



350000 г. Краснодар, ул. Артиллерийская, 276
Почтовый адрес: 350004, г. Краснодар, ул. Кожевенная, 36, оф. 103
тел. 8-905-472-94-76

e-mail: partner-ocenka@mail.ru

сайт: <http://partner-ocenka.ru>

Опыт работы с 2005 г.

Выписка из реестра "СРО «РАО», регистрационный № 00961 в ЕГР СРО, дата выдачи – 06.09.2022 г

Договор (полис) №700-0002450-06180 страхования ответственности оценщика от 16.12.2021 г.

Договор (полис) № 700-0002497-06362 страхования ответственности юридического лица от 22 июля 2022 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020095-1 от 31 мая 2021 г.

ОТЧЕТ № 2607-011223

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
базы отдыха "Лесная горка", принадлежащего ООО «ЯХВЕ»,
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск,
с. Широкая балка**

Дата оценки – 20.09.2022 г.

Дата составления отчета – 23.09.2022 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ЯХВЕ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Партнерь»

Краснодар 2022 г.

«23» сентября 2022 года
Арбитражный управляющий
ликвидированного юридического
лица ООО «ЯХВЕ»
Кругловой О.А.

Уважаемая Ольга Александровна!

На основании договора №2634/22 от 23.05.2022 г. оценщиком ООО «Партнеръ» была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества базы отдыха "Лесная горка", принадлежащего ООО «ЯХВЕ» (ОГРН 1022302392980, ИНН 2315030669).

Оценка произведена по состоянию на 20.09.2022 года.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с:

1. Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с посл. изменениями,
2. Федеральными стандартами:
«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 N 297;
«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
«Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее – Федеральные стандарты оценки)
3. Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО РАО:
 - СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
 - СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
 - СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
 - СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.
 - СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.
4. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 16.03.2002 г. №586-р.

В процессе работы были изучены документы на объекты оценки. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости.

Данный анализ включал подходы и методы, которые эксперты сочли необходимым применить для решения поставленной цели, исходя из сложившихся условий. Подробное описание методологии, положений, условий и выводов данного анализа содержится в полном повествовательном отчете об оценке, который представлен Вашему вниманию.

Основываясь на собственном опыте и профессиональной квалификации, оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость недвижимого имущества базы отдыха "Лесная горка", расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка, принадлежащего ООО «ЯХВЕ» (ОГРН 1022302392980, ИНН 2315030669), по состоянию на дату оценки, составляет:

**77 377 000 (семьдесят семь миллионов триста семьдесят семь тысяч) рублей,
без учета НДС**

С уважением,
генеральный директор
ООО «Партнерь»



Е.Н. Брусова

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. Общие сведения	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Основные факты и выводы.....	7
1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.4 Термины и определения, используемые в отчете.....	9
2. Допущения и ограничивающие условия.....	10
3. Стандарты оценки.....	12
4. Цель и предполагаемое использование результатов оценки.	13
5. Процесс оценки	13
6. Имущественные права.....	14
7. Характеристика объекта оценки.....	15
8. Анализ рынка, других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	23
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого имущества.....	23
8.1.1 О текущей ситуации в российской экономике. Январь – июль 2022 года2	24
8.1.2 Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость оцениваемого имущества	26
8.1.3 Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края в январе-июне 2022 года.....	29
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	31
8.3 Анализ рынка, к которому относится объект оценки.	32
8.3.1 Анализ рынка земельных участков.....	33
8.3.2 Анализ рынка курортной недвижимости	4247
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	50
10. Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке	51
10.1 Описание существующих подходов к оценке недвижимого имущества	51
10.2 Оценка на основе затратного подхода.....	55
10.2.1 Расчет стоимости прав на земельный участок.....	56
10.2.2 Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки	68
11. Согласование полученных результатов.....	74
12. Заключение об итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества.	75
13. Заявление о соответствии (сертификат стоимости).....	76
14. Список использованных источников.....	77
Приложение № 1 – Источники информации и аналоги, используемые для определения стоимости объекта оценки.	78
Приложение № 2 – Фотографии объектов оценки	83
Приложение № 3 – Документы, предоставленные Заказчиком	89
Приложение № 4 – Документы Оценщика.....	97

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Таблица №1. Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<u>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка:</u> <ul style="list-style-type: none">– Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0118016:22 площадь 9731 +/- 58 кв.м– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:51– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:52– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:53– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:54– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:55– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:56– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:57– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:58– Здание столовой с кадастровым номером 23:47:0118016:59– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:60– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:61– Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:62
Характеристики объекта оценки	См. копии исходной документации, предоставленной Заказчиком, содержащую характеристики объекта оценки
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Оцениваемое недвижимое имущество принадлежит ООО «ЯХВЕ» на праве собственности, согласно Выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-45513882 от 30.03.2022 г.
Правообладатель (-ли)	Собственность ООО «ЯХВЕ», ИНН 2315030669, ОГРН: 1022302392980, 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Коммунистическая/Советов, д. 36/37.
Сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект оценки	Ограничения (обременения) оцениваемых объектов: ипотека, запрещение регистрации, согласно данным Выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-45513882 от 30.03.2022 г (Более подробно см. Приложение № 3 настоящего отчета). Иные в Разделе 2.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-45513882 от 30.03.2022 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки: и связанные с этим ограничения	Консультирование Заказчика относительно величины рыночной стоимости имущества с целью реализации в ходе торгов. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	20.09.2022 г.

Дата составления отчета:	23.09.2022 г.
Дата осмотра объектов оценки:	05.08.2022 г.
Срок проведения оценки:	20.09.2022 г. – 23.09.2022 г.
Степень детализации работ по осмотру	Полный осмотр
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые материалы и информация предоставляются Заказчиком в момент подписания договора. В случае несвоевременного предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации, работы по оценке объекта оценки осуществляются с момента предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации.
Допущения, на которых основывается оценка имущества:	<ul style="list-style-type: none"> - Количественные показатели Объектов оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической документации и результатов осмотра. - Техническое состояние определяется Оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов обследования объекта оценки. Исполнитель не проводит специальных экспертиз оцениваемых объектов. Финансово экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки. - Права на оцениваемое имущество считаются полностью соответствующими действующему законодательству, оформленными в предусмотренном порядке надлежащим образом, а также свободными от каких-либо обременений и ограничений (ареста, залога, правопритязаний и т.п.), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенного условия. - Расчет произведен исходя из документов, предоставленных Заказчиком, а также информации, размещенной в свободном доступе в сети Интернет (данные сайтов https://bankrot.fedresurs.ru/). - В данном отчете не приведено суждение оценщика о возможных интервалах полученной стоимости недвижимого имущества, так как в задании на оценку заказчиком не было поставлено такой задачи.
Балансовая стоимость, руб. на дату оценки	Данные не предоставлены
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов

1.2 Основные факты и выводы

Таблица №2. - Основные факты и выводы

Основание для оказания оценочных услуг	Договор на проведение оценки №2634/22 от 23.05.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p><u>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0118016:22 площадь 9731 +/- 58 кв.м – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:51 – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:52 – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:53 – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:54 – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:55 – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:56 – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:57 – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:58 – Здание столовой с кадастровым номером 23:47:0118016:59 – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:60 – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:61 – Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:62 <p>Недвижимое имущество находится в неудовлетворительном, ветхом состоянии.</p>
Суммарные результаты оценки имущества, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	77 377 000
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	77 377 000 (семьдесят семь миллионов триста семьдесят семь тысяч) рублей, без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. В соответствии с договором на оценку №2634/22 от 23 мая 2022 г. в Отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости объектов оценки без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица №3. - Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки №2634/22 от 23 мая 2022 г.
Заказчик, сведения о Заказчике	<p>Арбитражный управляющий ликвидированного юридического лица ООО «ЯХВЕ» (ИНН 2315030669, ОГРН: 1022302392980, юр. Адрес: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Коммунистическая/Советов, д. 36/37) Круглова Ольга Александровна член САУ "Возрождение", (ИНН 7718748282, ОГРН 1127799026486, адрес:107078, Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, стр.1, оф. 304)</p> <p>ЛИКВИДАЦИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА с 19 сентября 2017 года</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Партнеръ» (ООО «Партнеръ»), ИНН 2310099900, ОГРН 1052305686190, дата присвоения ОГРН – 27.02.2006 г., дата регистрации – 30.01.2005 г.

Контактный телефон, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	тел. 8-905-472-94-76, 350004, г. Краснодар, ул. Кожевенная, 36, оф. 103 e-mail: partner-ocenka@mail.ru
Место нахождения Оценщика – юридического лица:	350000 г. Краснодар, ул. Артиллерийская, 276
Оценщик, работающий на основании трудового договора и выполняющий настоящий отчет:	<p>Брусова Елена Николаевна:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ИНН:231120908908 – СНИЛС: 07768620615 – Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 года. – Диплом ПП№148551 от 13.02.2002 г. «Оценка недвижимости, объектов интеллектуальной собственности, движимого имущества, предприятия (бизнеса)», свидетельство о повышении квалификации в МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова №68-5с от 28.02.2005 г., свидетельство о повышении квалификации в НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 073-Г от 22.09.2008 г., удостоверение о повышении квалификации в ЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 232401064983 от 11.06.2014 г); – Диплом о профессиональной переподготовке в ЧОУ ВПО Южный по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» №232401065381 от 11.06.2014г.; – Членство в "Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков», регистрационный № 00961 в ЕГР СРО, Свидетельство № 01008, дата выдачи – 10 мая 2017 г.; – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020096-1 от 31 мая 2021 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 020096-2 от 31 мая 2021 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 032044-3 от 03 декабря 2021 г. – Выписка из реестра "Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» № 00961 от 06.09.2022 г. (ИНН: 2311130750, ОГРН: 1102300008590); – Договор (полис) №700-0002450-06180 страхования ответственности оценщика от 16.12.2021 г. Срок действия полиса с 19.12.2021 г. по 18.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 руб.
Данные о страховании юридического лица	Договор (полис) № 700-0002497-06362 страхования ответственности юридического лица в ООО СК «ГЕЛИОС» от 22 июля 2022 г., страхователь ООО «Партнерь», период страхования с 01.08.2022 г. по 31.07.2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) руб.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Партнерь» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Партнерь» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	Иные специалисты и организации не привлекались

1.4 Термины и определения, используемые в отчете

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки, который может реализовываться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости объекта оценки без приведения расчетов и обоснований; анализа или обзора рынков движимого имущества без вывода о ценности конкретного объекта оценки в денежном выражении; расчета ценности объекта оценки с определением его стоимости в денежном выражении с соответствующим исследованием конъюнктуры рынков движимого имущества, приведением обоснований, примененным методикам и правилам, а также с составлением письменного отчета установленной формы.

Цена объекта – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

Стоимость объекта - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

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

Рыночная арендная плата – как наиболее вероятная арендная ставка, по которой объект аренды может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

- одна из сторон не обязана сдавать объект оценки, а другая сторона не обязана арендовать объект аренды;
- стороны сделки хорошо осведомлены о данной сделке и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за право пользование (или пользование и владение) объектом аренды в течении определенного договором аренды периода и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект аренды выражен в денежной форме.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Нежилое помещение – это часть составной недвижимой вещи (здания), являющейся механическим соединением некоторой совокупности частей, самостоятельное юридическое существование которых невозможно, пока они входят в состав данной вещи.

Объект оценки (недвижимое имущество) – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ФСО 7)

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.

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

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

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

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 воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

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

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

2. Допущения и ограничивающие условия

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях.

Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в договоре на оценку.

Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом №135 от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 218 ГК РФ собственником настоящего Отчета на дату оценки является Оценочная компания «Партнеръ». Право собственности на настоящий Отчет переходит к Заказчику оценки только после поступления на расчетный счет (в кассу) оценочной компании в полном объеме оплаты за выполненную работу согласно договора на оценку.

Положения об ответственности.

В своих действиях Оценщик выступил как независимый исполнитель.

При этом независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст.16 ФЗ №135.

При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предъявленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, № 7, Внутренними стандартами и правилами Ассоциации СРО РАО.

Освобождение от ответственности.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу объекта или оцениваемого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Описание имущества.

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на оцениваемое имущества предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Недвижимое имущество оценивается свободным, от каких-то бы то ни было прав удержания имущества и долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

Скрытые характеристики и дефекты.

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

Заключительные положения.

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных данных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принимать на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные

изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

Дата проведения оценки в рамках настоящего отчета установлена по дате осмотра и проверки всех объектов оценки согласно договору оценки.

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

Заключение о стоимости, содержащееся в отчете относится к объекту оценки, описанному в разделе 8 настоящего отчета, в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).

Конфиденциальность.

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Оценщик проводит все необходимые меры по охране конфиденциальности информации согласно ст. 10 Закона «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. №98-ФЗ. Информация, содержащаяся в отчете об оценке, которая составляет коммерческую тайну, может быть предоставлена органам государственной власти по мотивированному требованию (ст.6 вышеуказанного Закона).

3. Стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

Внутренние стандарты и правила СРО РАО:

- СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.

- СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.

Согласно ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности его требования, другие федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Применяемые официальные документы:

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с посл. изменениями;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части).
3. Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25 сентября 2001 г.;
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 16.03.2002 г. №586-р.

4. Цель и предполагаемое использование результатов оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование – консультирование Заказчика относительно величины рыночной стоимости с целью реализации имущества в ходе торгов.

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

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

Приведенное понятие рыночной стоимости полностью соответствует законодательству РФ.

Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

5. Процесс оценки

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя затратный, сравнительный и доходный подходы.

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

Процедура оценки включала:

1. Определение цели и задачи оценки.

2. Сбор и анализ исходных данных.
3. Описание технических характеристик объектов оценки;
4. Сбор необходимой информации для расчета рыночной стоимости объектов оценки;
5. Анализ рынка оцениваемого имущества, других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки;
7. Использование затратного подхода к оценке недвижимого имущества;
8. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки;
9. Согласование полученных результатов;
10. Составление развернутого письменного отчета.

6. Имущественные права

Объектом оценки в настоящем отчете является недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ЯХВЕ».

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка:

- Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0118016:22, площадью 9731 +/- 58 кв.м
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:51
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:52
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:53
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:54
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:55
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:56
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:57
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:58
- Здание столовой с кадастровым номером 23:47:0118016:59
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:60
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:61
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:62

Оценщик осуществил сбор и анализ информации об объектах оценки, включая правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

Оцениваемое недвижимое имущество принадлежит ООО «ЯХВЕ» на праве собственности, согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-45513882 от 30.03.2022 г.

Право собственности.

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении находящегося в хозяйственном ведении 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.

Для выполнения оценочных работ Заказчик предоставил следующие копии документов, заверенные в установленном порядке (Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки):

- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-45513882 от 30.03.2022 г.

Ограничение (обременение) права. Ограничения (обременения) оцениваемых объектов: ипотека, запрещение регистрации, согласно данным Выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-45513882 от 30.03.2022 г (Более подробно см. Приложение № 3 настоящего отчета).

Иных сведений Оценщику не предоставлено.

При расчетах принимается следующее допущение: права на оцениваемое имущество считаются полностью соответствующими действующему законодательству, оформленными в предусмотренном порядке надлежащим образом, а также свободными от каких-либо обременений и ограничений (ареста, залога, правопритязаний и т.п.), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенного условия.

7. Характеристика объекта оценки

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка:

- Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0118016:22, площадью 9731 +/- 58 кв.м
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:51
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:52
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:53
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:54
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:55
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:56
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:57
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:58
- Здание столовой с кадастровым номером 23:47:0118016:59
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:60
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:61
- Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:62

Оцениваемые объекты оценки представляют собой базу отдыха "Лесная горка", на расстоянии до социальной инфраструктуры и моря находятся:

- пляж галечный - 5 минут
- центр развлечений - 5 минут
- рынок - 5 минут
- магазин продукты - 5 минут
- остановка транспорта - 5 минут
- аптека - 8-10 минут

Питание: кафе рядом.

Варианты размещения:

Тип номера:	"Эконом" всего номеров - 9		
Спальных мест:	2-4		
Площадь номера:	10 кв.м.	Комнат в номере: 1	Этаж: 1
Санузел+Душ:	во дворе		
Мебель:	односпальные кровати, диван-кровать, стол, стулья, шкаф, прикроватные тумбочки, зеркало		
Удобства:	холодильник		
Цены на проживание:	(с человека в сутки)		
июнь	июль	август	сентябрь
500	600	600	500
Указанные цены - ориентировочные, окончательную цену уточняйте при заказе.			
Тип номера:	"Эконом" 2х-комнатный всего номеров - 1		
Спальных мест:	3		
Площадь номера:	28 кв.м.	Комнат в номере: 2	Этаж: 1
Санузел+Душ:	во дворе		
Мебель:	двухспальная кровать, диван-кровать, стол, стулья, шкаф, прикроватные тумбочки		
Удобства:	кондиционер, холодильник		
Цены на проживание:	(за номер в сутки)		
июнь	июль	август	сентябрь
1500	1700	1700	1500
Указанные цены - ориентировочные, окончательную цену уточняйте при заказе.			
Тип номера:	"Эконом" 3х-комнатный всего номеров - 1		
Спальных мест:	5		
Площадь номера:	30 кв.м.	Комнат в номере: 3	Этаж: 1
Санузел+Душ:	во дворе		
Мебель:	односпальные и двухспальная кровати, диван-кровать, стол, стулья, шкаф		
Удобства:	кондиционер, холодильник		
Цены на проживание:	(за номер в сутки)		
июнь	июль	август	сентябрь
1800	2000	2000	1800

(Источник информации: <https://hochu-na-yuga.ru/novorossiysk/shirokaya-balka-bazy/lesnaya-gorka-hirokaya-balka/>, <https://poehali-na-more.ru/catalog/lesnaya-gorka-hirokaya-balka.html#desc>).

К услугам дополнительно:

- мангал
- зеленый двор
- места для отдыха во дворе
- гладильная + утюг

Недвижимое имущество находится в неудовлетворительном, ветхом техническом состоянии. Функциональное назначение недвижимого имущества: база отдыха.

Текущее использование: не используется по назначению по причине неудовлетворительного, ветхого технического состояния.

На дату оценки база отдыха имеет функциональное (моральное) устаревание, не отвечает современным требованиям, требует реконструкции, в соответствии с этим Оценщиком принято решение оценивать базу отдыха под снос.

Информация о правах на объекты оценки представлена в разделе 6.

Описание местоположения объектов оценки приведено на рисунках и в таблицах ниже.

