



Оценщик Козлова Мария Юрьевна

ИНН 710301850021

Почтовый адрес: 300000, город Тула, проспект Ленина, д. 33, а/я 3099

Телефон: +7 (919) 070-19-60

---

## **ОТЧЕТ №Н-2023-1/1**

**об оценке объекта недвижимого имущества:**

Нежилое здание с кадастровым номером 41:05:0101021:220, площадью 407,6 кв. м. и земельный участок с кадастровым номером 41:05:0101021:222 площадью 1944+/- 15, адрес: Камчатский край, Елизовский район, п. Березняки

### **ЗАКАЗЧИК**

Администрация Новолесновского сельского поселения Елизовского муниципального района

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ**

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна

Тула 2023 год

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b> .....	<b>2</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>3</b>
<b>Глава 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b> .....	<b>3</b>
1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.3. Сведения об ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	6
1.5. СВЕДЕНИЯ О Собственнике ОБЪЕКТА оценки .....	6
1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	6
1.7. Применяемые Стандарты оценочной деятельности. подходы и методы оценки Объекта.	7
1.8. Перечень использованных при проведении оценки Объекта ДОКУМЕНТОВ.....	7
1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ о соответствии .....	7
<b>Глава 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>9</b>
2.1. Характеристика объекта оценки .....	9
2.2. Краткое описание региона расположения объекта оценки .....	10
<b>Глава 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИяЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>11</b>
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты .....	11
Обзор состояния рынка недвижимости Камчатского края (на основе различных источников)..	12
3.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	14
<b>Глава 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
4.1. Выбор методов оценки рыночной стоимости недвижимости .....	15
4.2. РАСЧЕТ Рыночной СТОИМОСТИ ОБЪЕКТов.....	20
4.1. Согласование результатов определения рыночной стоимости                    объекта оценки....	33
<b>ГЛОСАРИЙ</b> .....	<b>33</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b> .....	<b>36</b>

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора б/н от 30.01.2023 г. Оценщиком Козловой Марией Юрьевной оказаны услуги по оценке объекта недвижимого имущества:

- Нежилое здание с кадастровым номером 41:05:0101021:220, площадью 407,6 кв. м. и земельный участок с кадастровым номером 41:05:0101021:222 площадью 1944+/- 15, адрес: Камчатский край, Елизовский район, п. Березняки, и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта недвижимости.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки): 30.01.2023 г. рыночная стоимость объекта оценки составляет следующую сумму:

**Результаты определения рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:**

подходы оценки	стоимость	весовой коэффициент	скорректированная стоимость
сравнительный подход	не применялся	0,00	не применялся
затратный подход	1 501 078р.	1,00	1 501 078р.
доходный подход	не применялся	0,00	не применялся
<b>Итоговая стоимость, руб. без учета НДС :</b>			<b>1 501 078р.</b>

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна



«10» февраля 2023 г.

## Глава 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

### 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Показатель	Значение
Объект оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 41:05:0101021:220, площадью 407,6 кв. м. и земельный участок с кадастровым номером 41:05:0101021:222 площадью 1944+/- 15, адрес: Камчатский край, Елизовский район, п. Березняки
Имущественные права на объект оценки	Собственность Новолесновского сельского поселения
Цель оценки	Целью оценки является: определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы: - для продажи Согласно п. 26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п. 8 ФСО №1).
Вид определяемой стоимости	В настоящем Отчете, согласно условиям договора, определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта. <b>Под рыночной стоимостью объекта оценки</b> 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.

Показатель	Значение
	<p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</p>
Дата определения стоимости (дата проведения оценки)	Датой определения стоимости является 30.01.2023 г.
Дата обследования объекта	Датой обследования объекта является 30.01.2023г.
Срок проведения оценки	Работы по проведению оценки Объекта проводились в период с 30.01.2023 г. по 10.02.2023г.
Дата составления отчета	Датой составления отчета является 10.02.2023 г.

