	73 138,72	37 440,10	35 698,62		5 224,20	73 138,72	42 564,30	30 474,42
Офисное оборудование	507 669,00	460 835,72	46 833,28		4 683,36	507 669,00	465 519,08	42 149,92
Системный блок в составе, 10104479	16 428,00	16 428,00				16 428,00	16 428,00	
ЖК-монитор 19" LG L1942S-BF	6 730,00	6 730,00				6 730,00	6 730,00	
Власк, 10104480	6 730,00	6 730,00				6 730,00	6 730,00	
ЖК-монитор 19" LG L1942S-BF	9 875,00	9 875,00				9 875,00	9 875,00	
Власк, 10104481	9 455,00	9 455,00				9 455,00	9 455,00	
Проц. блок E6300 2,8, 10104482	9 455,00	9 455,00				9 455,00	9 455,00	
Проц. блок E6300 2,8, 10104483	9 455,00	9 455,00				9 455,00	9 455,00	
Проц. блок E6300 2,8, 10104484	39 500,00	39 500,00				39 500,00	39 500,00	
Кваркс Салоп IR 2318, 10104481	9 366,72	9 366,72				9 366,72	9 366,72	
Мву КУОСЕРА, 00-000002	12 700,00	12 700,00				12 700,00	12 700,00	
Компьютер Аварис, 00010036	32 755,00	32 755,00				32 755,00	32 755,00	
Компьютер для верстки Р4, 10104424	32 755,00	32 755,00				32 755,00	32 755,00	
Компьютер для верстки Р4, 10104423	23 962,00	23 962,00				23 962,00	23 962,00	
Компьютерный комплекс Р-4, 00011059	34 059,00	34 059,00				34 059,00	34 059,00	
Компьютерный комплекс Р-4, 00010058	23 500,00	23 500,00				23 500,00	23 500,00	
Монитор Д-16, 00010056	26 491,00	26 491,00				26 491,00	26 491,00	
Монитор Д-18, 00010051	25 958,00	25 958,00				25 958,00	25 958,00	
Монитор Д-16, 00010055	25 958,00	25 958,00				25 958,00	25 958,00	



КОПИЯ ВЕРНА  
И.А. Денисенко  
бухгалтер

КОПИЯ ВЕРНА  
И.А. Денисенко  
директор  
Л.Н. Корякина  
гл. бухгалтер

ООО "РЕДАКЦИЯ ГАЗЕТЫ "ЗНАМЯ ТРУДА"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 за 1 полугодие 2019 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01	11 250 235,04				11 250 235,04	
01.01	11 250 235,04				11 250 235,04	
Автомобиль OPEL ASTRA	643 800,00				643 800,00	
Беззеркальный фотоаппарат Canon EOS M50 kit EF-M 15-45mm f/3.5-6.3 IS STM черный	42 990,00				42 990,00	
Беседка 3м*3м*3,2м	33 000,00				33 000,00	
Ворота литер X	2 500,00				2 500,00	
Вспышка Canon Speedlite 580 EX	11 873,00				11 873,00	
Гараж литер Г	59 397,00				59 397,00	
Гараж с мастерской литер Г	56 505,00				56 505,00	
ЖК-монитор 19" LG L1942S-BF Black	6 730,00				6 730,00	
ЖК-монитор 19" LG L1942S-BF Black	6 730,00				6 730,00	
Здание редакции с пристройками литер А,а,а1	388 951,00				388 951,00	
Земельный участок по адресу: г.Тимашевск, ул.Ковалева, 165 Б	304 800,00				304 800,00	
Земельный участок по адресу: г.Тимашевск, ул.Ковалева, 224	1 752 046,00				1 752 046,00	
Земельный участок по адресу: г.Тимашевск, ул.Ленина, 153	6 948 454,00				6 948 454,00	
Канализационный колодец литер VII	7 300,00				7 300,00	
Канализационный колодец литер VIII	8 100,00				8 100,00	
Канализация литер IX	20 300,00				20 300,00	
Канализация литер V, с колодцем литер VI	25 600,00				25 600,00	
Компьютер Аквариус	12 700,00				12 700,00	
Компьютер для верстки P4	32 755,00				32 755,00	
Компьютер для верстки P4	32 755,00				32 755,00	
Компьютерный комплекс P-4	23 962,00				23 962,00	
Компьютерный комплекс P-4	34 059,00				34 059,00	
Ксерокс Canon IR 2318	39 500,00				39 500,00	
Монитор Д-16	23 500,00				23 500,00	
Монитор Д-18	26 491,00				26 491,00	
Монитор Д-18	25 958,00				25 958,00	
Монитор Д-18	25 958,00				25 958,00	
Мощение литер III	3 500,00				3 500,00	
МФУ KYOCERA	56 200,00				56 200,00	
Объектив Canon EF-S 10-22 USM	22 440,00				22 440,00	
Объектив Canon EF-S 17-85	18 600,00				18 600,00	
Охранная сигнализация	99 307,10				99 307,10	
Пожарная сигнализация	83 995,59				83 995,59	
Принтер	19 682,00				19 682,00	
Проц. блок E6300 2,8	9 875,00				9 875,00	
Проц. блок E6300 2,8	9 455,00				9 455,00	
Проц. блок E6300 2,8	9 455,00				9 455,00	
Процессор	16 604,00				16 604,00	
Процессор	37 808,00				37 808,00	
Процессор	20 532,00				20 532,00	
Процессор	20 532,00				20 532,00	
Рекламная конструкция	30 000,00				30 000,00	
Система видеонаблюдения	73 138,72				73 138,72	
Системный блок в составе	16 428,00				16 428,00	
Сплит система Lessar LS/LU-H07KEA2 (без ионизации)	11 700,00				11 700,00	
Телевизор LCD Samsung LE-37C530	25 990,00				25 990,00	
Шкаф встроенный	23 088,63				23 088,63	
ШКАФ комбинированный	11 500,00				11 500,00	
Шкаф купе	18 320,00				18 320,00	
Шкаф купе	15 370,00				15 370,00	
<b>Итого</b>	<b>11 250 235,04</b>				<b>11 250 235,04</b>	



**КОПИЯ ВЕРНА**  
 Ген. директор *И.А. Денисенко*  
 Гл. бухгалтер *Л.Н. Корякина*



**КОПИЯ ВЕРНА**  
 Ген. директор *И.А. Денисенко*  
 Гл. бухгалтер *Л.Н. Корякина*

Прошито,  
пронумеровано  
и скреплено печатью

*4/16* \_\_\_\_\_ ЛИСТОВ

М.П.



*[Handwritten signature]*