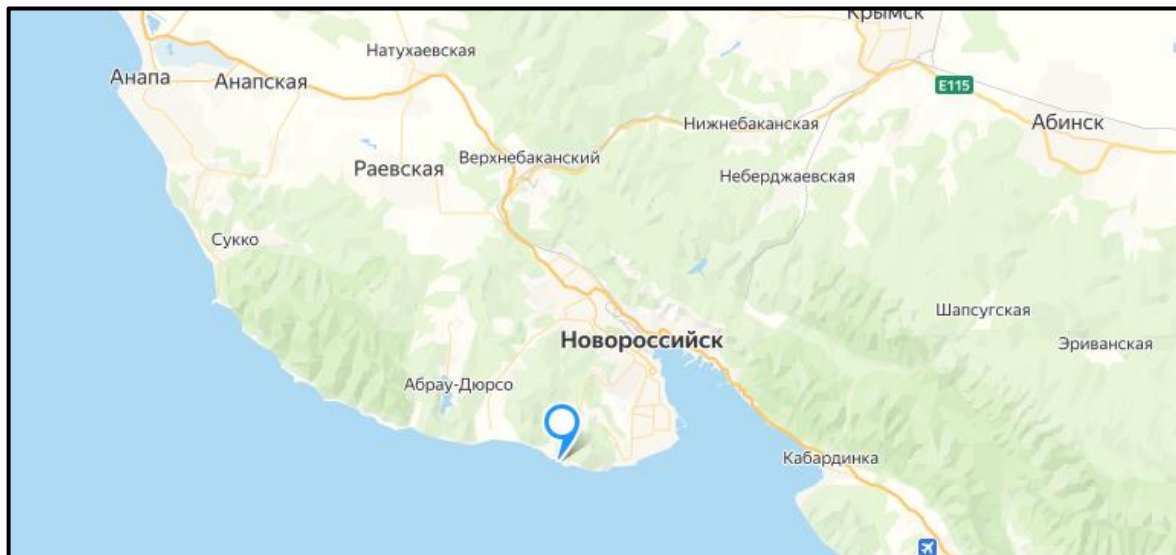


Рисунок №1 -Местоположение объектов оценки, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Новоросийск, с. Широкая балка
(Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

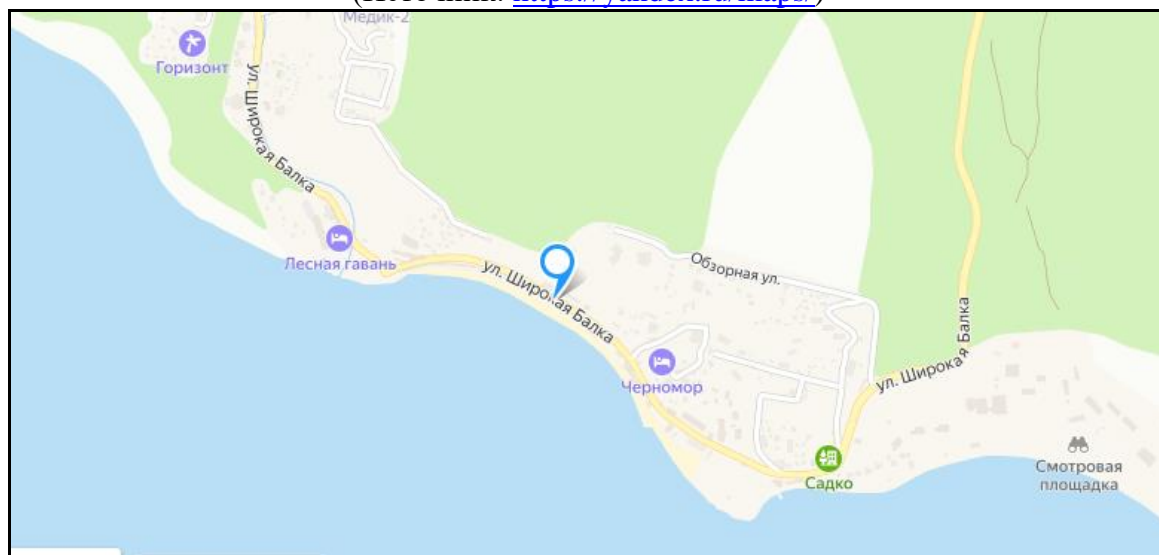


Рисунок №2 -Местоположение объектов оценки, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Новоросийск, с. Широкая балка
(Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

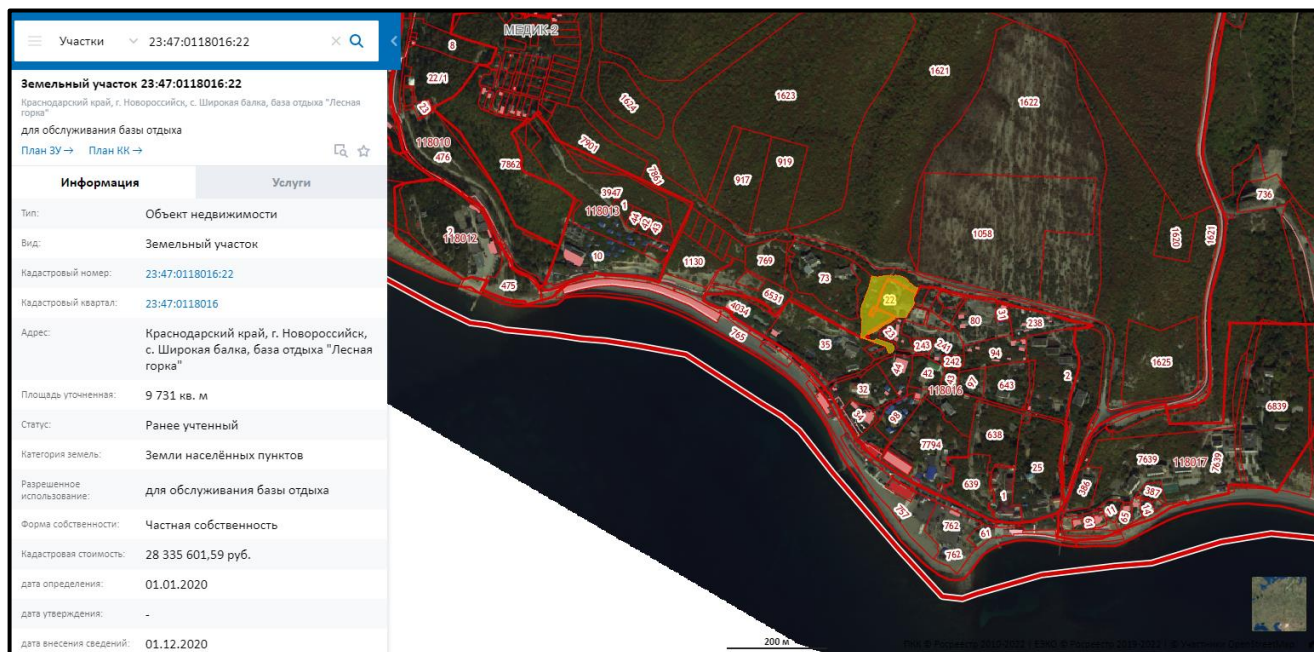


Рисунок №3 -Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 23:47:0118016:22
(Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>)

Таблица №4.– Характеристика местоположения объектов оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение объекта экспертизы	Оцениваемое имущество расположено по адресу: Краснодарский край, г. Новорossiysk, с. Широкая балка.
Локальное месторасположение	База отдыха расположена в с. Широкая балка, в округе города Новорossiysk на галечном берегу Черного моря в 15-ти км от г. Новорossiysk, в 20-ти км от железнодорожного вокзала и 66-х км от аэропорта.
Окружение	Пляж расположен на расстоянии 200 метров от территории базы отдыха. Застроенные земельные участки: базы отдыха, коммерческие объекты: кафе, рынок, центр развлечений, магазины, аптека, продуктовый магазин.
Экологическая обстановка микрорайона	Функционирующих объектов промышленного назначения, ухудшающих экологическую обстановку, не выявлено.
Транспортная доступная	Транспортная доступность объектов оценки низкая (личный автотранспорт)
Подъездные пути	Круглогодичный подъезд, твердое покрытие

Таблица №5.– Описание земельного участка, с кадастровым номером 23:47:0118016:22

Местоположение земельного участка	Краснодарский край, г. Новорossiysk, с. Широкая балка
Кадастровый номер	23:47:0118016:22
Площадь, кв.м.	9731
Кадастровая стоимость, руб.	28 335 601,59 руб.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для обслуживания базы отдыха
По документу	для обслуживания базы отдыха»
Фактическое использование	По назначению
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Наличие улучшений	да
Имущественные права	Собственность
Форма участка	Неправильная

Затопляемость	Не выявлена
Подземные воды	Данные отсутствуют
Рельеф и почвы	Рельеф спокойный – небольшой уклон
Плотность застройки	Средняя
Наличие месторождений	Нет данных
Благоустройство территории	Территория благоустроена на среднем уровне
Пешеходный трафик	Низкий
Расстояние до моря, м	200
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков	Да, земельный участок расположен в центральной части села, среди развитой инфраструктуры, однородной социальной среды
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: на дату составления отчета об оценке	Не обнаружены
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки, при выполнении оценки	Не выявлена

Описание недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ЯХВЕ», приведено в таблице ниже, согласно документации, предоставленной Заказчиком, а также данным визуального осмотра.

Таблица №6. – Описание недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Группа капитальности	Общая площадь по внутреннему обмеру, м2	Этажность	Фундамент	Стены	Перекрытие	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации
1	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:51	1980	4	104,5	1	бетонный ленточный	Деревянный каркас без обшивки	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
2	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:52	1980	4	18,6	1	бетонный ленточный	Деревянный	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
3	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:53	1980	4	104,8	1	бетонный ленточный	Деревянный	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
4	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:54	1980	4	35,9	1	бетонный ленточный	Деревянный	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
5	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:55	1980	4	13,9	1	бетонный ленточный	Деревянный	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
6	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:56	1980	4	108,2	1	бетонный ленточный	Деревянный	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
7	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:57	1980	4	151,7	2	бетонный ленточный	Деревянный	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация

8	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:58	1980	4	100,9	1	бетонный ленточный	Деревянный	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
9	Здание столовой с кадастровым номером 23:47:0118016:59	н/у	2	713,9	2	бетонный ленточный	Каменные	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
10	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:60	1980	4	13,6	1	бетонный ленточный	Деревянный	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
11	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:61	1980	4	136	2	бетонный ленточный	Деревянный	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
12	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:62	1980	4	181,1	2	бетонный ленточный	Деревянный	Деревянное утепленное	шиферная	бетонные, линолеум	Одинарные, створные	Филленчатые	Оштукатурено, побелено	Электроснабжение, водопровод, канализация
	ИТОГО			1683,1										

Таблица №7. – Описание физического состояния недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Состояние здания*
1	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:51	Большое число отклонений от горизонтали в полах. Массовое повреждение покрытия пола и стен. Дерево рассохлось, следы гнили. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями. Требуется капитальный ремонт зданий и проведение внутренних работ по отделке помещений
2	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:52	Большое число отклонений от горизонтали в полах. Массовое повреждение покрытия пола и стен. Дерево рассохлось, следы гнили. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями. Требуется капитальный ремонт зданий и проведение внутренних работ по отделке помещений
3	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:53	Большое число отклонений от горизонтали в полах. Массовое повреждение покрытия пола и стен. Дерево рассохлось, следы гнили. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями. Требуется капитальный ремонт зданий и проведение внутренних работ по отделке помещений

*Таблица №8. – Оценка состояния зданий и сооружений в зависимости от общего технического состояния

(Источник: Оценка недвижимости: Учеб. Пособие/ Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», М., 2002)

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние конструкций зданий	Состояние здания
0-10	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	Очень хорошее
11-40	Повреждений и дефектов, в том числе и 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 небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	Хорошее
41-60	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 и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.	Удовлетворительное
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	Неудовлетворительное
81-100	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 с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	Непригодное (аварийное)

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют.

8. Анализ рынка, других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого имущества

Согласно **ФСО № 3** в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Таким образом, алгоритм определения рыночной стоимости следующий:

- Анализ рынка объекта оценки и прочих внешних факторов.

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
- Анализ фактических данных о ценах.
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.
- Основные выводы относительно рынка.

Информация макроэкономического уровня позволяет выявить особенности рыночной конъюнктуры, определить соотношение спроса и предложения, уровень покупательной способности населения, непосредственно воздействующих на процесс рыночного ценообразования.

Таким образом, изучение экономико-политической ситуации в стране, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и в регионе расположения оцениваемого имущества, а также отраслевые обзоры рынка.

8.1.1 О текущей ситуации в российской экономике. Январь – июль 2022 года²

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

2. В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

4. В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

5. Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на 27 июля 2022 г. 2 детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных

¹https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_iyul_2022_goda.html

располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

7. Рост задолженности по кредитам в июне ускорился до 0,5% м/м1 после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность														
ВВП¹	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9 ²	-	-	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ²	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России

²Данные за январь–май 2022 г.

8.1.2 Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость оцениваемого имущества²

Базовый вариант

Мировая экономика

После активного восстановительного роста в 2021 г. мировой ВВП продолжит расти повышенными темпами в 2022 г. (4,6%) за счет восстановления экономик, которые в текущем году до конца не отыграют падение 2020 года. Вместе с тем, начиная с 2023 г., по мере нормализации макроэкономической политики в крупнейших странах темпы роста мировой экономики, по оценке, вернутся на уровни, наблюдавшиеся до начала пандемии новой коронавирусной инфекции (3,3% и 3,2% в 2023 г. и 2024 г. соответственно). На горизонте после 2024 г. ожидается снижение темпов глобального роста до уровней чуть ниже 3%.

Прогнозируемое замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе будет обусловлено в первую очередь структурными тенденциями, которые сформировались еще до пандемии новой коронавирусной инфекции: увеличение долговой нагрузки как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками; замедление роста производительности труда; рост глобального протекционизма, замедление глобализационных процессов и мировой торговли. Для сырьевых экспортеров источником рисков также может стать реализация низкоуглеродной повестки крупнейшими странами.

Дополнительный фактор неопределенности для развития мировой экономики – долгосрочные структурные изменения как на стороне спроса, так и на стороне предложения, вызванные пандемией новой коронавирусной инфекции. Масштаб и продолжительность влияния указанных изменений на рынок туристических услуг, транспортную отрасль, офлайн-торговлю, коммерческую недвижимость, сферу досуга и развлечений и другие рынки пока до конца не ясны. В то время как данные тенденции создают новые возможности, прежде всего связанные с цифровизацией, они также являются источником рисков для стран, в экономиках которых сектора, в наибольшей степени затронутые пандемией, играют важную роль.

Рынок нефти

Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями, разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн тонн (до 516,8 млн тонн), на следующий год – на 10,1 млн тонн (до 559,9 млн тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте.

По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами – производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефть с 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024 год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

Валютный курс и платежный баланс

Динамика нефтегазового экспорта на прогнозном горизонте будет носить неравномерный характер. В 2022 г. показатель вырастет на 7,4% в номинальном выражении и на 9,0% – в реальном за счет расширения физических объемов экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+. В дальнейшем по мере стабилизации динамики физических объемов экспорта нефти, а также снижения нефтяных цен

²

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html

нефтегазовый экспорт перейдет к умеренному росту в реальном выражении и к сокращению – в номинальном.

На прогнозном горизонте ожидается устойчивый рост нефтегазового экспорта (средним темпом 7,4% в номинальном выражении и 4,8% – в реальном). При этом его доля в структуре экспорта товаров вырастет с 48,6% в 2021 г. до 54,9% в 2024 году.

В результате рост экспорта товаров в целом замедлится в номинальном выражении с 6,9% в 2022 г. до 1,1% в 2023 и 1,7% в 2024 гг. соответственно, в реальном – с 6,3% в 2022 г. до 3,3% и 2,8% соответственно. Импорт товаров на среднесрочном горизонте будет расти умеренными темпами (в среднем за 2022–2024 гг. на 4,0% в номинальном выражении и на 2,9% – в реальном), что приведет к снижению его доли в ВВП с 17,1% в 2021 году до 15,8% в 2024 году.

Положительное сальдо торгового баланса после достижения в текущем году докризисного уровня в 2022 г. продолжит рост, а с 2023 г. перейдет к снижению. Одновременно ожидается расширение отрицательного сальдо баланса услуг за счет восстановления импорта услуг (в первую очередь, туристических). В результате положительное сальдо счета текущих операций будет постепенно сокращаться (с 5,6% ВВП в 2021 г. до 3,0% ВВП в 2024 году), при этом оставаясь в положительной области.

Курс рубля после стабилизации в конце 2021 г. – 2022 г. будет ослабляться в номинальном выражении умеренными темпами на уровне ~1,5% к бивалютной корзине и ~1% к доллару США в 2023–2024 годах. В реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что, с одной стороны, позволит поддержать конкурентоспособность российского несырьевого экспорта, с другой – будет способствовать стабилизации внутренней ценовой ситуации.

Инфляция

В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года.

В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

Экономический рост

В 2022 г. темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов.

Поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом сдерживающим фактором станет произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т.е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели).

Экономический рост в среднесрочной перспективе будет основан на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

Рост оборота розничной торговли в 2022–2024 гг. ожидается на уровне 2,8–2,9%. Объем платных услуг населению в начале 2022 г. продолжит восстановительный рост, по итогам 2022 г. показатель увеличится на 3,8%. В 2023–2024 гг. рост объема платных услуг населению прогнозируется на уровне 3,1% ежегодно.

Расширение потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет основано на устойчивом росте реальных располагаемых доходов населения (средним темпом 2,5% в 2022–2024 годах в рамках базового варианта). Рост численности занятых при сохранении безработицы на уровне не выше 4,6% и рост реальных заработных плат будет способствовать увеличению трудовых доходов населения. При этом опережающими темпами в структуре доходов населения будут расти доходы от собственности и предпринимательской деятельности.

С учетом реализации мер, направленных на расширение инвестиционного потенциала экономики (в том числе инвестирование ликвидной части Фонда национального благосостояния (ФНБ) сверх 7% ВВП), рост инвестиций в основной капитал в рамках базового варианта составит 4,8% в 2022 г., а в 2023–2024 гг. превысит уровень 5%.

В условиях проведения политики стимулирования несырьевого неэнергетического экспорта, а также импортозамещения, чистый экспорт в 2022–2024 гг. будет вносить умеренный положительный вклад в рост ВВП.

Траектория роста экономики, заложенная в базовый вариант прогноза, достижима при эффективном выполнении мероприятий, предусмотренных государственными программами Российской Федерации, национальными проектами и стратегическими инициативами Правительства Российской Федерации, а также при инвестировании ликвидных средств ФНБ сверх 7% ВВП.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза заложено более существенное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе под влиянием накопленных структурных дисбалансов. В этих условиях траектория цен на нефть в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Вместе с тем на других товарных рынках до конца 2021 г. продолжится активный рост цен (прежде всего, на продовольственные товары и металлы), после чего с 2022 г. произойдет разворот тренда.

В отношении внутренних условий заложена предпосылка о более быстром, чем в базовом варианте, влиянии повышения ключевой ставки на реальные экономические показатели (эффект в IV квартале 2021 г.), более сдержанном росте кредита экономике в 2022 г., а также об откладывании инвестирования средств ФНБ на более поздний срок.

В этих условиях экономический рост в консервативном варианте прогнозируется на уровне 3,9% в 2021 г., с замедлением до 2,5% в 2022 году. В 2023–2024 гг. рост ВВП несколько ускорится, однако сохранится ниже уровня 3% за счет более медленного роста доходов населения (темпом около 2%) и инвестиций в основной капитал (~4% в среднем за 2022–2024 годы).

Инфляция по итогам 2021 г. в консервативном варианте ускоряется до 6,0%, однако уже в 2022 г. опускается до 3,6% под влиянием ограничений со стороны совокупного спроса, а также ослабления давления со стороны внешнеэкономической конъюнктуры. В дальнейшем по мере подстройки экономики и смягчения денежно-кредитной политики, как и в базовом варианте, предполагается возвращение инфляции на целевой уровень 4%.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный	71,9	73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,9	6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный	-3,0	3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный	-1,4	4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый		4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный	-2,1	4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный	-2,8	2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %					
базовый		3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный	3,8	2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный	-3,2	6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		454,7	486,0	491,4	499,7
консервативный	333,4	450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный	239,6	288,9	295,8	306,6	317,6

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

8.1.3 Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края в январе-июне 2022 года³

Краснодарский край образован 13 сентября 1937 года на основе территорий, занимаемых до революции Кубанской областью и Черноморской губернией. Краевым центром является город Краснодар. Историческое наименование – Кубань. Край на северо-востоке граничит с Ростовской областью, на востоке - со Ставропольским краем, на юге - с Республикой Абхазия и Республикой Карачаево-Черкесия, омывается Азовским и Черным морями. Расположенный на границе умеренных и субтропических широт, на стыке равнин и гор, край отличается разнообразием природно-климатических условий и географических ландшафтов.

Краснодарский край занимает площадь 76 тысяч квадратных километров и является самым южным регионом России. По численности населения является третьим среди субъектов Российской Федерации – в нём проживает 5 574 845 человек, в том числе около 53 % - в городах и 47 % - в сельской местности.

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют агропромышленный, топливно-энергетический, транспортный, курортно-рекреационный комплексы, машиностроение, лесное хозяйство, деревообработка и мебельное производство, промышленность строительных материалов.