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

**Таблица 2. Сведения об Исполнителе**

Реквизиты	Значение
ФИО:	Козлова Мария Юрьевна
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	710301850021
Место нахождения:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Почтовый адрес:	300000, г. Тула, проспект Ленина, д. 33, а/я 3099
Телефон, факс:	8-919-070-19-60, 8-915-78-78-222
Электронная почта:	<a href="mailto:jsc-status@mail.ru">jsc-status@mail.ru</a> , <a href="mailto:maria.tula@mail.ru">maria.tula@mail.ru</a>
Страховой полис:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика – АО «АльфаСтрахование» №7491R/776/00314/22, страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса: с 08.01.2023 г. по 07.01.2024 г.
Сведения об образовании	<p>Диплом Тульского Государственного Педагогического университета им. Л. Н. Толстого №ВСА 0254136 от 30.06.2004 г, квалификация «Учитель истории и обществознания»,</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке Тульского Государственного Университета №ПП 932847 от 14.07.2006 г., квалификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»,</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер ПК-705 от 04 мая 2009 года.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 3168 от 22 ноября 2013 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022459-1 от 25.06.2021 г. «Оценка недвижимости».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022460-2 от 25.06.2021 г. «Оценка движимого имущества».</p>
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (Место нахождения: 125315, Москва, ул. Ленинградский пр-т, д. 72, строение 4, 2-й подъезд, 4 этаж, оф. 2404). Включена в реестр оценщиков 04 мая 2007 г. За рег. №112.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет

#### **1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ**

Администрация Новолесновского сельского поселения  
684024, п. Лесной, Елизовского района, Камчатского края, ул. Чапаева,  
р/с 03231643306074183800, ЕКС 40102810945370000031, л/с 03383002850;  
Банк: отделение Петропавловск-Камчатский Банка России//Управление Федерального  
казначейства по Камчатскому краю г. Петропавловск – Камчатский;  
БИК 043002001; ИНН 4105030017, КПП 410501001, ОКТМО 30607418, ОГРН 1064141017434

#### **1.5. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

[Новолесновское сельское поселение.](#)

#### **1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Отчет по оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. документы, предоставленные Заказчиком являются достоверными;
2. экспертиза сведений, содержащихся в документах, предоставленных заказчиком, не проводилась, оценщик считает их достоверными, ответственность за достоверность этих сведений лежит на заказчике;
3. объект оценки, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могли бы повлиять на его стоимость, если иное не оговорено в отчете об оценке;
4. в отчете об оценке использованы достоверные источники информации;
5. элементы объекта оценки будут использоваться совместно по их прямому назначению;
6. влияние внешней и внутренней социально-экономической ситуации и других ценообразующих факторов в обозримом будущем существенно не изменится.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности, перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу;
8. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в Отчете об оценке;
9. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки, все размеры, объемы и характеристики содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные;
10. Данные, используемые Оценщиком при составлении Отчета об оценке, получены из надежных источников и считаются достоверными;

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. отчет об оценке не может публиковаться целиком или по частям, равно как не могут публиковаться ссылки на отчет и данные, содержащиеся в отчете, а так же имя и профессиональная принадлежность оценщика без письменного согласия оценщика;
2. оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета;
4. заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
5. отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователей, оценщик не несет ответственность в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
6. в соответствии с п. 26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

В рамках настоящего Отчета Оценщиком были использованы Федеральные и иные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

8. Стандарты оценки НП «СМАОс», членом которой является Оценщик:

- Правила деловой и профессиональной этики (утвержден Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 18 » июля 2008 года Протокол № 74 от 18 июля 2008 года; изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО №2015/07/09 от «09» июля 2015 года);

- Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» (утвержден Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года; изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2015/07/09 от «09» июля 2015 года).

9. Для определения стоимости объекта оценки были использованы методические рекомендации по оценке:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р;

Нормативно-правовые акты:

▪ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30.11.1994 № 51-ФЗ; часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

▪ Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая, от 31.07.1998 № 146-ФЗ; часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

▪ Методическая литература:

1. Оценка недвижимости. Учебник под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М.: «Финансы и статистика», 2008.

2. Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. М., 2008.

3. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: «МКС», 2003.

*Кроме вышеперечисленных источников информации, при проведении оценки использовалась прочая информация, ссылки на которую приведены в соответствующих разделах Отчета.*

## 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОКУМЕНТОВ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», представленные в Приложении к настоящему отчету.

**Таблица 3. Опись полученных от Заказчика документов**

Наименование, вид документа	
1.	Выписка из ЕГРН (копии приведены в Приложении к Отчету)

## 1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Оценщик имеет документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

## Глава 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта оценки представлены в Таблице 4 и определены на основе визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком (таблица 3).