³ <https://economy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/analiz/kk-v-tsifrakh/216274>

Основные тенденции социально-экономического развития края

Показатели	6 месяцев 2022 года		6 месяцев 2021 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<i>Экономический рост</i>				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	99,6 ¹⁾		110,9 ¹⁾	
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,2	X	108,2
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	157,2	102,6	135,6	101,6
Объем строительных работ, млрд. руб.	125,3	85,9	128,0	102,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 907,1	в 2,0 р.	1 908,0	90,2
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	1 466,3	101,6	1 178,4	106,4
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	1 247,1	103,7	981,3	100,8
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	956,8	96,4	858,9	127,7
Оборот общественного питания, млрд. руб.	40,4	98,9	36,5	158,5
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	367,8	104,3	328,7	136,2
<i>Инфляция</i>				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	114,1	X	106,5
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	111,0	X	105,3
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	119,7	X	114,5
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	111,8	X	110,7
<i>Уровень жизни населения</i>				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата (оценка), руб.	45 585	113,8	40 057	108,5
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	99,7	X	101,9
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	16,0	24,3	65,7	в 2,7 р.
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,6	X	1,1	X

¹⁾ оценка министерства экономики Краснодарского края

Заключение по анализу рынка:

Краснодарский край относится к регионам с относительно высоким уровнем промышленного производства и сельского хозяйства, однако уровень жизни населения и социально-экономического развития в целом соответствуют среднероссийскому. Развитие региона крайне неравномерное. В 2022 году в Краснодарском крае в целом наблюдается снижение покупательской способности населения, увеличение объемов промышленного и сельскохозяйственного производства. Политическая ситуация в регионе стабильная, политические факторы не оказывают влияния на рынок недвижимого имущества.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Недвижимое имущество в зависимости от своих физических параметров способно выполнять различные функции, выступая и как предмет потребления, и как средство производства (составная часть реальных активов, используемых в процессе хозяйственной деятельности).

Тип недвижимости – функциональное назначение объекта недвижимости, предъявляющее определенные требования к местоположению и иным характеристикам объекта.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения.
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 г. определена классификация офисно-торговой недвижимости:

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В).
2. Офисные объекты класса С и ниже.
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них.
4. Стрит-ритейл.
5. Объекты свободного назначения.
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

Проанализировав сегменты российского рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что объекты оценки, принадлежат к сегменту недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса – база отдыха.

Земельные участки, представленные на рынке, подразделяются на следующие группы:

1. Земли сельскохозяйственного назначения:

- Пашня орошаемая;
- Пашня неорошаемая;
- Многолетние насаждения;
- Сенокосы;
- Пастбища;
- Пруды;
- Личное подсобное хозяйство;

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полезащитными лесополосами;
- Нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных ископаемых: глины, песка, щебня и т.д.;
- Земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полезащитных лесополос), болотами, нарушенные земли;

2. Земли населенных пунктов:

- Предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки, домов индивидуальной жилой застройки, гаражей и автостоянок, для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, для сельскохозяйственного использования, земли,
 - находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
- Предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности и коммунального хозяйства
- Предназначенные для иного разрешенного использования

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.

5. Земли лесного и водного фонда

Категория земель оцениваемого земельного участка: земли населенных пунктов. Согласно классификации земельных участков, указанной в сборнике Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г. объект оценки относится к сегменту рынка: земельные участки под объекты рекреации.

8.3 Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

Задачей анализа рынка в рамках настоящего отчета являлись:

1. Исследование и определение среднерыночных диапазонов цен сделок и предложений по продаже земельных участков с аналогичным разрешенным целевым использованием.
2. Исследование и определение диапазона среднерыночных цен сделок и предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости с аналогичным целевым использованием;

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

– Объявления о предложениях объектов недвижимости на досках объявлений и специализированных порталах – <http://www.rosrealt.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://life-realty.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.1rc.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.realtymag.ru/>, <http://pressa-online.com/>, <https://ruads.org/>, <https://cian.ru/>, <https://multilisting.su/>.

Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости:

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:
 - макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

– микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи объектов:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип объектов именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т.п.);
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность окружения;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

8.3.1 Анализ рынка земельных участков

Для анализа рынка земельных участков рассматривались объекты, категории: земли населенных пунктов, выставленные на продажу в виде публичной оферты на сайтах Интернет.

В ходе анализа было выявлено, что категория подавляющего большинства экспонируемых объектов – земли поселений. Целевым назначением большинства выставленных к продаже земельных участков является жилищное строительство (порядка 80% совокупного предложения).

Участки площадью более 80 соток характеризуются минимальной долей рынка. Такие участки, как правило, используются для строительства крупных объектов жилой и коммерческой недвижимости. Среди представленных в данном диапазоне участков высок процент земли, принадлежащей продавцам на праве долгосрочной аренды (как правило, на 49 лет).

В ходе анализа было выявлено, что рынок земельных участков, аналогичных оцениваемому (с целевым назначением – для эксплуатации базы отдыха) выявил достаточно предложений к продаже сопоставимых объектов по основным ценообразующим факторам в г. Новороссийске, с. Широкая Балка и в сопоставимом по социально-экономическим показателям в населенном пункте с. Южная Озеревка, по состоянию на дату оценки.

Ниже приведена выборка (в соответствии с п. 11.6 ФСО №7) предложений о продаже земельных участков из земель населенных пунктов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Таблица №9. Предложения к продаже земельных участков

№п/п	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Вид права	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие инженерных коммуникаций	Наличие строений на участке/дополнения	Рельеф	Расстояние до моря, м	Стоимость всего, руб.	Стоимость кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации
1	Краснодарский край, муниципальное образование Новороссийск, с. Широкая Балка, ул. Широкая Балка	10000	собств	Земли населенных пунктов	рекреационно - туристические учреждения	есть возможность подключения к центральному коммуникациям	отсутствуют	уклон	400	65 000 000	6 500,0	29.08.2022 г.	https://www.avito.ru/myshako/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_2392942755
2	Краснодарский край, муниципальное образование Новороссийск, с. Широкая Балка	9468	собств	Земли населенных пунктов	для эксплуатации существующей базы отдыха	есть возможность подключения к центральному коммуникациям	строения под снос	спокойный	400	45 000 000	4 752,9	07.09.2022 г.	https://www.avito.ru/myshako/zemelnye_uchastki/uchastok_947sot._promnaznacheniya_1918915780
3	Краснодарский край, муниципальное образование Новороссийск, Мысхакский сельский округ	9950	собств	Земли населенных пунктов	рекреационно - туристические учреждения: иные объекты отдыха и туризма	есть возможность подключения к центральному коммуникациям	отсутствуют	уклон	300	55 000 000	5 527,6	02.09.2022 г.	https://www.avito.ru/myshako/zemelnye_uchastki/uchastok_995sot._promnaznacheniya_2430442466
4	Краснодарский край, муниципальное образование	9500	собств	Земли населенных пунктов	под базу отдыха	есть возможность подключения к центральному	строения под снос	спокойный	300	36 000 000	3 789,5	16.09.2022 г.	https://www.avito.ru/myshako/zemelnye_uchastki/uchastok_95sot._promn

	Новороссийск, с. Широкая Балка, ул. Широкая Балка					коммуникация м							aznacheniya_2169195813
5	Краснодарский край, г.о. Новороссийск, с. Южная Озереевка	230000	собств	Земли населенных пунктов	размещение объектов: - туристических баз, баз отдыха; - гостиниц; - апартамент-отелей; - гостевых домов; - иных объектов отдыха и туризма. - аквапарков.	есть возможность подключения к центральному коммуникация м	отсутствуют	спокойный	200	851 000 000	3 700,0	15.09.2022 г.	https://www.avito.ru/abrdyurso/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_izhs_1793751234
6	Краснодарский край, муниципальное образование Новороссийск, с. Широкая Балка	6000	собств	Земли населенных пунктов	ИЖС	есть возможность подключения к центральному коммуникация м	отсутствуют	уклон	1 000	16 999 999	2 833,3	04.09.2022 г.	https://www.avito.ru/myshako/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._izhs_2289745389
7	Краснодарский край, г.о. Новороссийск, с. Широкая Балка	7300	собств	Земли населенных пунктов	размещение базы отдыха	есть возможность подключения к центральному коммуникация м	строения под снос	спокойный	120	75 000 000	10 274,0	12.09.2022 г.	https://www.avito.ru/myshako/zemelnye_uchastki/uchastok_73sot._izhs_1211011503

Приведена вся доступная информация по состоянию на дату оценки, дополнительная информация (кадастровые номера аналогов, иная информация по аналогам) отсутствует в открытом доступе. Имеющаяся информация достаточна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

По состоянию на дату оценки средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков из земель населенных пунктов составляет 5339 руб. (стоимость колеблется в диапазоне от 2833 руб./ кв.м. до 10274 руб./кв.м.).

Отметим, что указанные цены являются ценами предложений и должны быть в дальнейших расчетах скорректированы на торг.

Цены, приведенные в анализе, не являются константой и подвержены различным влияниям внешних факторов (как временных, так и качественных), имеет место значительный ценовой разброс.

Сложно объяснить, чем руководствуются владельцы недвижимости, выставляющие свои объекты на продажу по той или иной стоимости. Указанный ценовой диапазон является среднерыночным и отражает лишь крайние значения, а цены предложения могут быть как ниже, так и выше указанных значений, в зависимости от индивидуальных особенностей конкретного объекта.

В результате проведенного анализа рынка земельных участков для расчета стоимости объекта оценки были выбраны объекты-аналоги, которые наиболее сопоставимы по основным характеристикам участков, а именно: по месторасположению, наличию коммуникаций в непосредственном доступе к участку, а также находящиеся в одном ценовом диапазоне.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Для земельных участков под рекреацию большое значение имеют следующие ценообразующие факторы (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.):

- местоположение земельного участка;
- передаваемые имущественные права;
- общая площадь (фактор масштаба);
- расстояние до моря,
- геологические характеристики, рельеф, экспозиция, крутизна склона, видовые характеристики и т.д.
- близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Категория земельного участка.

Данный фактор учитывает отличие цен, сложившихся на объекты в зависимости от категории земель, к которой они относятся. Все земли в Российской Федерации поделены на определенные категории в зависимости от целевого назначения. Это могут быть:

- земли населенных пунктов;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых природных территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Для каждой категории земли предусмотрен свой правовой режим в зависимости от ее целевого назначения, соответственно ценовая разница между участками различных категорий сильно различается

и может достигать нескольких десятков раз. Для получения достоверных результатов оценки необходимо подбирать аналоги, относящиеся к одной категории земель.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

Данная корректировка определяется на основании Сборника корректировок Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. составленного Советом экспертов Рынка недвижимости.

Таблица №10.

Объект-аналог	Объект оценки			
	Прочие категории	Земли с/х назначения	Земли промышленности	Земли населенных пунктов
Прочие категории	1,00	2,60	3,00	4,00
Земли с/х назначения	0,38	1,00	1,15	1,54
Земли промышленности	0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населенных пунктов	0,25	0,65	0,75	1,00

Вид разрешенного использования.

Данный фактор учитывает отличие цен, сложившихся на объекты в зависимости от разрешенного использования. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России 1 сентября 2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями, действующими на дату оценки), земельные участки могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Перечень основных видов разрешенного использования конкретного земельного участка определяется градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой находится земельный участок в соответствии с условиями Правил землепользования и застройки.

Диапазон значений определен на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.). Корректировка может составлять:

Таблица №11.

Цены	Аналог			
	Под офисно-торговую застройку	Под ИЖС	Под МЖС	Под индустриальную застройку

Объект оценки	Под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	Под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	Под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	Под промышленную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

Разница между ценой предложения и ценой продажи. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Диапазон значений определен на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.). Снижение цены для земельных участков в среднем представлено ниже:

Таблица №12.

Скидки на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под промышленную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Условия продажи и условия финансирования сделки.

Нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, вид оплаты, условия кредитования, иные условия, относящиеся к сделке, могут существенным образом влиять на цену, но при этом никак не относятся к объекту оценки и его стоимости.

Передаваемые имущественные права. Учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке (частная собственность, пожизненное наследуемое владение (только для физических лиц), постоянное (бессрочное) пользование, аренда, безвозмездное срочное пользование. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Диапазон значений определен на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.).

Таблица №13.

Цены земельных участков под объекты рекреации		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Объект оценки	Собственность	1,00	1,16	1,32
	Долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,14
	Краткосрочная аренда	0,76	0,88	1,00

Местоположение (статус населенного пункта). Фактор местоположения для определения стоимости занимает одно из приоритетных мест. Близость к транспортным развязкам, активность экономического окружения и перспективы развития района расположения, развитость инфраструктуры

и удобство подъезда. Данные факторы локального местоположения также значительно влияют на стоимость, так как факторы удобства транспортной доступности являются одними из основных при подборе аналогов.

Диапазон значений определен на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.).

Таблица №14.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог				
		1	2	3	4	5
Объект оценки	1	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
	2	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
	3	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
	4	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
	5	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

- 1- областные центры,
- 2- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра,
- 3- райцентры с развитой промышленностью,
- 4- райцентры сельскохозяйственных районов
- 5- прочие населенные пункты

Наличие инженерных коммуникаций. Стоимость инженерных коммуникаций, проходящих по территории участка, не учитывается, так как данные расходы относятся к расходам на строительство зданий и сооружений (Журнал "Учет в строительстве" N 2, 2006, с. 101, письмо Минфина России от 25 января 2006 г. N 03-03-04/1/57). Налог на недвижимое имущество зданий, сооружений оплачивается отдельно.

Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.).

Таблица №15.

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
	Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
	Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
	Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
	Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

Масштаб. Если сравнивать стоимость одного кв.м. в участках разной площади, то чаще всего работает правило: чем меньше площадь участка, тем выше стоимость одного кв.м. Это связано с тем, что меньшие участки более ликвидны, их проще и быстрее продать.

Для расчета корректировки зависимости от размера площади используется корреляционно-регрессионный метод, используя коэффициент торможения. Источник информации Грибовский С.В., Сивец С.А. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. М.: Финансы и статистика, 2008 г. Корректировка на масштаб определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = (S_o/S_a)^{-0,XXX}, \text{ где:}$$

$K_{\text{кор}}$ – коэффициент корректировки;

S_o – площадь оцениваемых объектов, кв. м;

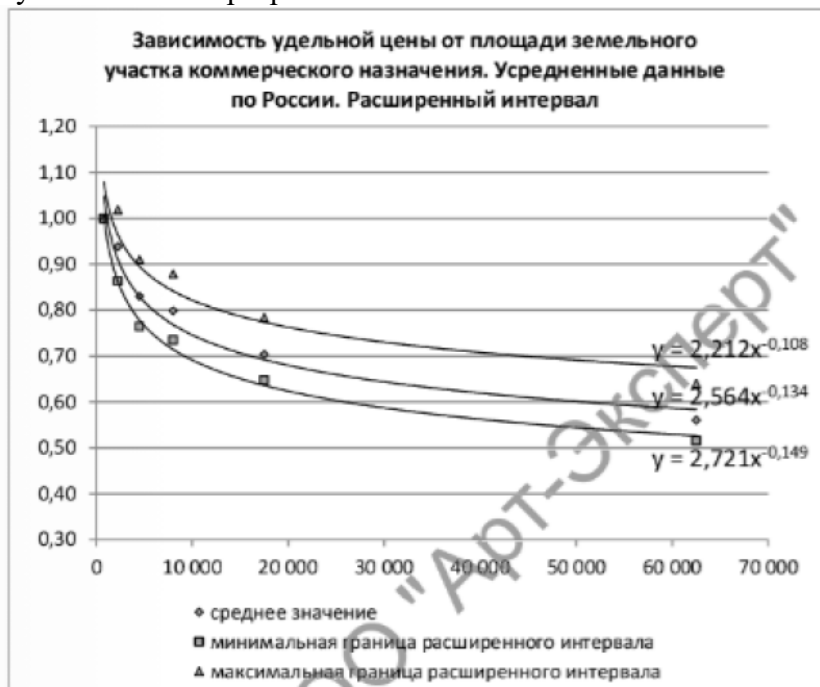
S_a – площадь аналога, кв. м;

-0,XXX – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади (коэффициент торможения).

Для расчета коэффициента торможения, как правило, используют метод корреляционно-регрессионного анализа, который основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать обширной выборкой по сравнимым объектам.

В результате проведенного анализа рынка Оценщику не удалось выделить объекты, для расчета корректировки на масштаб, ввиду отсутствия достаточного количества предложений на рынке недвижимости на дату максимально приближенную к дате оценки. Ввиду вышеизложенного, коэффициент торможения был принят на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.).

Аппроксимация зависимости между площадью (S_a) и ценой предложения (P_{yo}) с использованием формулы степенной регрессии:



Аппроксимация зависимости между площадью (S_a) и ценой предложения (P_{yo}) с использованием формулы степенной регрессии:

$$P_{ya} = A * S_a^B$$

По результатам анализа его значение составляет -0,134.

Таким образом, корректировка на масштаб формализуется в виде формулы:

$$((S_0 / S_a)^{-0,134} - 1) \times 100\%$$

Геологические характеристики, рельеф, экспозиция, крутизна склона, видовые характеристики и т.д.

Влияние характеристик земельного участка на стоимость. Одним из ценообразующих факторов является характеристика земельного участка: его рельеф (наличие / отсутствие уклона), форма участка, освоенность (наличие / отсутствие дикорастущих кустарников и деревьев), подтопляемость, видовые характеристики и т.д. Данные факторы могут значительно увеличивать / уменьшать стоимость земельных участков.

Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.).

Таблица №16.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,12	1,35

Расстояние до моря. Для курортных регионов одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость земельных участков преимущественно коммерческого (торгового, гостиничного и т.д.) и жилого назначения, является удаленность от береговой линии моря. Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г.).

Таблица №17.

Данные для корректировки цен земельных участков в курортных регионах в зависимости от расстояния до моря									
Расстояние до моря, м	аналог								
	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	3000-5000	5000-7500	7500-10000	
Объект оценки	<500	1,00	1,45	1,73	1,93	2,18	2,56	2,98	3,34
	500-1000	0,69	1,00	1,19	1,33	1,50	1,76	2,05	2,30
	1000-1500	0,58	0,84	1,00	1,12	1,26	1,48	1,73	1,93
	1500-2000	0,52	0,75	0,89	1,00	1,13	1,32	1,54	1,73
	2000-3000	0,46	0,66	0,79	0,89	1,00	1,17	1,36	1,53
	3000-5000	0,39	0,57	0,67	0,76	0,85	1,00	1,16	1,30
	5000-7500	0,34	0,49	0,58	0,65	0,73	0,86	1,00	1,12
	7500-10000	0,30	0,43	0,52	0,58	0,65	0,77	0,89	1,00

Корректировка на наличие улучшений

Согласно ст.263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

При этом на практике встречаются ситуации, когда застройка является несоответствующей строительным нормам или ветхой, требующей сноса. Данная корректировка учитывает застройку, ценность которой не превышает 20% стоимости земельного участка. В противном случае стоимость объекта капитального строительства рассчитывается отдельно.

В данном случае корректировка определена на основании данных сайта Статриелт - Statrielt⁴:

Таблица №18.Корректировки на снос ветхих зданий, строений, сооружений на 01.01.2022

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков.

Для земельных участков под объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, развитая инфраструктура, безопасность, природные объекты, которые повышают их стоимость.

Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.).

Таблица №19.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, повышающими стоимость объектов (водоем, лес, транспортная доступность, развитая инфраструктура, социальная среда и т.д.) к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от них.	1,25	1,15	1,35

8.3.2 Анализ рынка курортной недвижимости⁵

Основными драйверами, которые простимулируют инвестиционную привлекательность курортной недвижимости в Краснодарском крае в 2022 году, станут переориентация на внутренний рынок жилья с зарубежного, рост турпотока на Черноморское побережье и высокий спрос на качественные объекты размещения. Об этом рассказала генеральный директор СК «Неометрия»

⁴<https://statrielt.ru/> - Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

⁵ <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/13/04/2022/625703ce9a794759b1acaef3>

Надежда Барачина в ходе «Жилищного конгресса», который проходит в Сочи 11-15 апреля.

«Основной фактор — рост популярности Черноморского побережья. По мнению представителей ведущих туроператоров, нынешний туристический сезон снова, как и в 2020 году, пройдет под флагом внутреннего туризма. Поэтому курортная недвижимость Краснодарского края в 2022 году будет, безусловно, в приоритете — как из-за невозможности путешествовать в большинство стран мира, так и из-за сокращения инвестиций в зарубежную недвижимость», — отметила топ-менеджер строительной компании.

Турпоток на курорты Краснодарского края стабильно растет год от года. Так, в 2021 году был зафиксирован прирост на 39% по сравнению с уровнем годом ранее. В 2022 году прогнозируется, что регион примет уже 20 млн человек.

«В большей степени будет наблюдаться дефицит предложения на качественные места размещения. Представители туроператоров прогнозируют рост цен на отдых в российских объектах размещения летом 2022 года на 10-30%. Цены на отели высокого уровня, которых в России традиционно не хватает, будут повышаться заметнее. Подобная тенденция была зафиксирована в период пандемии 2020 года — отели 4-5* повысили цены чуть ли не в два раза», — рассказала Надежда Барачина.

Еще одним драйвером роста, стимулирующим рынок курортной недвижимости, станут меры господдержки, уверена гендиректор СК «Неометрия». Существенную роль сыграет обнуление ставки НДС для гостиничного бизнеса, развитие туристической инфраструктуры, а также возобновление программы туристического кэшбека.

«Стоимость курортной недвижимости будет расти, в том числе, за счет госпрограмм поддержки туристической отрасли и роста спроса со стороны населения, приезжающего на отдых. Доходность от сдачи в аренду курортной недвижимости в перспективе также будет только увеличиваться. С учетом этого, курортная недвижимость Черноморского побережья будет по-прежнему оставаться привлекательной для потенциальных инвесторов», — подчеркнула Барачина.

Главными трендами этого сегмента рынка в ближайшие годы будут ESG-принципы, умные решения, благоустройство и инфраструктура в пешей доступности, а также сервисная составляющая. В настоящий момент на рынке курортного жилья Кубани прослеживается тенденция смещения предложения в сторону бизнес и элитных сегментов. Например, в Сочи в 2020 году доля таких новостроек составляла 18%, в 2021 году — 25%. По мнению Надежды Барачиной, эта динамика сохранится и в ближайшие годы.

Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Основными ценообразующими факторами при оценке гостиниц, баз отдыха, являются:

- номерной фонд – количество, площадь, цену по прейскуранту, наполняемость по бухгалтерским отчетам;
- привлекательность местоположения – оценивается район расположения, его инфраструктура, транспортная доступность, наличие достопримечательностей, вокзалов;
- влияние сезона на посещаемость;
- известность и репутация;
- услуги – парковка, ресторан, прачечная, спорт-зона, залы для конференций;
- архитектурное решение, возможность реконструкции и ценность здания с исторической точки зрения;

- инженерное оборудование и его состояние;
- состояние всех объектов имущественного комплекса и их соответствие современным требованиям – отделка, мебель, оборудование;
- количественные критерии оценки – размер доходов и затрат, уровень спроса и предложения, а также оценка конкурентоспособности;
- необходимые инвестиции в ремонт или модернизацию.

Проведенный анализ рынка баз отдыха в с. Широкая Балка Краснодарского края не выявил достаточно предложений к продаже сопоставимых объектов, поэтому был проведен анализ других районов Краснодарского края сопоставимых по уровню социально-экономического развития и развития инфраструктуры, с целью выявления объектов сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам и характеризующихся минимальным расхождением скорректированных цен (между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта), по состоянию на дату оценки.

Ниже приведена выборка предложений о продаже объектов свободного назначения и сходных типов объектов (в соответствии с п. 11.6 ФСО №7), сопоставимых с объектами оценки по назначению, местоположению.

Таблица № 20. Предложения к продаже баз отдыха в Краснодарском крае

№ п/п	Стоимость недвижимости, руб.	Площадь объекта, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Расстояние до моря	Физическое состояние объекта	Функциональное назначение объекта	Дата предложения	Местоположение	Стоимость за 1 кв.м. в месяц, руб.	Источник информации
1	25 000 000	240	1200	Нет данных	Хорошее	база отдыха	22.07.2022 г.	Краснодарский край, муниципальное образование Геленджик, с. Криница, Грушевая ул., 8	104 167	https://www.avito.ru/arhiposipovka/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_240_m_2457281028
2	21 760 000	275	2000	100	Хорошее	база отдыха	25.07.2022 г.	Краснодарский край, муниципальное образование Геленджик, хутор Бетта, ул. Мира, 3	79 127	https://www.avito.ru/arhiposipovka/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_2208559653
3	22 500 000	450	2300	100	Хорошее	база отдыха	30.07.2022 г.	Краснодарский край, муниципальное образование Геленджик, с. Архипо-Осиповка, Советская ул., 22	50 000	https://www.avito.ru/arhiposipovka/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_450_m_2125852314
4	140 000 000	1300	21740	600	Хорошее	база отдыха	01.08.2022 г.	Краснодарский край, Туапсинский р-н, Джубгское городское поселение, с. Бжид, Морская ул., уч5	107 692	https://www.avito.ru/dzhubga_kp/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyiy_biznes_baza_otdyha_na_beregumorya_1169998453
5	60 000 000	500	20000	200	Хорошее	база отдыха	09.07.2022 г.	Краснодарский край, Туапсинский р-н, Тенгинское сельское поселение, с. Лермонтово, Солнечная ул., 1	120 000	https://www.avito.ru/dzhubga_kp/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_500_m_2431615096

*На основании телефонных интервью с представителями объявлений были уточнены характеристики объектов аналогов.

Цены, приведенные в анализе, не являются константой и подвержены различным влияниям внешних факторов (как временных, так и качественных), имеет место значительный ценовой разброс.

Сложно объяснить, чем руководствуются владельцы недвижимости, выставяющие свои объекты на продажу по той или иной стоимости. Указанный ценовой диапазон является среднерыночным и отражает лишь крайние значения, а цены предложения могут быть как ниже, так и выше указанных значений, в зависимости от индивидуальных особенностей конкретного объекта.

Отметим, что указанные цены являются ценами предложений и должны быть в дальнейших расчетах скорректированы на торг. Цены, приведенные в анализе, не являются константой и подвержены различным влияниям внешних факторов (как временных, так и качественных), имеет место ценовой разброс.

На дату оценки средняя стоимость 1 кв.м баз отдыха, без учета скидки на торг, составляет:

Таблица 21.

№ п/п	Показатель	Стоимость за единицу, руб./кв.м.
1	Минимальное значение	50 000,0
2	Среднее значение	92 197,2
3	Максимальное значение	120 000,0

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, физическое состояние, наличие подключенных коммуникаций, класса качества и состояния внутренней отделки, а также необходимой скорости совершения сделки и т.п.).

В результате проведенного анализа рынка можно сделать вывод что чаще всего продаются здания/гостиницы/базы отдыха в хорошем состоянии, существенно отличающиеся по техническому состоянию, классу качества и конструктивным элементам от оцениваемой базы отдыха. Таким образом, Оценщиком сделано вывод о том, что ни один из представленных объектов не может быть использован в качестве объекта-аналога при расчете стоимости объектов оценки. Прямые аналоги на данные объекты по результатам анализа рынка, отсутствуют. Применение корректировок приведет к значительным погрешностям в расчетах.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В результате анализа рынка выявлено, что каждый объект имеет многочисленный состав ценообразующих факторов, оказывающих влияние на объект прямо или опосредованно.

Диапазоны ценообразующих факторов, не выявляемые рынком, определяются индивидуально (расчетным путем или на основе справочных материалов).

Для рекреационной недвижимости большое значение имеют следующие ценообразующие факторы (Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 г.):

- местоположение;
- физическое состояние здания;
- состояние отделки;
- общая площадь (фактор масштаба) и др.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Разница между ценой предложения и ценой продажи. Корректировка на уторгование значительно зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки может быть выполнена

на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости-2020». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2020 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.). снижение цены для объектов коммерческого назначения в среднем представлено ниже:

Таблица №22.

Скидки на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4%	24,3%
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,3%
Стрит-ритейл	15,6%	8,8%	22,4%
Объекты свободного назначения	15,7%	9,0%	22,5%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%

Корректировка на вид права. Гражданским кодексом РФ установлено, что право собственности на здание, сооружение и другое вновь созданное недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Для определения влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка на рыночную стоимость, как правило, используют метод корреляционно-регрессионного анализа, который основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать обширной выборкой по сравнимым объектам.

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщику не удалось выделить объекты, для расчета корректировки на вид права, ввиду отсутствия достаточного количества предложений на рынке недвижимости на дату максимально приближенную к дате оценки. Необходимая корректировка также не обнаружена в достоверных источниках: методических рекомендациях и сборниках корректировок.

Местоположение. Фактор местоположения является комплексным показателем, включающим в себя три различных фактора, которые непосредственно влияют на стоимость объекта оценки. Активность экономического окружения отражает покупательную способность населения и развитость экономических отношений в районе месторасположения объекта, характеризуется уровнем возможности свободного доступа к объекту коммерческой недвижимости широкого круга потенциальных покупателей/потребителей товаров/услуг; развитость окружающей инфраструктуры - совокупный показатель, показывающий количество объектов соцкультбыта в районе объекта оценки, наличие пешеходной зоны, остановок общественного транспорта, рынков и других особенностей и условий массового скопления людей в непосредственной близости к объекту коммерческой недвижимости; подъездные пути и доступность объекта характеризуют развитость транспортной инфраструктуры, наличием и техническим состоянием подъездных путей, в том числе, автодорог, а также наличием и состоянием парковки для автотранспорта.

Масштаб (размер) помещений.

Влияние размера помещения/здания на стоимость (в расчете на единицу площади). Одним из основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости является размер помещения/здания.

В результате проведенного анализа рынка Оценщику не удалось выделить объекты, для расчета корректировки на масштаб, ввиду отсутствия достаточного количества предложений на рынке недвижимости на дату максимально приближенную к дате оценки. Ввиду вышеизложенного,

корректировка принята на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., издатель Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020 г.) корректировка составляет:

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Физическое состояние (техническое состояние). Корректировка вводится в связи с различиями в техническом состоянии объекта оценки и объектов – аналогов. На основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования («Справочник оценщика недвижимости-2020". Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2020 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.), корректировка составляет:

Таблица №23.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Корректировка на состояние отделки. Корректировка вводится в связи с различиями в физическом состоянии отделки объекта оценки и объектов – аналогов. Корректировка определялась на основании проведенного исследования - согласно данным "Справочник оценщика недвижимости-2020". Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2020 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Таблица №24.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Инженерные коммуникации. Корректировка определена на основании данных сайта Статриелт - Statrielt⁶:

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций на 01.10.2020 г.

⁶<https://statrielt.ru/> - Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка)

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,82	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

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

✓ Рынок купли-продажи рекреационной недвижимости в Краснодарском крае имеет весьма неоднородный состав: отели, гостиничные комплексы, базы отдыха, пионерские лагеря, санатории, пансионаты и пр. Каждое направление характеризуется собственными индивидуальными показателями.

✓ Проведенный анализ рынка баз отдыха в с. Широкая Балка Краснодарского края не выявил достаточно предложений к продаже сопоставимых объектов, поэтому был проведен анализ других районов Краснодарского края сопоставимых по уровню социально-экономического развития и развития инфраструктуры, с целью выявления объектов сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам и характеризующихся минимальным расхождением скорректированных цен (между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта), по состоянию на дату оценки.

✓ Рыночная стоимость зависит от :

- номерной фонд – количество, площадь, цену по прейскуранту, наполняемость по бухгалтерским отчетам;
- привлекательность местоположения – оценивается район расположения, его инфраструктура, транспортная доступность, наличие достопримечательностей, вокзалов;
- влияние сезона на посещаемость;
- известность и репутация;
- услуги – парковка, ресторан, прачечная, спорт-зона, залы для конференций;
- архитектурное решение, возможность реконструкции и ценность здания с исторической точки зрения;
- инженерное оборудование и его состояние;
- состояние всех объектов имущественного комплекса и их соответствие современным требованиям – отделка, мебель, оборудование;
- количественные критерии оценки – размер доходов и затрат, уровень спроса и предложения, а также оценка конкурентоспособности;
- необходимые инвестиции в ремонт или модернизацию.

✓ На дату оценки средняя стоимость 1 кв.м баз отдыха, без учета скидки на торг, составляет:

Таблица 25.

№ п/п	Показатель	Стоимость за единицу, руб./кв.м.
1	Минимальное значение	50 000,0
2	Среднее значение	92 197,2
3	Максимальное значение	120 000,0

✓ Сложно объяснить, чем руководствуются владельцы недвижимости, выставляющие свои объекты на продажу по той или иной стоимости. Указанный ценовой диапазон является среднерыночным и

отражает лишь крайние значения, а цены предложения могут быть как ниже, так и выше указанных значений, в зависимости от индивидуальных особенностей конкретного объекта

✓ В результате проведенного анализа рынка можно сделать вывод что чаще всего продаются здания/гостиницы/базы отдыха в хорошем состоянии, существенно отличающиеся по техническому состоянию, классу качества и конструктивным элементам от оцениваемой базы отдыха. Таким образом, Оценщиком сделано вывод о том, что ни один из представленных объектов не может быть использован в качестве объекта-аналога при расчете стоимости объектов оценки. Прямые аналоги на данные объекты по результатам анализа рынка, отсутствуют. Применение корректировок приведет к значительным погрешностям в расчетах.

9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

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

Использование объекта оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- законодательно разрешенным;
- физически возможным;
- финансово осуществимым;
- обеспечивать максимальную стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для объекта недвижимости

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе результатов анализа НЭИ в целом ряде случаев требует разработки по сути своей инвестиционного проекта нового строительства или реконструкции. Достоверность результатов такого "проектирования", проведенного оценщиком без каких-либо изысканий и при отсутствии разрешительной документации, весьма сомнительна.

Установление рыночной стоимости объекта недвижимости на основе анализа НЭИ целесообразно только в отдельных случаях (земельный участок свободен от каких-либо улучшений, техническое состояние здания требует его сноса и т. п.). При этом выбранный оценщиком наиболее эффективный вариант использования объекта должен подтверждаться официальными документами – постановлением об изменении разрешённого использования земельного участка, утвержденным территориальным зонированием населённого пункта, актом выбора земельного участка для строительства, согласованным эскизным проектом, архитектурно-планировочным решением и т.д. Наличие подобных документов подтверждает реальный потенциал развития объекта. И этот потенциал, естественно, должен найти своё отражение в стоимости объекта.

На дату оценки база отдыха имеет функциональное (моральное) устаревание, не отвечает современным требованиям, требует реконструкции и капитального ремонта, в соответствии с этим Оценщиком принято решение оценивать базу отдыха под снос. Рыночная стоимость объекта будет складываться из рыночной стоимости земельного участка с учетом затрат на снос строений, при этом в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков и долей в них не признаются объектом обложения НДС.

10. Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке

10.1 Описание существующих подходов к оценке недвижимого имущества

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на стоимость рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимого имущества используют три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 18 – 19 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 15 – 16 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

При использовании **метода капитализации**, репрезентативная величина доходов делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от эксплуатации оцениваемого имущества в его стоимость. Метод капитализации дохода наиболее употребим в условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся постоянными и равномерными темпами роста.

Когда не удастся сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их постоянных и равномерных темпов роста, используется **метод дисконтированных денежных потоков**, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких промежутков времени. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.

Метод дисконтированных денежных потоков переводит будущие выгоды в настоящую стоимость собственности путем дисконтирования каждой будущей выгоды соответствующей нормой отдачи или путем капитализации с применением коэффициента капитализации, который должен отражать последовательность доходов, изменения стоимости собственности и дохода, а также норму отдачи.

Этот метод базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений доходов и стоимости собственности. Процедура дисконтирования предполагает, что инвестор получит возврат инвестиций и удовлетворяющий его доход на вложенный капитал.

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R}$$

где NOI_1 – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки первого года;

R – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки является действующим, его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному его использованию.

В формуле расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов сопоставимых с оцениваемым объектом с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. А коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI_1 и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу R . При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из методов доходного подхода.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их

изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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. 12 – 13 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо выполнить расчеты в рамках всех подходов. Невозможность или ограничения на выполнение расчета методами какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Обоснование выбора применяемых подходов и методов

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Обоснованный выбор применения затратного подхода

В соответствии с п. 19 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»: Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В соответствии с п. 24 «в» Федерального стандарта оценки №7 "Оценка недвижимости", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)....»

При оценке затратным подходом процесс определения стоимости земельного участка выделен в самостоятельный этап, так как затратный подход, наоборот, определяет стоимость ЕОН поэлементно – сначала определяются затраты на приобретение незастроенного участка, а затем затраты на создание улучшений с учетом накопленного износа.

Оцениваемые здания находятся в неудовлетворительном, ветхом состоянии, таким образом, оцениваются под снос в рамках затратного подхода.

Отказ от применения доходного подхода

В ст. 17 ФСО-1 упоминается, что в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Базовым методом оценки активов с позиции генерируемых ими доходов является выбор метода доходного подхода.

Условиями целесообразного и корректного применения метода прямой капитализации доходов являются:

1. Стабильность денежных потоков;
2. Положительная величина денежных потоков;
3. Устойчивый и равномерный рост доходов;
4. Объект не находится в стадии серьезной реконструкции или незавершенного строительства.

Условиями целесообразного и корректного применения метода дисконтирования денежных потоков являются:

1. Нестабильность денежных потоков;
2. Имеются данные, позволяющие осуществить составление объективного (основанного на текущих и ретроспективных данных) прогноза денежных потоков на период от 3-х и более лет;
3. Потоки доходов и расходов носят неравномерный характер (например, сезонный);
4. Объект недвижимости строится или только что построен и вводится в действие.

При проведении анализа вышеперечисленных факторов с учетом фактического состояния объектов оценки и отсутствии возможности достоверно спрогнозировать доходную и расходную составляющую объектов оценки оценщик отказывается от применения доходного подхода.

Отказ от применения сравнительного подхода

В соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщиком сделано вывод о невозможности применения метода в рамках сравнительного подхода при определении рыночной стоимости оцениваемой базы отдыха. Проведенный анализ рынка показывает, что ни один из представленных объектов не может быть использован в качестве объекта-аналога при расчете стоимости объектов оценки. Прямые аналоги на данные объекты по результатам анализа рынка, отсутствуют. Применение корректировок приведет к значительным погрешностям в расчетах. Таким образом, сравнительный подход не применяется.

10.2 Оценка на основе затратного подхода

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости объектов капитального строительства (в том числе объектов незавершенных строителством).

Основные этапы при применении данного подхода к определению стоимости:

- Определяется стоимость земельного участка, на котором находятся здания, сооружения.
- Оценивается восстановительная стоимость или стоимость замещения зданий и сооружений на дату оценки.
- Рассчитывается износ зданий и сооружений.
- Определяется рыночная стоимость зданий и сооружений как разность между стоимостью воспроизводства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и совокупным износом.
- Рассчитывается полная стоимость объекта недвижимости посредством прибавления к стоимости зданий и сооружений стоимости земельного участка.

10.2.1 Расчет стоимости прав на земельный участок

Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена с использованием методов сравнительного или доходного подходов.

Для оценки стоимости земельного участка используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

На **сравнительном** подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На **доходном** подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы **затратного** подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. В чистом виде затратный подход к оценке земли не применяется.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

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

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

– наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

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

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

– расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого 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.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

– наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

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

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

– определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

– определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

– определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

– расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Обоснование выбора применяемых подходов и методов

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Обоснованный выбор сравнительного подхода

В соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Как показало проведенное исследование рынка, рынок купли-продажи недвижимости аналогичной оцениваемой достаточно развит, и в распоряжении оценщиков имеется большой объем ценовой информации, публикуемой различными специальными изданиями (газеты, журналы и др.), а также различные интернет ресурсы. Данная информация является достаточной и достоверной для определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

Выбор единицы сравнения.

Оценщиком были проанализированы объявления о продаже и покупке аналогичных объектов и выявлено, что основной количественной характеристикой участка является его общая площадь (указана во всех объявлениях как наиболее важная характеристика), все остальные возможные количественные характеристики (кадастровая стоимость, длина фасада и т.п.) указываются в незначительной части объявлений.

Оценщиком выявлено, что единственной единицей сравнения может служить цена единицы площади участка по следующим причинам:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на анализируемом сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Таким образом, учитывая назначение оцениваемого участка, Оценщик в качестве единицы сравнения принимает рыночнопризнанную величину – стоимость 1 кв.м. земельного участка, выраженную в рублях. Прочие единицы сравнения (цена целого участка) практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте

рынка и потому оценщик отказался от их использования в отчёте.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Для данного отчета метод сравнительных продаж имеет следующий алгоритм.

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости аналогичных объектам оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке недвижимости в качестве единицы сравнения используется единица площади. Складские помещения и промышленные объекты, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный или кубический метр здания. Гостиницы и отели обычно анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры и концертные залы сравнивают на основе цены за место. Незастроенная земля сравнивается по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Так, например, когда цены продажи приведены к ценам за размерную единицу здания, обычно отпадает необходимость делать корректировки на размеры объектов.

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

Тип исследуемой недвижимости – земельные участки, сектор – земли населенных пунктов, таким образом в выборке потенциальных объектов аналогов участвуют только земельные участки из земель населенных пунктов.