**Таблица 4. Описание характеристик здания**

Наименование объекта, назначение, адрес, характеристика, кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Объем, м3
Нежилое здание, расположенное по адресу: Камчатский край, Елизовский район, п. Березняки, кадастровый номер 41:05:0101021:220, здание одноэтажное, без подвала, год постройки 1971, материал стен: мелкие бетонные блоки. Кадастровая стоимость 4059145,54 р.	407,6	1346

**Таблица 4. Описание характеристик земельного участка**

<b>Адрес (идентификация объекта)</b>	
Страна	Россия
Адрес	Камчатский край, Елизовский район, п. Березняки
Категория земель в соответствии с целевым назначением	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства
Площадь земельного участка, кв.м.	1 944,000
Форма участка	многоугольник
Рельеф участка	спокойный
Засоренность почв, захламленность бытовыми и промышленными отходами	Отсутствует
Наличие и сохранность межевых знаков границ земельного участка	Отсутствует
Кадастровый номер	41:05:0101021:222
Сервитуты (обременения)	нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	51190,48

**Сведения об обременениях:** В предоставленных Заказчиком документах на объект оценки не зарегистрировано обременений. Дополнительная экспертиза по данному факту не проводилась (в соответствии с п.3 и п. 5 раздела 1.9 настоящего отчета «...3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав...»).

Согласно п.7 раздела III ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), ...оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений)...»

**Сведения об износе и устареваниях:**

Объекты, подобные объекту аренды, востребованы потребителем и возводятся по различным технологиям в настоящее время в большом количестве. Таким образом, объект соответствует

объемно-планировочным решениям, широко применяемым в настоящее время. Повышенных затрат, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта (по сравнению с аналогичными), оценщиком не выявлено. При осмотре объекта оценки, анализе рынка недвижимости, не было выявлено никаких внешних факторов ускоренного устаревания (Каких-либо законодательных ограничений, связанных с оцениваемым объектом и возможными видами его эксплуатации не выявлено. Общее состояние экономики в РФ характеризуется относительной стабильностью Внутренних (связанных с конструктивными особенностями строительства объекта) факторов ускоренного устаревания также не выявлено. Таким образом, можно сделать вывод о том, что износ объекта оценки соответствует нормативному, устареваний объекта не выявлено.

## **2.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>1</sup>**

**Камчатский край** — субъект Российской Федерации, входит в состав Дальневосточного федерального округа.

Административный центр — город Петропавловск-Камчатский.

Граничит на северо-западе с Магаданской областью, на севере — с Чукотским автономным округом, на юге через Первый Курильский пролив с Сахалинской областью.

Образован 1 июля 2007 в результате объединения Камчатской области и Корякского автономного округа.

### **Географическое положение**

Камчатский край занимает территорию полуострова Камчатка, прилегающую часть материка, остров Карагинский и Командорские острова. Омывается с востока Беринговым морем Тихого океана (протяженность берега более 2000 км), с запада — Охотским морем (протяженность берега примерно 2000 км).

Основные реки: Камчатка (протяженность 758 км), Пенжина (713 км), Таловка (458 км), Вывенка (395 км), Пахача (293 км), Апука (296 км), Укэляят (288 км). Озера: Таловское (44 км<sup>2</sup>), Паланское (28 км<sup>2</sup>).

Горные хребты: Срединный (протяженность около 900 км), Восточный, Ветвейский, Пенжинский, Пахачинский, Олюторский и др. Высоты: г. Хувхойтун (2613 м), г. Ледяная (2562 м), г. Острая (2552 м), г. Шишель (2531 м), сопка Тылеле (2234 м).

Камчатка относится к зоне активной вулканической деятельности, имеется около 300 крупных и средних вулканов, 29 из них являются действующими. Самый большой вулкан Евразии — Ключевская сопка (высота 4750 м). С деятельностью вулканов связано образование многих полезных ископаемых, а также проявление гидрогеотермальной активности: образование фумарол, гейзеров, горячих источников и др.

### **Климат и природа**

Вся территория Камчатского края относится к районам Крайнего Севера.

Климат суровый, в северной части края — субарктический, на побережьях — умеренный морской с муссонным характером, во внутренних районах — умеренный континентальный. Зима продолжительная, снежная, средние температуры января-февраля от -7... -8 °С на юге и юго-востоке, -10... -12 °С на западе до -19... -24 °С в центре и на севере. Лето короткое, прохладное и дождливое, средние температуры июля и августа от +10...+12 °С на западе, +12...+14 °С на юго-востоке и до +16 °С в центральной части. Количество осадков от 300 до 700 мм в год.

Большая часть полуострова покрыта светлыми лесами из камчатской березы. Чрезвычайно важно, что лесная площадь Камчатки не связана с сибирской тайгой, от которой она отделена анадырской тундрой. Ихтиофауна Камчатки отличается большой бедностью. Если не учитывать проходных рыб (кета, горбуша), то в реках Камчатки есть только колюшка, японская минога и хариус. Из животных характерен баран чубук и медведь *Ursus arctos piscator*.