Согласно классификации земельных участков по разрешенному назначению Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г. объекты оценки относятся к земельным участкам под объекты рекреации.

Основными ценообразующими факторами при этом стали: местоположение, категория земли/разрешенное использование, вид права, площадь, инженерные коммуникации, расстояние до моря, инженерно-геологические условия (рельеф), расположение относительно объектов повышающих стоимость земельных участков.

Проведенный анализ рынка позволил выявить объекты сопоставимые с объектами оценки по основным ценообразующим факторам и характеризующиеся минимальным расхождением

скорректированных цен (между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта).

Ввиду того, что в особых условиях определено, что стоимость оцениваемого земельного участка определяется как стоимость земельного участка, свободного от улучшений, аналогами для оцениваемого земельного участка являются незастроенные земельные участки.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже по тексту.

Таблица №26.– Исходная информация для расчета рыночной стоимости земельных участков

Характеристики объектов	Сопоставимые объекты		
	№ 1	№ 2	№3
Стоимость предложения к продаже, рубля	65 000 000	75 000 000	55 000 000
Условия финансирования	Наличный или безналичный расчет, единовременный платеж		
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Имущественные права	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	10000	7300	9950
Местоположение	Краснодарский край, муниципальное образование Новороссийск, с. Широкая Балка, ул. Широкая Балка	Краснодарский край, г.о. Новороссийск, с. Широкая Балка	Краснодарский край, муниципальное образование Новороссийск, Мысхакский сельский округ
Дата предложения к продаже (оферта)	29.08.2022 г.	12.09.2022 г.	02.09.2022 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	рекреационно-туристические учреждения	размещение базы отдыха	рекреационно-туристические учреждения: иные объекты отдыха и туризма
Расстояние до моря, м	400	120	300
Рельеф	уклон	спокойный	уклон
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков	Нет, на окраине населенного пункта, инфраструктура отсутствует	Да, в центральной части населенного пункта, седи развитой инфраструктуры	Нет, на окраине населенного пункта, инфраструктура отсутствует
Транспортная доступность объекта оценки	Транспортная доступность объекта оценки низкая (личный автотранспорт). Интенсивность движения в непосредственной близости к объекту – низкая. (согласно данным карты https://yandex.ru/maps/).	Транспортная доступность объекта оценки низкая (личный автотранспорт). Интенсивность движения в непосредственной близости к объекту – низкая. (согласно данным карты https://yandex.ru/maps/).	Транспортная доступность объекта оценки низкая (личный автотранспорт). Интенсивность движения в непосредственной близости к объекту – низкая. (согласно данным карты https://yandex.ru/maps/).
Подключенные инженерные коммуникации	Коммуникации на участке (по меже). С учетом развитости инженерной инфраструктуры в окружении объекта, возможность подключения имеется	Коммуникации на участке (по меже). С учетом развитости инженерной инфраструктуры в окружении объекта, возможность подключения имеется	Коммуникации на участке (по меже). С учетом развитости инженерной инфраструктуры в окружении объекта, возможность подключения имеется
Наличие обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие улучшений	отсутствуют	строения под снос	отсутствуют

Источники информации	https://www.avito.ru/myshak/o/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniy_a_2392942755	https://www.avito.ru/myshak/o/zemelnye_uchastki/uchastok_73sot._izhs_1211011503	https://www.avito.ru/myshak/o/zemelnye_uchastki/uchastok_995sot._promnaznacheniy_a_2430442466
----------------------	---	---	---

*Вся информация (в том числе не указанная в объявлениях о продаже) об объектах-аналогах, уточнялась путем телефонных переговоров с продавцами объектов.

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен ниже в таблице.

Таблица №27.– Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118016:22 площадь 9731 +/- 58 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка

Характеристики объектов	Объекты недвижимости			
	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		№ 1	№ 2	№3
Стоимость предложения к продаже, рублей	определяется	65 000 000	75 000 000	55 000 000
Общая площадь земельного участка, кв. м.	9731	10000	7300	9950
Стоимость предложения объекта недвижимости к продаже, руб./кв. м.	определяется	6500,00	10273,97	5527,64
Корректировка на разрешенное использование, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	6500,00	10273,97	5527,64
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продаж, %		-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	5499,00	8691,78	4676,38
Корректировка на имущественное право, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	5499,00	8691,78	4676,38
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков, %		15,00%	0,00%	15,00%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	6323,85	8691,78	5377,84
Корректировка на инженерно-геологические условия, %		24,00%	0,00%	24,00%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	7841,57	8691,78	6668,52
Корректировка на расстояние до моря, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	7841,57	8691,78	6668,52
Корректировка на наличие улучшений, %		0,00%	8,70%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	7841,57	9447,96	6668,52
Корректировка на инженерные коммуникации, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	7841,57	9447,96	6668,52
Корректировка на масштаб, %		0,37%	-3,78%	0,30%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	7 870,58	9 090,83	6 688,53
Удельный вес, % ⁷		29,03%	41,91%	29,06%
Средневесовое значение, руб./кв. м.		8 038,00		

⁷ Вес доверия в итоговом значении рыночной стоимости рассчитывается согласно общей сумме корректировок по их абсолютному значению (чем больше сумма введенных корректировок, тем меньше вес доверия к данному аналогу)

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118016:22 площадь 9731 +/- 58 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка, руб.	78 218 000
--	-------------------

*округление до тысяч

** В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков и долей в них не признаются объектом обложения НДС.

Если оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке прогнозируемых цен продаж сравнимых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может производиться по элементам сравнения с помощью единиц сравнения (цена за 1 га, за 1 сотку, 1 кв.м., 1 фронтальный метр, единицу плотности застройки). В качестве единицы сравнения принят 1 кв.м. земельного участка.

Далее в выбранные аналоги были внесены корректировки. Корректировки вводились экспертным путем с учетом анализа рынка земли.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в рублях, поправки в процентах.

Обоснование принятых корректировок.

Разница между ценой предложения и ценой продажи. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Диапазон значений определен на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.). Снижение цены для земельных участков в среднем представлено ниже:

Таблица №28.

Скидки на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Скидка на торг при продаже земельных участков под объекты рекреации принята по активному рынку, из доверительного интервала, в размере «-15,4%».

Условия финансирования. Учитывается разница в условиях финансирования сделки: оплата наличными, перечислением, с использованием заемных средств, оформление закладной, использование ипотечного кредита. Корректировка отсутствует.

Условия продажи. Корректировка на этот элемент отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых они принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка (рыночные, вынужденная продажа, другие скидки). Корректировка отсутствует.

Дата предложения. Введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. Цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору, так как представлены действующими предложениями. В данном случае корректировка отсутствует.

Имущественные права. Учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке (частная собственность, пожизненное наследуемое владение (только для физических лиц), постоянное (бессрочное) пользование, аренда, безвозмездное срочное пользование).

Оцениваемый объект оценки и объекты-аналоги принадлежат на праве собственности, объекты сопоставимы, корректировка не вводится.

Категория земель.

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

- Земли населённых пунктов
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики,
- транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения
- космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального
- назначения)

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1,2,3 имеют категорию – земли населенных пунктов, корректировка не вводится, так как объекты сопоставимы по данному признаку.

Корректировка на вид назначения

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости, сложившуюся на объекты в зависимости от разрешенного вида использования земельного участка. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России 1 сентября 2014 г. №540.

Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями, действующими на дату оценки), земельные участки могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Перечень основных видов разрешенного использования конкретного земельного участка определяется градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой находится земельный участок в соответствии с условиями Правил землепользования и застройки.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировка не вводится.

Местоположение. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

Районы расположения объектов оценки и объектов-аналогов характеризуются наличием развитой коммерческой инфраструктуры, высокой плотностью застройки территории.

Местоположение объектов аналогов идентично местоположению объекта оценки по социально-экономическим характеристикам, правилам землепользования и рыночным условиям. Внесение корректировки не требуется.

Общая площадь (фактор масштаба).

Одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости является площадь. На основании обобщенных рыночных данных, было выявлено, что стоимость земельного участка меняется в зависимости от его принадлежности к различным диапазонам.

Для расчета корректировки зависимости от размера площади используется корреляционно-регрессионный метод, используя коэффициент торможения. Источник информации Грибовский С.В., Сивец С.А. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. М.: Финансы и статистика, 2008 г. Корректировка на масштаб определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = (S_o/S_a)^{-0,XXX}, \text{ где:}$$

$K_{\text{кор}}$ – коэффициент корректировки;

S_o – площадь оцениваемых объектов, кв. м;

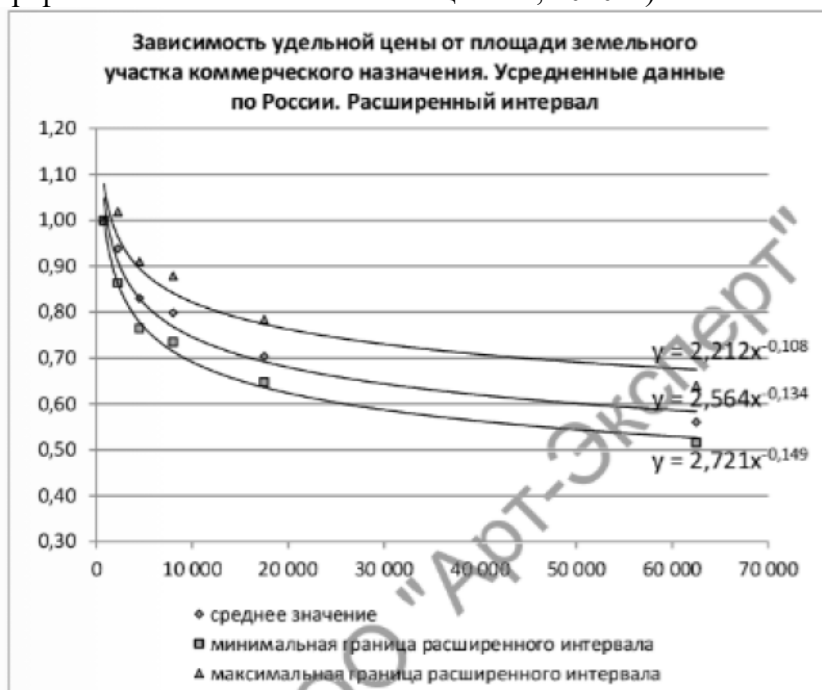
S_a – площадь аналога, кв. м;

-0,XXX – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади (коэффициент торможения).

Для расчета коэффициента торможения, как правило, используют метод корреляционно-регрессионного анализа, который основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать обширной выборкой по сравнимым объектам.

В результате проведенного анализа рынка Оценщику не удалось выделить объекты, для расчета корректировки на масштаб, ввиду отсутствия достаточного количества предложений на рынке недвижимости на дату максимально приближенную к дате оценки.

Корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.)



Таким образом, корректировка на масштаб для земельных участков коммерческого назначения формализуется в виде формулы:

$$((S_0 / S_a)^{0,134} - 1) \times 100\%.$$

Таблица №29. Расчет корректировки на масштаб для земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, кв.м	9731,00	10000,00	7300,00	9950,00
Соотношение S_0/S_a		0,9731	1,3330	0,9780
$(S_0/S_a)^K$		1,0037	0,9622	1,0030
Корректировка, %		0,37%	-3,78%	0,30%

Корректировка на наличие улучшений

Согласно ст.263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

При этом на практике встречаются ситуации, когда застройка является несоответствующей строительным нормам или ветхой, требующей сноса. Данная корректировка учитывает застройку, ценность которой не превышает 20% стоимости земельного участка. В противном случае стоимость объекта капитального строительства рассчитывается отдельно.

В данном случае корректировка определена на основании данных сайта Статриелт - Statrielt⁸:

Таблица №30. Корректировки на снос ветхих зданий, строений, сооружений на 01.01.2022

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Оцениваемый объект оценки оценивается как условно свободный, объекты-аналоги № 1,3 не заняты улучшениями, а объект-аналог № 2 занят строениями под снос, таким образом, для объекта-аналога № 2 вводится корректировка в размере «8,7%» $((1/0,92-1)*100\%=8,7\%)$.

Корректировка на наличие инженерно-технического обеспечения

Законодательство, регулирующее отношения по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения, а также непосредственно поставку коммунального ресурса (газ, электричество, вода и водоотведение) потребителю, предусматривает предварительное определение технических условий и объема предполагаемого потребления ресурса, а также ряд технологических действий, в том числе по созданию соединительных элементов (проводов, труб) от объекта потребителя до сети ресурсоснабжающей (либо осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения) организации.

Виду того, что земельный участок является свободным от застройки, определить технические условия и объем предполагаемого потребления ресурса не представляется возможным. Объекты-аналоги, в объявлениях которых указано наличие коммуникаций, подразумевают возможность подключения данных коммуникаций. Земельные участки расположены в активно развивающихся зонах, вокруг них находятся здания со всеми коммуникациями и при строительстве есть возможность подключения ко всем коммуникациям.

⁸<https://statrielt.ru/> - Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Таким образом, по этому фактору объект оценки и объекты-аналоги №1,2,3 сопоставимы и внесение корректировки не требуется.

Корректировка на «инженерно-геологические условия». Одним из ценообразующих факторов является характеристика земельного участка: его рельеф (наличие / отсутствие уклона), форма участка, освоенность (наличие / отсутствие дикорастущих кустарников и деревьев), подтопляемость, видовые характеристики и т.д. Данные факторы могут значительно увеличивать / уменьшать стоимость земельных участков.

Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.).

Таблица №31.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изьянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,12	1,35

Оцениваемый земельный участок и объект-аналог № 2 имеют спокойный рельеф (уклон не значителен), а объекты-аналоги № 1,3 имеют значительный уклон, таким образом, к объектам-аналогам «1,3 вводится корректировка в размере «24%».

Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков.

Для земельных участков под объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, развитая инфраструктура, безопасность, природные объекты, которые повышают их стоимость.

Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.).

Таблица №32.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, повышающими стоимость объектов (водоем, лес, транспортная доступность, развитая инфраструктура, социальная среда и т.д.) к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от них.	1,25	1,15	1,35

Оцениваемый земельный участок и объект-аналог № 2 расположены в центральной части населенного пункта, среди развитой инфраструктуры, социальной среды, а объекты-аналоги № 1,3 расположены на не значительном удалении от развитой инфраструктуры, социальной среды, таким образом, к объектам-аналогам № 1,3 вводится корректировка в размере «15%», из расширенного интервала.

Корректировка на наличие обременений. Рассчитывается как утрата рыночной стоимости в результате воздействия внешних факторов (обременения, сервитуты и др.), а также видам функционального использования. Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют отличий по этому признаку.

Корректировка на наличие полного пакета правоустанавливающих документов

Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку.

Расстояние до моря. Для курортных регионов одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость земельных участков преимущественно коммерческого (торгового, гостиничного и т.д.) и жилого назначения, является удаленность от береговой линии моря. Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и

оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г.).

Таблица №33.

Данные для корректировки цен земельных участков в курортных регионах в зависимости от расстояния до моря									
Расстояние до моря, м		аналог							
		<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	3000-5000	5000-7500	7500-10000
Объект оценки	<500	1,00	1,45	1,73	1,93	2,18	2,56	2,98	3,34
	500-1000	0,69	1,00	1,19	1,33	1,50	1,76	2,05	2,30
	1000-1500	0,58	0,84	1,00	1,12	1,26	1,48	1,73	1,93
	1500-2000	0,52	0,75	0,89	1,00	1,13	1,32	1,54	1,73
	2000-3000	0,46	0,66	0,79	0,89	1,00	1,17	1,36	1,53
	3000-5000	0,39	0,57	0,67	0,76	0,85	1,00	1,16	1,30
	5000-7500	0,34	0,49	0,58	0,65	0,73	0,86	1,00	1,12
	7500-10000	0,30	0,43	0,52	0,58	0,65	0,77	0,89	1,00

В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не вводится.

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

Расчет весовых коэффициентов

После введения всех корректировок рассчитывается удельный вес (d_i) корректировок по каждому объекту-аналогу по следующему алгоритму:

a_i – сумма всех абсолютных значений корректировок по каждому объекту-аналогу (по модулю);

$$b_i = 1 - a_i;$$

c – сумма всех полученных b_i ;

$$d_i = b_i / c.$$

Таким образом, основываясь на проведенных расчетах можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118016:22 площадь 9731 +/- 58 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка, округленно, составляет:

78 218 000 (семьдесят восемь миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей⁹

10.2.2 Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки

Для оценки стоимости затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки используются следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

⁹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков и долей в них не признаются объектом обложения НДС.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Метод разбивки по компонентам предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод наиболее применим для оценки новых зданий, когда в качестве основы возможно использование смет. Применение данного метода в данном случае затруднительно.

Метод количественного обследования основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Данный метод наиболее применим для оценки новых зданий, когда в качестве основы возможно использование смет. Применение данного метода в данном случае затруднительно.

Обоснованный выбор конкретных методов затратного подхода:

Для расчета стоимости нового строительства (затрат на создание объекта) в данном отчете в рамках затратного подхода использован метод удельных затрат на единицу площади или объема (метод сравнительной единицы).

Развитие современных информационных технологий, способов сбора, обработки и хранения информации позволяют использовать в качестве информационной базы для расчета различные справочники, в которых содержится актуальные стоимостные показатели стоимости строительства различных объектов недвижимости.

Поэтому в рамках затратного подхода оценка произведена методом удельных затрат на единицу площади или объема (сравнительной единицы).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м³ строительного объема, 1м² покрытия, 1м² 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 рыночной 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.

На дату оценки база отдыха находится в неудовлетворительном, ветхом техническом состоянии имеет функциональное (моральное) устаревание, не отвечает современным требованиям, требует реконструкции, в соответствии с этим Оценщиком принято решение оценивать базу отдыха под снос.

Определение рыночной стоимости работ по сносу

Общие положения СП 325.1325800.2017 Здания и сооружения содержат правила производства работ при демонтаже и утилизации:

4.2 Организация и производство работ по сносу должны проводиться при соблюдении законодательства Российской Федерации и требований по обеспечению безопасности работающих, населения и окружающей среды. Работы следует выполнять в соответствии с проектом организации строительства (ПОС), проектом организации работ (ПОР) по сносу (демонтажу) и проектом производства работ (ППР), с учетом [ГОСТ Р 54869](#) и [ГОСТ Р ИСО 21500](#).

4.3 Площадка сноса и участки производства работ должны быть ограждены в соответствии с [ГОСТ 23407](#) с установкой знаков безопасности и надписями в соответствии с [ГОСТ Р 12.4.026](#).

4.4 Участки производства работ, рабочие места, территория бытовых городков, проезды и проходы к ним в темное время суток должны быть освещены в соответствии с [ГОСТ 12.1.046](#).

4.5 Территория площадки сноса, участки производства работ, рабочие места, а также проезды, проходы, площадки складирования, должны содержаться в чистоте согласно [СП 48.13330](#).

4.6 При выезде с площадки сноса объекта должен быть оборудован пункт мойки колес грузового автотранспорта и строительных машин.

4.7 Перед въездом на площадку устанавливаются информационные щиты согласно [СП 48.13330](#).

4.8 Обособленные участки работ и рабочие места обеспечиваются телефонной или радиосвязью согласно.

5 Подготовка к сносу зданий и сооружений

5.1 Перед началом работ по сносу зданий выполняются мероприятия по выведению здания (сооружения) из эксплуатации [1], [5]. В перечень этих мероприятий включается обследование общего технического состояния зданий и сооружений в соответствии с [ГОСТ 31937](#), [СП 15.13330](#), [СП 16.13330](#), [СП 17.13330](#), [СП 22.13330](#), [СП 29.13330](#), [СП 45.13330](#), [СП 63.13330](#), [СП 64.13330](#), [СП 70.13330](#).

5.2 Обследование общего технического состояния зданий (сооружений) проводится с целью получения исходных данных для разработки ПОР.

5.3 Обследованию подлежат несущие строительные конструкции: кирпичные, железобетонные, стальные, деревянные.

5.4 При обследовании предусматривается:

- изучение актов, заключений (отчетов) ранее проведенных обследований, имеющейся проектной документации;

- разработка схем страховочных устройств под несущими конструкциями;

- выявление аварийных участков.

5.5 По результатам обследования определяется техническое состояние и несущая способность конструкций, возможность применения тех или иных методов организации для безопасного проведения работ.

5.6 Работы по выведению здания из эксплуатации проводятся в последовательности:

- отключение и демонтаж наружных коммуникаций;

- демонтаж внутренних инженерных систем водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, вентиляции, пожаротушения и слаботочного оборудования, и приборов;

- разборка полов, окон, дверей и элементов отделки.

Подземные вводы (выпуски) сетей газоснабжения, водопровода и канализации после отключения демонтируются одновременно с разрушением и удалением фундаментов.

Производятся подготовка к демонтажу и демонтаж технологического оборудования: стендов, станков, аппаратов, трубопроводов, мостовых и подвесных кранов. Снимаются все крепежные элементы, контрольно-измерительные приборы, отсоединяются технологические трубопроводы. Оборудование, установленное на железобетонные фундаменты, приподнимается (отрывается от опорных площадок) с помощью домкратов или клиньев. Демонтаж оборудования производится в соответствии с требованиями нормативной документации, инструкций и паспортов

заводов-изготовителей.

5.7 Проект организации работ - основной организационный документ при сносе зданий и сооружений. ПОР содержит требования и меры по обеспечению безопасности работающих, населения и окружающей среды, устанавливает метод сноса, общую последовательность и порядок работ, включающие меры по предотвращению прогрессирующего обрушения конструкций на отдельных участках, объем и требования максимального использования продуктов разборки здания (сооружения), утилизации отходов и служит основанием для получения разрешения на производство работ.

5.8 Для сносимого или демонтируемого объекта на основе и в развитие ПОР разрабатывается проект производства работ (ППР), определяющий технологические процессы и операции, ресурсы и мероприятия по безопасности.

5.9 В составе проекта производства работ по сносу зданий и сооружений разрабатываются:

- календарный план производства работ, строительный генеральный план или план участка работ по сносу и прилегающих территорий;
- график вывоза с объекта отходов сноса;
- потребность в средствах механизации, технологическом оборудовании, инструментах и приспособлениях;
- технологические карты;
- техника безопасности, охрана труда и окружающей среды.

5.10 Календарный план производства работ по сносу объекта устанавливает последовательность и сроки выполнения работ по сносу. По данным календарного плана определяются потребность в строительных машинах, в рабочих, сроки вывоза со строительной площадки отходов сноса.

5.11 Проект производства работ на снос зданий и сооружений утверждается главным инженером генеральной подрядной строительной организации, а разделы проекта по демонтажным работам - главными инженерами субподрядных организаций.

Утвержденный проект передается на строительную площадку до начала производства работ.

5.12 Обязанности заказчика и подрядных организаций

5.12.1 Заказчик передает генеральной подрядной организации всю необходимую проектную документацию, утвержденную в установленном порядке.

Организация, осуществляющая снос объекта, должна:

- получить у заказчика разрешение на снос объекта;
- получить документы (в том числе ордер), позволяющие производить отключение коммуникаций;
- назначить письменным приказом производителя работ, лиц ответственных за пожарную и электробезопасность, и лиц, осуществляющих строительный контроль.

6 Снос и демонтаж конструкций зданий

6.1 Общие правила и последовательность сноса зданий

6.1.1 В настоящем разделе приведены правила, последовательность и технологии сноса и разборки зданий (кроме монолитных железобетонных), требования, соблюдение которых необходимо при их обрушении и разборке, приведены в разделе 7.

6.1.2 Снос или демонтаж объекта следует выполнять в последовательности, обратной возведению, т.е. сверху вниз, по этажам, по секциям, по пролетам.

1.1.1 При проведении работ по сносу необходимо:

- обеспечивать прочность и устойчивость остающихся опорных конструкций и примыкающих к ним элементов;
- предотвращать падение конструкций при освобождении их креплений (швы замоноличивания, сварка, болты).

6.1.4 Для обеспечения прочности и устойчивости остающихся конструкций должны быть выполнены необходимые расчеты в связи с изменяющимися в процессе сноса или демонтажа расчетными схемами здания. По результатам расчетов выполняется временное закрепление остающихся конструкций. Схемы и конструкции временных закреплений должны быть приведены в составе ППР.

6.1.5 Работы по сносу или демонтажу зданий должны быть организованы с применением поточных методов с разбивкой объектов на захватки.

6.1.6 В качестве захваток выделяются части объектов с повторяющимися одинаковыми объемами работ. В жилых зданиях - в качестве захватки может быть часть этажа или секция, в одноэтажных промышленных зданиях пролет или часть пролета в пределах температурного шва.

6.2 Разборка жилых и общественных зданий с кирпичными стенами

Последовательность производства работ:

- разборка кровли;
- разборка кровельного ограждения;
- разборка деревянных конструкций скатных крыш;
- разборка чердачного перекрытия;
- поэтажная разборка наружных и внутренних стен;
- поэтажная разборка междуэтажных перекрытий;
- поэтажная разборка полов;
- поэтажная разборка лестничных маршей и площадок;
- разборка перекрытия над подвалом;
- разборка стен подвала и фундаментов.

Расчет рыночной стоимости работ по сносу объектов, проводится с элементами сравнительного подхода, а именно на основании анализа цен предложений на ремонтные работы на локальном рынке.

В стоимость ремонтных работ, определяемых по ценам предложений, уже включена прибыль предпринимателя.

Рынок ремонтных услуг сопряжен с различными рисками. Поскольку все стороны, участвующие в конкретной сделке и действующие исключительно в собственных интересах, не заинтересованы в разглашении ее параметров, цены реальных сделок являются конфиденциальной информацией. Конфиденциальность, как правило, обеспечивается условиями договора между продавцом и покупателем. В связи с этим получить информацию о цене реальных сделок, как правило, не представляется возможным. Поэтому Оценщик принимает допущение, что цена сделки и цена предложения в данном случае имеет минимальное расхождение.

Цены предложений на работы по сносу зданий представлены ниже в таблице.

Таблица №34. –Цены предложений на работы по сносу зданий, за кв.м.

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ за 1 кв.м.	Источник информации
1	Демонтаж, снос зданий	500	https://www.avito.ru/novorossiysk/predlozheniya_uslug/demontazh_2124392777
2	Демонтаж, снос зданий	600	https://www.avito.ru/krasnodar/predlozheniya_uslug/demontazh_snos_domov_zdaniy_i_sooruzheniy_2185157068
3	Демонтаж, снос зданий	400	https://www.avito.ru/krasnodar/predlozheniya_uslug/snos_lyubyh_zdaniy_i_sooruzheniy_ryte_kotlovanov_1603183087
Среднее значение		500	

* Все предложения о сносе и демонтаже включают в стоимость работ транспортировку и утилизацию строительного мусора

Таблица №35. – Расчет стоимости работ по сносу объектов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Стоимость работ за снос 1 кв.м/руб.	Затраты на снос, руб.*
1	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:51	104,5	500	52 000,00
2	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:52	18,6	500	9 000,00
3	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:53	104,8	500	52 000,00
4	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:54	35,9	500	18 000,00
5	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:55	13,9	500	7 000,00
6	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:56	108,2	500	54 000,00
7	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:57	151,7	500	76 000,00
8	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:58	100,9	500	50 000,00
9	Здание столовой с кадастровым номером 23:47:0118016:59	713,9	500	357 000,00
10	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:60	13,6	500	7 000,00
11	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:61	136	500	68 000,00
12	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:62	181,1	500	91 000,00
Итого*				841 000

*с учетом округления до тысяч

Таблица №36. –Итоговая рыночная стоимость объектов оценки под снос

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на снос, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:51	52 000,00	1*
2	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:52	9 000,00	1*
3	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:53	52 000,00	1*
4	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:54	18 000,00	1*
5	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:55	7 000,00	1*
6	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:56	54 000,00	1*
7	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:57	76 000,00	1*
8	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:58	50 000,00	1*
9	Здание столовой с кадастровым номером 23:47:0118016:59	357 000,00	1*
10	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:60	7 000,00	1*
11	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:61	68 000,00	1*
12	Домик отдыха с кадастровым номером 23:47:0118016:62	91 000,00	1*

*Из ст. 3 Закона об оценке следует, что рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена сделки, в т.ч. представляющая собой разумное **вознаграждение** за объект оценки и по которой **платеж** за объект оценки **выражен в денежной форме**. Неденежные расчеты не принимаются во внимание при оценке рыночной стоимости, поскольку на сделки с условиями неденежных расчетов влияет слишком много факторов, которые делают такие расчеты индивидуальными, не имеющими аналогов сделками.

Согласно ст. 572 ГК РФ передача объекта бесплатно или с доплатой трактуется как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора соответствующего содержания) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ). В связи с этим, рыночную стоимость объекта оценки с нулевой / отрицательной экономической полезностью рекомендуется указывать в размере минимальной целой денежной единицы Российской Федерации – **1 (один) рубль**.

Затраты на снос отнимаются от рыночной стоимости земельного участка.

$78\,218\,000 - 841\,000 = 77\,377\,000$ руб., где 78 218 000 рыночная стоимость земельного участка площадью 9731 кв.м., рассчитанная в разделе 10.2.1 настоящего отчета, 841 000 руб. затраты на снос объектов оценки, см. раздел 10.2.2.

Заключение о рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества затратным подходом

В результате применения затратного подхода оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость недвижимого имущества базы отдыха "Лесная горка", расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка, принадлежащего ООО «ЯХВЕ» (ОГРН 1022302392980, ИНН 2315030669), по состоянию на дату оценки, составляет:

77 377 000 (семьдесят семь миллионов триста семьдесят семь тысяч) рублей, без учета НДС

11. Согласование полученных результатов

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода к оценке рассматриваемых объектов, 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 методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5-10%, если дата сделки купли-продажи близка к дате оценки. Если бы Оценщикам были известны все факты, то этот диапазон можно было бы уменьшить. Поскольку есть несколько подходов, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Так как рыночная стоимость объектов оценки определялась только одним подходом (затратным), то согласование результатов не требуется.

12. Заключение об итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Рыночная стоимость недвижимого имущества базы отдыха "Лесная горка", расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка, принадлежащего ООО «ЯХВЕ» (ОГРН 1022302392980, ИНН 2315030669), по состоянию на дату оценки, составляет:

77 377 000 (семьдесят семь миллионов триста семьдесят семь тысяч) рублей, без учета НДС

13 Заявление о соответствии (сертификат стоимости)

Данный сертификат удостоверяет, что:

1. Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, регулирующего оценочную деятельность, стандартами оценки, указанными в отчете.
2. Оценщики, участвовавшие в проведении данной оценки, соответствуют существующим требованиям.
3. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
4. Проведенный анализ достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем отчете целях и с учетом принятых допущений и ограничений.
5. Настоящая оценка проведена при соблюдении требований к независимости оценщика, при отсутствии вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в процесс оценки.
6. Оценщик имеет опыт оценки аналогичных объектов.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
8. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
9. Вознаграждение Оценщиков ни в коей мере не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки.

Генеральный директор ООО «Партнерь», оценщик I категории (Диплом ПП № 148551 от 13.02.2002 г. «Оценка недвижимости, объектов интеллектуальной собственности, движимого имущества, предприятия (бизнеса)»), свидетельство о повышении квалификации в МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова №68-5с от 28.02.2005 г. свидетельство о повышении квалификации в НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 073-Г от 22.09.2008 г., удостоверение о повышении квалификации в ЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 232401064983 от 11.06.2014 г. Диплом о профессиональной переподготовке в ЧОУ ВПО Южный по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» №232401065381 от 11.06.2014г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020095-1 от 31 мая 2021 г.)



Е.Н. Брусова

14 Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 N 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 20.02.96 N 18-ФЗ, от 12.08.96 N 111-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ. 1994-1996. Москва.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 N 14-ФЗ (в ред. ФЗ от 12.08.96 N 110-ФЗ, от 24.10.97 N 133-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ. Москва.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
8. СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
9. СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
10. СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
11. СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.
12. СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.
13. Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25 сентября 2001 г.;
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 16.03.2002 г. №586-р
15. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.
16. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 г.
17. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г.
18. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2020 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.
19. Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. составленного Советом экспертов Рынка недвижимости.
20. Международная электронная сеть (INTERNET)

Приложение № 1 – Источники информации и аналоги, используемые для определения стоимости объекта оценки.

Объекты-аналоги земельные участки

Банк, который сам платит бизнесу

65 000 000 Р
650 000 Р за соту
8 918 197-01-86
Написать сообщение

Инвестиционная компания ООО "Перспектива"
Агентство
На Авито с августа 2015
Завершено 1274 объявления
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Офис Новороссийск

Получите акции до 20 000 Р в подарок

Пройдите бесплатное обучение инвестициям

Начать обучение

ПРОСТО БАНК
бесплатный торговый эквайринг

65 000 000 Р
650 000 Р за соту
8 918 197-01-86
Написать сообщение

Инвестиционная компания ООО "Перспектива"
Агентство
На Авито с августа 2015
Завершено 1274 объявления
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Офис Новороссийск

Оставьте заявку
на торговый эквайринг

Лагоны, теплый бассейн, гостиница

65 000 000 Р
650 000 Р за соту
8 918 197-01-86
Написать сообщение

Инвестиционная компания ООО "Перспектива"
Агентство
На Авито с августа 2015
Завершено 1274 объявления
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Офис Новороссийск

Лагоны, теплый бассейн, гостиница

Описание
Продаем земельный участок в г.Новороссийске, в урочище Широкая Балка.
Площадь земельного участка 9950 кв.м.
ВРМ рекреационно-туристические учреждения: иные объекты отдыха и туризма
- Перевая береговая линия
- Земельный участок с рельефом, уклоном в сторону моря.
- Имеются подъездные пути
- Коммуникации: эл-во в 50 м
Подробности по телефону, звоните!


https://www.avito.ru/myshako/zemelynye_uchastki/uchastok_100sot_promnaznacheniya_2392942755

avito.ru/myshako/zemelye_uchastki/uchastok_995sot_promnaznacheniya_2430442466

Мысхако Недвижимость Земельные участки Купить Промышленность

Участок 99,5 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



55 000 000 Р
552 764 Р за сотку
Рейтинг: Дебетовая карта от Газпромбанка! Подробнее

8 918 355-07-69


Написать сообщение
Отвечает около часа

APP Новороссийск
Агентство
На Авито с октября 2012
Завершено 90 объявлений

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА

MR. DOORS
АТЕЛЬЕ МЕБЕЛИ

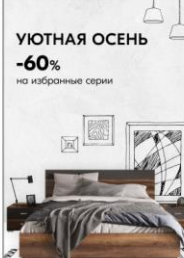


КУХНИ НА ЗАКАЗ
С РАСШИРЕННОЙ
ГАРАНТИЕЙ 12 ЛЕТ

Рейтинг: ООО "Итальянский кабинет MR"

РЕКЛАМА

УЮТНАЯ ОСЕНЬ
-60%
на избранные серии



Об участке
Площадь: 99,5 сот. Расстояние до центра города: 4 км


avito.ru/myshako/zemelye_uchastki/uchastok_995sot_promnaznacheniya_2430442466

Об участке
Площадь: 99,5 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Краснодарский край, муниципальное образование Новороссийск, Мысхаковский сельский округ


Скрыть карту



Описание

Продаю земельный участок площадью 99,5 сот.
От Собственника. Без Комиссии.
Категория : Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:
рекреационно-туристические учреждения; иные объекты отдыха и туризма

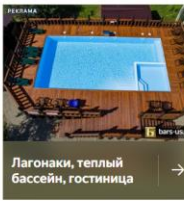
РЕКЛАМА



LAZURIT

ООО «Лазурит-Дом» «Газпром», ОГРН 07980200066.
Подробнее вы можете на сайте lazurit.ru

РЕКЛАМА



Лагоныки, теплый бассейн, гостиница

avito.ru/myshako/zemelye_uchastki/uchastok_995sot_promnaznacheniya_2430442466

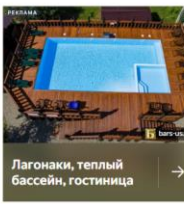
Описание

Продаю земельный участок площадью 99,5 сот.
От Собственника. Без Комиссии.
Категория : Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:
рекреационно-туристические учреждения; иные объекты отдыха и туризма
Первая береговая линия
От Собственника. Без Комиссии.
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Иван Кориков - консультант по коммерческой недвижимости.
Большая база коммерческой недвижимости.
От собственника. Без комиссии.
"Агентство регионального развития"
Коммерческая недвижимость Новороссийска.
От собственника. Без комиссии.

№ 2430442466 · 2 сентября в 13:14 · 239 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

РЕКЛАМА



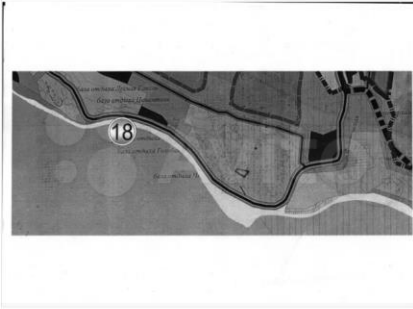
Лагоныки, теплый бассейн, гостиница

https://www.avito.ru/myshako/zemelye_uchastki/uchastok_995sot_promnaznacheniya_2430442466

Мышako Недвижимость Земельные участки Купить Поселеный (ИЖС)

Участок 73 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



75 000 000 Р
1 027 397 Р за сотку или предложите свою цену

8 958 423-67-89

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -102 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 73 сот
Расстояние до центра города: 5 км


Расположение
Краснодарский край, г.о. Новороссийск, с. Широкая Балка

12 октября 10:00
**ЕДИННЫЙ
ОНЛАЙН-СЕМИНАР**
БУХГАЛТЕРУ И РУКОВОДИТЕЛЮ


- Отчетность за 9 месяцев
- Изменения законодательства для бизнеса
- Новые возможности учета зарплат в 1С-бухгалтерии
- Маркировка: обменно-сортовой учет и другие изменения
- Новое в ЭДО. МЧД. Электронные перевозочные документы
- Отчетность за 9 мес. Изменения законодательства для бизнеса

ПО ВСЕЙ СТРАНЕ ПРОВОДЯТ ПАРТНЕРЫ ФИРМЫ «1С»
Участие бесплатное

focusconcept.ru НЕБАНКА



Расположение
Краснодарский край, г.о. Новороссийск, с. Широкая Балка



75 000 000 Р
1 027 397 Р за сотку или предложите свою цену

8 958 423-67-89

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -102 кг CO₂

Подписаться на продавца

Описание
Земельный участок в собственности!!!
Земельный участок расположен в начале "Широкой Балки" в 120 метрах от берега Черного моря в курортном местечке. (10 км от города Новороссийск).
Урочище Широкая Балка - уютное курортное местечко, находящееся на побережье Черного моря в 10 км к северо-востоку от города Новороссийска, между городами Анапа и Геленджик.
По территории проложена система электроснабжения и водоснабжения.
Земля в СОБСТВЕННОСТИ НЕ В АРЕНДЕ!!!
Площадь продаваемой территории 7300 кв.м.

Проектирование и строительство домов в современном стиле
Проектируем не просто дома, а комфортное пространство для жизни! Скачайте каталог!

Узнать больше

ПРОСТО БАНК
бесплатный торговый эквайринг

№ 1211011503 - 12 сентября в 16:28 - 2539 просмотров (+0 сегодня) Пожалуйста

https://www.avito.ru/myshako/zemelnye_uchastki/uchastok_73sot_izhs_1211011503

Объекты-аналоги (снос зданий)

Демонтаж

от 500 Р

8 918 362-21-02

Написать сообщение

Пользователь
Контактное лицо

Подписаться на продавца

Краснодарский край, Новороссийск

Показать карту

Демонтаж

от 500 Р

8 918 362-21-02

Написать сообщение

Пользователь
Контактное лицо

Подписаться на продавца

Краснодарский край, Новороссийск

Показать карту

Подробности

Доступно мастеров: 5-20 человек
Опыт в сфере: 9 лет
Гарантия на работу: С гарантией
Работа по договору: Да
Шаблоны документов: договор, расписка, акт

Проживание на объекте: Не нужно
Исполнитель закупает материалы: Да
График работы: пн, вт, ср, чт, пт, сб, 07:00-23:00
Время для связи: пн, вт, ср, чт, пт, сб, вс, 06:00-23:59

Описание

Демонтаж ветхих построек, перекрытий, стен. Утилизация мусора.

№ 2124392777 - 31 августа в 07:06 - 93 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/novorossiysk/predlozheniya_uslug/demontazh_2124392777

В результате телефонных переговоров уточнена стоимость 500 руб. за 1 кв.м.

Снос любых зданий и сооружений. Рытье котлованов

400 Р за м²

8 918 122-35-08

Написать сообщение

Пользователь
Контактное лицо

Подписаться на продавца

Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ
р-н Карасунский

Показать карту

avito.ru/krasnodar/predlozheniya_uslug/snos_lyubyh_zdaniy_i_sooruzheniy_ryte_kotlovanov_1603183087

демонтаж
Доступно мастеров: 5-20 человек
Опыт в сфере: 10 лет и больше
Гарантия на работу: С гарантией
Работа по договору: Да
Шаблоны документов: договор, расписка, акт

договорённости
График работы: пн, вт, ср, чт, пт, сб, вс, 08:00-21:00
Время для связи: пн, вт, ср, чт, пт, сб, вс, 08:00-21:00
Минимальная сумма заказа: 40000 Р

400 Р за м²
8 918 122-35-08

Пользователь
Контактное лицо

Подписаться на продавца

Описание
- Снос зданий любой сложности: простых и многоэтажных зданий, ветхих домов, промышленных объектов, металлоконструкций.
- Внутренний демонтаж помещений.
- Демонтаж перегородок и дверных проемов.
А также:
-Рытье котлованов, вывоз и утилизация строительного мусора, планировка участка.
Работаем быстро, качественно и по доступным ценам. Цены ниже чем у конкурентов. Опыт работы большой. Индивидуальный подход к каждому клиенту. При больших объемах предоставляется скидка. Форма оплаты любая. Посредникам просьба не беспокоить.


№ 1603183087 · 21 августа в 19:27 · 832 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/krasnodar/predlozheniya_uslug/snos_lyubyh_zdaniy_i_sooruzheniy_ryte_kotlovanov_1603183087

avito.ru/krasnodar/predlozheniya_uslug/demontazh_snos_domov_zdaniy_i_sooruzheniy_2185157068

Демонтаж, снос домов, зданий и сооружений:

Добавить в избранное · Добавить заметку



от 600 Р за м²
8 985 029-50-69

Написать сообщение

Пользователь
Контактное лицо

Подписаться на продавца

Расположение

avito.ru/krasnodar/predlozheniya_uslug/demontazh_snos_domov_zdaniy_i_sooruzheniy_2185157068

Краснодарский край, Краснодар, Красная ул., 176лит1/3
р-н Центральный [Показать карту](#)

Подробности
Чем занимается исполнитель: Снос и демонтаж
Доступно мастеров: 5-20 человек
Опыт в сфере: 9 лет
Гарантия на работу: С гарантией
Работа по договору: Да

Шаблоны документов: договор, расписка, акт
Проживание на объекте: Не нужно
График работы: пн, вт, ср, чт, пт, сб, вс, 07:00-22:00
Время для связи: пн, вт, ср, чт, пт, сб, вс, 07:00-21:00
Минимальная сумма заказа: 800 Р

от 600 Р за м²
8 985 029-50-69

Написать сообщение

Пользователь
Контактное лицо

Подписаться на продавца

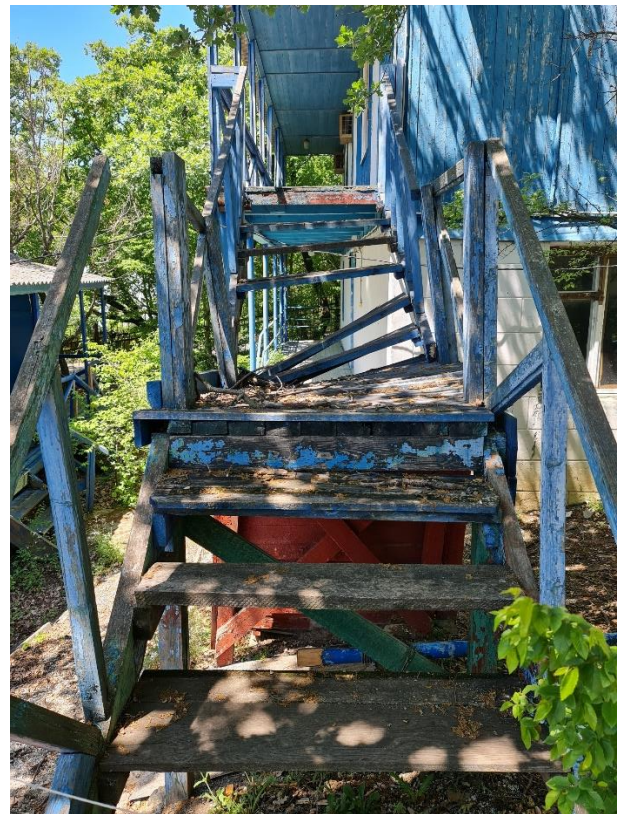
Описание
Услуги Демонтажа: 🛠️👷🏻 Выполним демонтажные работы любой сложности.
-Демонтаж стен -Демонтаж перегородок -Демонтаж плитки -Демонтаж полов
-Демонтаж домов под ключ -Демонтаж построек -Демонтаж крыш -Демонтаж дач
-Демонтаж заборов -Частичный демонтаж -Соблюдения сроков демонтажа 100%
-Снос и демонтаж соответствии с законодательством -Соблюдения ТБ и норм пром, безопасности. Цены на работы фиксируются и не меняются. Своя техника и опытные механизаторы выезд для оценивания бесплатно.

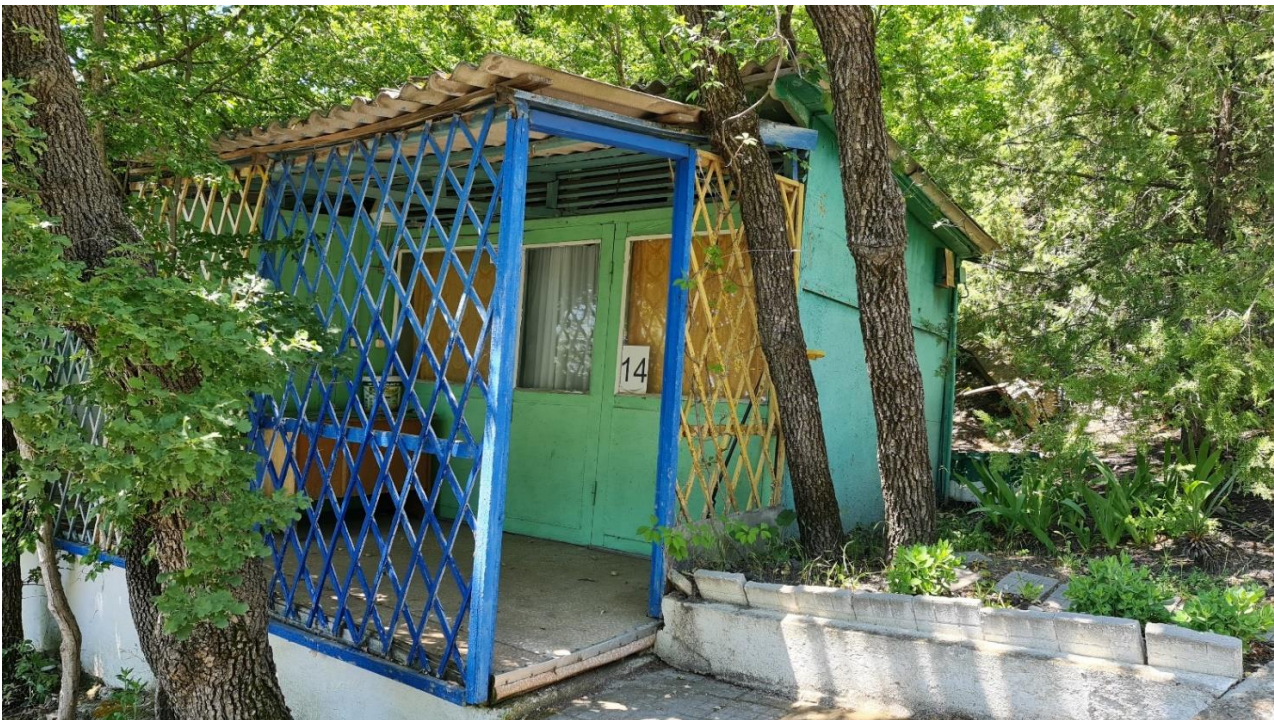
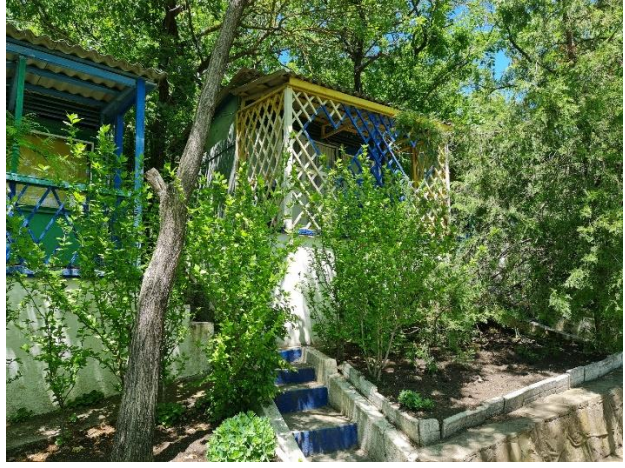
№ 2185157068 · 2 сентября в 11:57 · 380 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/krasnodar/predlozheniya_uslug/demontazh_snos_domov_zdaniy_i_sooruzheniy_2185157068

Приложение № 2 – Фотографии объектов оценки

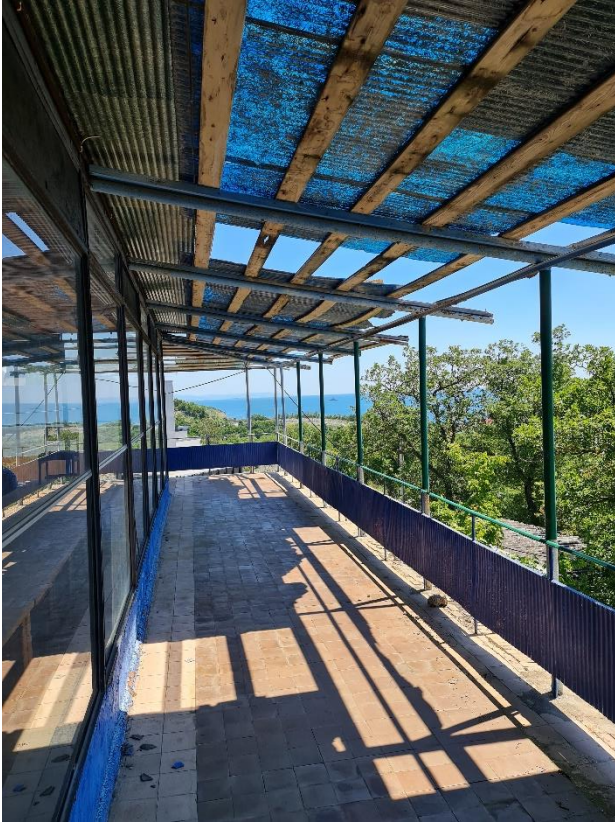












Приложение № 3 – Документы, предоставленные Заказчиком

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

30.03.2022г.

№ КУВИ-001/2022-45513882

На основании запроса от 30.03.2022, поступившего на рассмотрение 30.03.2022, сообщаем, что правообладателю ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЯХВЕ"; ИНН: 2315030669; ОГРН: 1022302392980; предыдущее(ие) наименование(я): kruglova.arbitr@gmail.com., по состоянию на 30.03.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	23:47:0118016:22	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для обслуживания базы отдыха	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Широкая балка, база отдыха "Лесная горка".	
		Площадь:	9731 +/- 58	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	14.03.2009	
		номер государственной регистрации:	23-23-21/031/2009-001	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 01.09.1999	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	23:47:0118016:22-23/021/2017-1
		1.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
		1.3.3	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001			
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	23:47:0118016:51	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Краснодарский край, г.Новороссийск, с.Широкая Балка, база отдыха "Лесная горка"	
		Площадь:	104.5	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	22.02.2000	
		номер государственной регистрации:	23-01.21-2.1.2000-388.16	
		основание государственной регистрации:	договор купли-продажи, выдан 01.09.1999	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
		2.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001
				дата государственной регистрации прекращения права:
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	23:47:0118016:52	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Краснодарский край, г.Новороссийск, с.Широкая Балка, база отдыха "Лесная горка"	
		Площадь:	18.6	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	22.02.2000	
		номер государственной регистрации:	23-01.21-2.1.2000-388.11	
		основание государственной регистрации:	договор купли-продажи, выдан 01.09.1999	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
		3.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	23:47:0118016:53	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Краснодарский край, г.Новороссийск, село Широкая балка, база отдыха "Лесная горка"	
		Площадь:	104.8	
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	22.02.2000	
		номер государственной регистрации:	23-01.21-2.1.2000-1071	
		основание государственной регистрации:	договор купли-продажи, выдан 01.09.1999	
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
		4.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001
				дата государственной регистрации прекращения права:
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	23:47:0118016:54	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Краснодарский край, г.Новороссийск, село Широкая Балка, база отдыха "Лесная горка"	
		Площадь:	35.9	
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	22.02.2000	
		номер государственной регистрации:	23-01.21-2.1.2000-1069	
		основание государственной регистрации:	договор купли-продажи, выдан 01.09.1999	
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		5.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
6	6.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	23:47:0118016:55
			Назначение объекта недвижимости:	Жилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Краснодарский край, г.Новороссийск, село Широкая балка, база отдыха "Лесная горка"
			Площадь:	13.9
	6.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	22.02.2000
			номер государственной регистрации:	23-01.21-2.1.2000-388.12
			основание государственной регистрации:	договор купли-продажи, выдан 01.09.1999
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
		6.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001			
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
7	7.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	23:47:0118016:56
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Краснодарский край, г.Новороссийск, с.Широкая балка, база отдыха "Лесная горка"
			Площадь:	108.2
	7.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	22.02.2000
			номер государственной регистрации:	23-01.21-2.1.2000-1070
			основание государственной регистрации:	договор купли-продажи, выдан 01.09.1999
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

		7.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
		7.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
8	8.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	23:47:0118016:57
			Назначение объекта недвижимости:	Жилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Краснодарский край, г. Новороссийск, село Широкая балка, база отдыха "Лесная горка"
			Площадь:	151.7
	8.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	22.02.2000
			номер государственной регистрации:	23-01.21-2.1.2000-388.7
			основание государственной регистрации:	договор купли-продажи, выдан 01.09.1999
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		8.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
		8.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001
9	9.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	23:47:0118016:58
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Краснодарский край, г.Новороссийск, село Широкая балка, база отдыха "Лесная горка"
			Площадь:	100.9
	9.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	22.02.2000
			номер государственной регистрации:	23-01.21-2.1.2000-388.6
			основание государственной регистрации:	договор купли-продажи, выдан 01.09.1999
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	9.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		9.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
		9.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
10	10.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		23:47:0118016:59
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Краснодарский край, г.Новороссийск, с. Широкая балка, база отдыха "Лесная горка"
		Площадь:		713.9
	10.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		22.02.2000
		номер государственной регистрации:		23-01.21-2.1.2000-388.15
		основание государственной регистрации:		договор купли-продажи, выдан 01.09.1999
	10.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		10.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
		10.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
11	11.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		23:47:0118016:60
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Краснодарский край, г.Новороссийск, с.Широкая балка, база отдыха "Лесная горка"
		Площадь:		13.6
	11.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		22.02.2000
		номер государственной регистрации:		23-01.21-2.1.2000-1068
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

		основание государственной регистрации:	договор купли-продажи, выдан 01.09.1999
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
	11.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	23:47:0118016:61
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Краснодарский край, г. Новороссийск, село Широкая балка, база отдыха "Лесная горка"
		Площадь:	136
	12.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.02.2000
		номер государственной регистрации:	23-01.21-2.1.2000-388.17
		основание государственной регистрации:	договор купли-продажи, выдан 01.09.1999
	12.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	12.3.1	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344
	12.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	23:47:0118016:62
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Краснодарский край, г. Новороссийск, село Широкая балка, база отдыха "Лесная горка"
		Площадь:	181.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	13.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		22.02.2000	
		номер государственной регистрации:		23-01.21-2.1.2000-388.18	
		основание государственной регистрации:		договор купли-продажи, выдан 01.09.1999	
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		13.3. 1	вид:	Ипотека	
			номер государственной регистрации:	23-23-21/055/2014-344	
		13.3. 2	вид:	Ипотека	
			номер государственной регистрации:	23-23-21/063/2014-001	
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
14	Получатель выписки			Круглова Ольга Александровна	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.paoyufo@gmail.com
www.srogaо.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Брусовой Елены Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Брусова Елена Николаевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«10» мая 2017 года за регистрационным номером № 00961.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 020095-1 от 31.05.2021, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр".

- «оценка движимого имущества» № 020096-2 от 31.05.2021, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр".

- «оценка бизнеса» № 032044-3 от 03.12.2021, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» сентября 2022г.

Дата составления выписки «06» сентября 2022г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020095-1

« 31 » мая 20²¹ г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Брусовой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20²¹ г. № 201

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20²⁴ г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484



013178 - KA1

ПОЛИС


«16» декабря 2021 г.

№700-0002450-06180

страхования ответственности оценщика

Предыдущий договор 210001/20/02695/9319079 «18» декабря 2020 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания «Гелиос», действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Приложениях к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь.	Брусова Елена Николаевна, 16.05.1978 года рождения, паспорт: 0305 №383239, выдан: 16.04.2004 г., Управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края, код подразделения 232-003, зарегистрирован: г. Краснодар, ул. Им.70-летия Октября, д.115, кв.120		
2. Тип деятельности (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом <input type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой		
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Партнеръ» 350000, г. Краснодар, ул. Рашидлевская, 44 тел.: +7(861)221-06-22 ИНН / КПП: 2310099000 ОГРН: 1052305686190 п/с 40702810600170002968 в филиале «Южный» ПАО «УРАЛСИБ» г. Краснодар к/с 30101810400000000700 БИК 040349700		
3. Выгодоприобретатель.	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем и понесшие убытки, и (или) третьи лица, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.		
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.		
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.		
6. Страховая сумма	500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.		
7. Страховая премия	500,00 (Пятьсот) рублей 00 копеек		
8. Лимит ответственности по дополнительным расходам:	Судебные расходы и издержки Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), исключая все административные расходы Страхователя: 5% от страховой суммы Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертиз и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: 5% от страховой суммы		
9. Франшиза	<input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная, размер Не установлена		
10. Лимит ответственности на один и каждый страховой случай	500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.		
11. Порядок оплаты страховой премии:	1-й взнос	2-й взнос	3-й взнос
Страховые взносы	18.12.2021		
Дата внесения, до	500,00		
Сумма	Договор страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 19.12.2021г. и действует по 18.12.2022г.		
12. Срок действия Полиса (срок страхования)			
Дополнительные условия	Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют Правила. С Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, налоговообложением выплат Страховщика, правом на информацию о вознаграждении страховому посреднику ознакомлен, Правила страхования получил. Правила размещены на официальном сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу http://skgelios.ru/company/information . Подписывая настоящий Полис, Страхователь – физическое лицо подтверждает свое согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение), в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» с целью включения их в клиентскую базу данных Страховщика, для информационных рассылок маркетинговых и рекламных акций и телефонных опросов. Подписывая настоящий Полис, Страхователь выражает свое согласие на получение рекламы о новых продуктах и акциях Страховщика по телефону и/или электронной почте: _____ Настоящее согласие на указанные выше действия дано на срок действия Полиса и период хранения данных по Полисам в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем по его письменному заявлению.		
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» ООО Страховая Компания «Гелиос» Юридический адрес: 350015, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Покровская, д. 40 Тел.: 8 (861) 212-64-10 ИНН: 7705513090 КПП: 231001001 ОГРН: 1047705036938 Р/с № 40701810000000000000 АО «Газпромбанк», г. Москва к/с № 30101810400000000823 БИК 044525887 Правление филиала «Южный» продаж Южной дирекции продаж ООО Страховая компания «Гелиос» / Борщенко А.В. полномочен М.П. Доверенность № 581 от 16.12.2021 г. М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ Брусова Елена Николаевна, 16.05.1978 года рождения С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил. Паспорт: 0305 №383239, выдан: 16.04.2004 г., Управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края, код подразделения 232-003, зарегистрирован: г. Краснодар, ул. Им.70-летия Октября, д.115, кв.120. Тел.: 8-905-472-9476  Е.Н. Брусова /		

ДОГОВОР
страхования ответственности оценщиков
№ 700-0002497-06362

г. Краснодар.

«22» июля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос»), Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397 от 10.11.2021, выдана бессрочно), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице, руководителя направления корпоративных продаж Послед Анастасии Анатольевны, действующей на основании Доверенности №81 от 12.01.2022г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Партнёр», в лице генерального директора Брусовой Елены Николаевны, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны» и каждая по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Договоре события (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Договором страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Договором.

1.2. Настоящий Договор заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Договоре, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «22» июля 2022г. (далее по тексту – Заявление на страхование, Приложение № 2 к Договору), а также в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50 (далее – Правила, Приложение № 1 к Договору). В случае противоречия между положениями настоящего Договора, Правил и Заявления на страхование, преимущественную силу имеют положения Договора.

1.3. Лицо, риск ответственности которого застрахован (Застрахованное лицо): ООО «Партнёр».

1.4. Настоящий Договор заключен в пользу лиц (Выгодоприобретателей), которым Страхователем может быть причинен ущерб при осуществлении оценочной деятельности. Выгодоприобретателями по настоящему Договору признаются заказчики, заключившие со Страхователем договор на проведение оценки, и/или третьи лица, имущественным интересам которых может быть причинен вред, вследствие оказания Страхователем оценочных услуг.

1.5. Стороны договорились о том, что для предоставления информации Страхователю Страховщик использует почтовые отправления, телефонную связь, в соответствии с реквизитами, указанными в разделе 10 настоящего Договора.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

2.2. Настоящее страхование распространяется на услуги оценки, которые были оказаны Страхователем по договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в течение срока действия настоящего Договора.

3. СТРАХОВОЙ РИСК. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым риском по настоящему Договору является вероятное установление вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Страховым случаем по настоящему Договору является установление вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. Случай признается страховым, если:

3.3.1. Основания, по которым Страхователю (Застрахованному лицу) предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, в соответствии с Правилами страхования и настоящим Договором.

3.3.2. Действия (бездействие) оценщика, выразившиеся в нарушении требований Федерального

закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены в течение срока действия настоящего Договора, являлись непреднамеренными (неумышленными) ошибками или упущениями, и повлекли искажение результата оценки, ошибки при измерениях и расчетах, а также при выборе стандарта оценки, утрату или порчу имущества во время выполнения оценки объекта оценки.

3.3.3. Требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) заявлены Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации для требований, вытекающих из имущественного страхования. Под требованиями Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) в соответствии с настоящим Договором понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда) с приложением документальных доказательств, подтверждающих факт, причин и размер ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу).

3.3.4. Ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности/юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, деятельности в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.3.5. Обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить причиненный ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателю установлена вступившим в законную силу решением суда, или по Договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности признана Страхователем (Застрахованным лицом) с предварительного письменного согласия Страховщика.

3.4. Причинение ущерба одновременно (или последовательно) нескольким третьим лицам в результате одних тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.

3.5. Действие настоящего Договора не распространяется на случаи, оговоренные в разделе 5 Правил страхования, а также на требования (претензии, иски):

3.5.1. Связанные с оказанием сопутствующих оценке услуг.

3.5.2. Основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков оказания услуг, а также расходами на исправление недостатков услуг.

4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек.

4.2. В соответствии с настоящим Договором указанная в п. 4.1 Договора страховая сумма является агрегатной страховой суммой.

4.3. В соответствии с настоящим Договором франшиза не установлена.

4.4. В пределах страховой суммы установлены следующие лимиты ответственности (размеры максимально возможных страховых выплат):

4.5. По одному и каждому страховому случаю в размере 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет: 4 500,00 (четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек.

Порядок уплаты страховой премии: по безналичному расчету единовременно в срок до «22» июля 2022 г.

5.2. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств в кассу Страховщика при оплате наличными деньгами или день зачисления денежных средств на расчетный счет Страховщика при оплате по безналичному расчету.

5.3. В случае неуплаты Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или ее первого взноса (при оплате в рассрочку) в срок и в размере согласно п. 5.1 настоящего Договора, настоящий Договор считается не вступившим в силу. Страховые выплаты по такому Договору не производятся.

5.4. В случае неуплаты Страхователем очередного страхового взноса (при уплате в рассрочку) в срок и в размере согласно п. 5.1 настоящего Договора, настоящий Договор прекращается со дня, следующего за днем, когда очередной страховой взнос должен был быть уплачен. При этом страховая премия, уплаченная до просрочки очередного взноса, считается полностью заработанной Страховщиком, и не подлежит возврату. Договор страхования прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем, когда очередной страховой взнос должен был быть уплачен полностью.

5.5. Возврат страховой премии или ее части осуществляется:

– в случае несвоевременной уплаты или уплаты в неполном объеме страховой премии (при

единовременной оплате) или ее первого взноса (при оплате в рассрочку) – в течение 60 (шестидесяти) дней после получения;

- переплаты страховой премии – в течение 60 (шестидесяти) дней после получения;
- случае признания настоящего Договора недействительным – в течение 60 (шестидесяти) дней после вступления в силу решения суда о признании Договора недействительным, если решением суда не предусмотрено иное;
- в случае если настоящий Договор является незаключенным – в течение 60 (шестидесяти) дней после выявления факта незаключения Договора;
- в случаях досрочного прекращения Договора, для которых настоящим Договором предусмотрен возврат части страховой премии, – в течение 60 (шестидесяти) дней после досрочного прекращения Договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Права и обязанности Сторон по настоящему Договору, в том числе права и обязанности по обработке персональных данных, устанавливаются в соответствии с разделом 11 Правил страхования.

7. ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ

7.1. Для целей настоящего страхования под ущербом понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права (реальный ущерб).

7.2. Факт страхового случая и размера причиненного ущерба устанавливается:

7.2.1. Во внесудебном порядке - с письменного согласия Страховщика на основании письменной документально обоснованной претензии потерпевшего лица – при отсутствии спора о факте страхового случая, наличии у третьего лица права требовать от Страхователя (Застрахованного лица) возмещения ущерба и обязанности Страхователя (Застрахованного лица) его возместить, о причинно-следственной связи между действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) и возникшим ущербом и о размере ущерба.

7.2.2. В судебном порядке - на основании вступившего в законную силу решения суда о взыскании со Страхователя (Застрахованного лица) ущерба, причиненного потерпевшему лицу – при наличии спора по вопросам, перечисленным в п. 7.2.1 настоящего Договора.

7.3. Для получения страховой выплаты Страховщику должны быть представлены оригиналы или надлежаще заверенные копии следующих документов:

7.3.1. Заявление о страховой выплате, содержащее в том числе идентифицирующие признаки заявителя: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство, место регистрации; для юридических лиц – полное наименование, ИНН, ОГРН, адрес места нахождения, номер телефона, фамилия, имя отчество единоличного исполнительного органа.

7.3.2. Документы, удостоверяющие личность обратившегося за страховой выплатой, содержащие сведения о фамилии, имени, отчестве обратившегося лица, его дате и месте рождения, гражданстве, месте регистрации. Если с заявлением о страховой выплате обращается представитель Выгодоприобретателя (Страхователя, Застрахованного лица), то он должен предъявить надлежащим образом заверенную доверенность.

7.3.3. Банковские реквизиты для перечисления страховой выплаты по безналичному расчету.

7.4. Для установления факта страхового случая и размера причиненного ущерба во внесудебном порядке помимо документов, указанных в п. 7.3 настоящего Договора, Страховщику должны быть представлены оригиналы или надлежащим образом заверенные копии следующих документов:

7.4.1. Договор страхования, если с заявлением о страховой выплате обращается Страхователь (Застрахованное лицо).

7.4.2. Приказ о приеме на работу, трудовой договор работника, действиями (бездействием) которого был причинен ущерб, если с заявлением о страховой выплате обращается Страхователь (Застрахованное лицо).

7.4.3. Договор на проведение оценки с приложением документа, подтверждающего членство оценщика в СРО, документов, подтверждающих квалификацию оценщика, непосредственно проводившего оценку по договору с заказчиком оценочных услуг, платежных документов, подтверждающих оплату оценочных услуг, а также акта об оказании оценочных услуг.

7.4.4. Отчет об оценке, в связи с подготовкой которой к Страхователю (Застрахованному лицу) была предъявлена претензия.

7.4.5. Решение о дисциплинарном взыскании, вынесенное СРО в связи с подготовкой Страхователем (Застрахованным лицом) отчета об оценке, в связи с подготовкой которой к оценщику была предъявлена претензия (при наличии), если с заявлением о страховой выплате обращается Страхователь (Застрахованное лицо).

7.4.6. Документы правоохранительных органов, органов надзора в области оценочной деятельности.

7.4.7. Претензия потерпевшего лица с приложением обосновывающих документов, в том числе документов, подтверждающих обстоятельства, характер и момент совершения Страхователем (Застрахованным лицом) ошибочных действий (бездействия), справки, счета, подтверждающие размер ущерба.

7.4.8. Документы, подтверждающие размер выплаченного Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика возмещения Выгодоприобретателю, если с заявлением о страховой выплате обращается Страхователь (Застрахованное лицо).

7.4.9. Трехстороннее соглашение о страховой выплате, заключенное между Страховщиком, Страхователем (Застрахованным лицом) и Выгодоприобретателем.

7.5. Для установления факта страхового случая и размера причиненного ущерба в судебном порядке помимо документов, указанных в п. 7.3 настоящего Договора, Страховщику должны быть представлены оригиналы или надлежащим образом заверенные копии следующих документов:

7.5.1. Вступившее в законную силу решение суда о взыскании со Страхователя (Застрахованного лица) ущерба, причиненного потерпевшему лицу.

7.5.2. Если заявление о страховой выплате подается Страхователем (Застрахованным лицом) – документы, подтверждающие следующие дополнительные расходы Страхователя (Застрахованного лица):

- на проведение экспертизы: договор с экспертной организацией, привлеченной Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика для выяснения обстоятельств наступления страхового случая, размера причиненного ущерба, и документ, подтверждающий оплату экспертных услуг;

- расходы по уменьшению размера ущерба, произведенных Страхователем (Застрахованным лицом) (договоры, счета, акты выполненных работ, товарные накладные, платежные документы);

- судебные расходы (договор на оказание юридических услуг, иные судебные расходы, платежные документы, подтверждающие оплату указанных услуг).

7.6. Размер страховой выплаты определяется исходя из причиненного потерпевшему лицу реального ущерба, дополнительных расходов Страхователя (Застрахованного лица), но не может превышать размер страховой суммы (*лимит ответственности*), установленной настоящим Договором за вычетом франшизы.

7.7. Реальный ущерб, причиненный Страхователем (Застрахованным лицом) потерпевшему лицу определяется в соответствии с письменной согласованной Страховщиком письменной документальной обоснованной претензией потерпевшего лица, трехсторонним соглашением о размере страховой выплаты, заключенным Страховщиком, Страхователем (Застрахованным лицом) и Выгодоприобретателем, или вступившим в законную силу решением суда о взыскании ущерба, причиненного Страхователем (Застрахованным лицом) потерпевшему лицу.

7.8. К дополнительным расходам Страхователя (Застрахованного лица), возмещаемым Страховщиком, относятся:

7.8.1. Документально подтвержденные целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) по уменьшению размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателю, если такие расходы были необходимы.

7.9. Дополнительные расходы Страхователя (Застрахованного лица), указанные в п. 7.8.1 настоящего Договора, возмещаются Страховщиком:

- исключительно при условии согласования Страховщиком необходимости осуществления данных расходов Страхователем (Застрахованным лицом), а также их величины;

- в пределах лимита ответственности, установленного Договором страхования в отношении таких расходов по всем страховым случаям, и с учетом условий п. 3.2 Правил страхования.

7.10. Страховая выплата в части возмещения реального ущерба (п. 7.7 настоящего Договора) производится непосредственно Выгодоприобретателю.

Если Страхователь (Застрахованное лицо) с письменного согласия Страховщика самостоятельно компенсировал Выгодоприобретателю реальный ущерб (п. 7.7 Договора), то страховая выплата производится непосредственно Страхователю (Застрахованному лицу).

7.11. Дополнительные расходы (п. 7.8.1 настоящего Договора) возмещаются понесшему их Страхователю (Застрахованному лицу).

7.12. Страховая выплата осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств в рублях.

7.13. Сумма всех страховых выплат по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, не может превышать размер страховой суммы (лимита ответственности), установленной(ого) настоящим Договором.

7.14. Если на день причинения ущерба, повлекшего наступление страхового случая в отношении Страхователя (Застрахованного лица) действовали также другие договоры страхования с аналогичными рисками, страховое возмещение выплачивается пропорционально отношению страховой суммы по настоящему Договору со Страховщиком к общей страховой сумме по всем договорам страхования,

заключенным Страхователем со страховыми организациями. Страховщик выплачивает возмещение лишь в части, падающей на его долю по совокупной ответственности.

7.15. В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех предусмотренных п.п. 7.3 – 7.5 настоящего Договора документов (последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов), необходимых для принятия решения об осуществлении страховой выплаты и определения размера ущерба, Страховщик принимает решение о наличии или отсутствии оснований для страховой выплаты.

Если принято решение о наличии оснований для страховой выплаты Страховщик в течение вышеуказанного срока утверждает страховой акт, после чего в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней производит страховую выплату.

В случае отсутствия правовых оснований для осуществления страховой выплаты (далее – решение об отказе) Страховщик в течение 3 (трех) рабочих дней после принятия решения об отказе информирует Страхователя (Застрахованное лицо), Выгодоприобретателя в письменном виде об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и Правил страхования, на основании которых принято решение об отказе. Указанная информация предоставляется в том объеме, в каком это не противоречит действующему законодательству.

7.16. Страховщик вправе отсрочить выплату страхового возмещения:

а) если соответствующими органами внутренних дел возбуждено уголовное дело против Страхователя (Застрахованного лица, Выгодоприобретателя) и ведется расследование обстоятельств, приведших к наступлению страхового случая - до вынесения приговора суда или вынесения следователем Определения о приостановлении производства по делу;

б) при наличии мотивированных сомнений в подлинности документов, подтверждающих страховой случай и размер ущерба (имущественного вреда) – до получения результатов экспертизы таких документов.

7.17. В случае выявления факта предоставления Страхователем документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил страхования и настоящего Договора, Страховщик обязан:

– принять их, при этом срок принятия решения или единый срок урегулирования требования о страховой выплате не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;

– уведомить об этом подавшее заявление на страховую выплату лицо с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.

Срок уведомления Страхователей - физических лиц о выявлении факта предоставления получателем страховых услуг документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.

7.18. Страховщик освобождается от страховой выплаты, если страховой случай наступил вследствие:

- военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий;
- гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок;
- воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения.

7.19. Страховщик освобождается от возмещения убытков, возникших вследствие того, что Страхователь (Застрахованное лицо) умышленно не принял(-о) разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки.

7.20. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения, если Страхователь (Застрахованное лицо, Выгодоприобретатель), после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, не уведомил о его наступлении Страховщика в предусмотренный настоящим Договором страхования срок указанным в Договоре способом, если не будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая, либо что отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности выплатить страховое возмещение.

7.21. Страховщик освобождается от обязанности осуществить страховую выплату, если страховой случай произошел в результате умышленных действий Страхователя, Застрахованного лица, Выгодоприобретателя, находящихся в прямой причинной связи со страховым случаем или направленными на его наступление.

7.22. Страхователь (Застрахованное лицо, Выгодоприобретатель) обязан возратить Страховщику полученное страховое возмещение (или его соответствующую часть), если после выплаты возмещения обнаружится обстоятельство, которое в силу закона или в соответствии с Правилами и настоящим Договором полностью или частично лишает Страхователя, Застрахованное лицо или Выгодоприобретателя права на страховое возмещение.

В. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

В.1. Настоящий Договор страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии (первого

страхового взноса), но не ранее 00 часов 00 минут «01» августа 2022г. и действует по 23 часа 59 минут «31» июля 2023 г.

8.2. Договор страхования прекращается в случаях:

8.2.1. Истечения срока его действия.

8.2.2. Выполнения Страховщиком обязательств по Договору в полном объеме (возмещение ущерба в размере страховой суммы).

8.2.3. Ликвидации Страхователя – юридического лица, кроме случаев замены Страхователя в Договоре при его реорганизации.

8.2.4. Ликвидации Страховщика в установленном законодательством Российской Федерации порядке. При этом действие Договора не прекращается в случае передачи обязательств, принятых Страховщиком по Договору (страховой портфель) в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

8.2.5. По соглашению Сторон – со дня подписания такого соглашения или со дня, указанного в данном соглашении.

8.2.6. В случае неуплаты Страхователем очередного страхового взноса в установленные Договором сроки и/или размере – в срок, указанный в п. 5.4 настоящего Договора.

8.2.7. В других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации - со дня, определенного в соответствии с правовым актом.

8.3. Договор может быть прекращен до наступления срока, на который он был заключен, если после его вступления в силу возможность наступления страхового случая отпала, и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам, иным, чем страховой случай.

При досрочном прекращении Договора по обстоятельствам, иным, чем страховой случай, Страховщик имеет право на часть страховой премии, пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

8.4. Страхователь вправе отказаться от Договора в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам, иным, чем страховой случай.

При отказе Страхователя от Договора уплаченная страховая премия в соответствии со статьей 958 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит возврату.

8.5. В случае отказа Страхователя от Договора, он считается прекращенным с 00 часов 00 минут дня, указанного в заявлении, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем получения заявления Страховщиком. Договор считается прекращенным с 00 часов 00 минут дня получения заявления Страховщиком, если день прекращения Договора страхования в заявлении не указан.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Правилами страхования и положениями настоящего Договора. При этом в случае несоответствия отдельных условий Правил страхования и настоящего Договора подлежат применению условия настоящего Договора.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями и скреплены печатями (при наличии) обеих Сторон.

9.3. Все уведомления и извещения в связи с настоящим Договором направляются по адресам (реквизитам), которые указаны в разделе 10 настоящего Договора. В случае изменения адресов и/или реквизитов Сторон, Стороны извещают друг друга об этом не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента таких изменений. Риск последствий неуведомления или несвоевременного уведомления об изменении адресов и/или реквизитов несет неуведомившая или несвоевременно уведомившая Сторона.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.5. Все споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются в претензионном порядке. Претензия должна быть подана в письменной форме и содержать сведения о заявителе (наименование, местонахождение, адрес); содержание спора и разногласий; сведения об объекте (объектах), в отношении которого возникли разногласия, расчет суммы претензии. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и ответить письменно по существу не позднее 30 (тридцати) дней с момента ее получения. В случае недостижения Сторонами согласия спор подлежит урегулированию в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.6. Страхователь с настоящим Договором, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика:

<https://skgelios.ru/upload/iblock/ac2/ac2886f91bf68d51438980495c2e0843.pdf>

9.7. Настоящий Договор заключен при участии страхового агента Индивидуального предпринимателя Ступниковой Оксаны Константиновны e-mail: a.posled@skgelios.ru; моб.тел +7-989-268-0520.

- Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:
- 9.7.1. Приложение № 1 – Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50.
 - 9.7.2. Приложение № 2 – Заявление на страхование ответственности оценщиков от «22» июля 2022г.
 - 9.7.3. Приложение № 3 – Копия договора об оценке объекта оценки.
 - 9.7.4. Приложение № 4 – Копия свидетельства о членстве в СРО оценщиков.

10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Страховщик:
ООО Страховая Компания «Гелиос»

Адрес юридический: 350015, Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40, офис 68
ОГРН: 1047705036939
ИНН: 7705513090
КПП: 231001001
Р/сч.: 40701810099000003036
Банк: АО «Газпромбанк» в г. Москва
К/сч.: 3010181020000000823
БИК: 044525823
Тел.: +7(861)212-64-10, 8(800)1-007-007
e-mail: company@skgelios.ru

Страхователь:
ООО «Партнеръ»

Адрес регистрации: Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. Артиллерийская, д. 276
ИНН: 2310099900
Р/сч.: 40702810530000037608
Банк: Краснодарское отделение № 8619 ПАО
Сбербанк г. Краснодар;
К/сч.: 3010181010000000602
БИК: 040349602
e-mail: partner-ocenka@mail.ru

Должность руководитель направления
корпоративных продаж
На основании Доверенности №81 от 12.01.2022г.



Послед А.А./

М.П.



Брусова Е.Н./