### **Современное административное деление**

В настоящее время **Камчатский край** включает в себя 70 муниципальных образований: 3 городских округа и 11 муниципальных районов (4 из которых входили в Корякский автономный округ), на территории которых располагаются 6 городских поселений и 50 сельских поселений.

<sup>1</sup> <http://ru.wikipedia.org>

## **Глава 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.**

### **3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

#### **По физическому статусу выделяют:**

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

#### **1. земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

## 2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

## 3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

## 4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

## 5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

## ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КАМЧАТСКОГО КРАЯ (НА ОСНОВЕ РАЗЛИЧНЫХ ИСТОЧНИКОВ)

Рынок нежилкой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные,
- торговые,
- складские,
- производственные.

Структура предложения на рынке нежилкой недвижимости Петропавловска-Камчатского, определенная по данным агентств недвижимости (АН «Твинсервис», АН «Юлия-Недвижимость», АН «Арго»), представлена на рис. 2. Предложения площадей типа «склад» и «производство» объединены в одну категорию, поскольку преобладающее количество таких площадей отмечены как производственно-складские и могут эксплуатироваться покупателем (арендатором) в соответствии с его потребностями.



Рисунок 2 – Структура предложения коммерческой недвижимости по функциональному назначению

Рассмотрим подробнее офисный и торговый сегменты.

Офисные помещения

На рынке офисов в настоящее время сформировалось три основных сектора:

Первый сектор – престижные офисы, с удобным месторасположением, удобной парковкой, высоким уровнем отделки. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая.

Второй сектор – офисы, находящиеся в хорошо оборудованных и отделанных помещениях, иногда такие офисы помещаются в расселенных квартирах.

Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий. Как правило, это помещения без отделки и ремонта, а также сопутствующих услуг. Спрос на офисные помещения формируется, исходя из местоположения, площади объекта, наличия ремонта, телефона, удобных подъездных путей и т.д. Соответственно наибольшим спросом пользуются офисные помещения, хорошо отделанные, расположенные в центре, площадью от 50 до 100 кв. м.

Офисная недвижимость региона едва преодолела начальный этап своего развития. Преодоление стадии становления происходит медленными темпами. Большинство офисных площадей представлены объектами низкого качества – это здания бывших НИИ, заводов и административных корпусов. Крупные предприятия и банки самостоятельно занимаются созданием офисов для собственных нужд. Специализированные офисные центры строятся медленно и не удовлетворяют возникающего спроса.

Ставка арендной платы за аренду офиса в г. Петропавловске-Камчатском колеблется от 300 до 1 000 руб. за кв.м. в месяц. Одним из ключевых ценообразующих факторов является наличие отдельного входа и выгодное местоположение относительно центральных улиц, фасада здания и т.п.

Цена продажи (предложения) офисных помещений колеблется от 25 000 до 100 000 руб. за кв. м.

Следует отметить, что достаточно часто встречаются предложения аренды помещений для разного назначения, например офис или магазин, по одной арендной ставке. В основном это характерно для помещений, арендуемых в крупных центрах бизнеса и торговли, а также для квартир на первых этажах жилых домов, выведенных из состава жилого фонда и т.п.

#### Торговые площади

Сектор торговой недвижимости развивается в Петропавловске-Камчатском особенно активно. В городе присутствуют различные форматы объектов торговой недвижимости – салоны, магазины, супермаркеты, торговые центры, а также рынки.

Для объектов торговли главным фактором успешного функционирования является выгодное месторасположение, так как оно во много определяет объемы торгового оборота. Поэтому наибольшим спросом пользуются торговые площади, расположенные в центре.

Наиболее насыщенными объектами торговой недвижимости являются центральные улицы города. Здесь торговые площади стоят особенно дорого по сравнению с наиболее удаленными от центра районами.

На рынке объектов торгового назначения явно прослеживается тенденция (как на всех развитых рынках недвижимости) выделения 1-ых этажей жилых зданий под объекты социально-бытовой инфраструктуры и под коммерческое использование. В большинстве строящихся зданий и недавно построенных зданиях это уже предусмотрено в проекте. В существующих же зданиях данная тенденция выражена в постепенном переводе жилого фонда в нежилой. Это происходит даже в относительно удаленных от центра районах, не говоря уже про центральные улицы.

Альтернатива таким площадкам - появляющиеся специализированные торговые центры. Пока в Петропавловске-Камчатском незначительно развита развлекательная составляющая торговых центров.

Ставка арендной платы за пользование типовыми торговыми помещениями, в зависимости от района города, площади, уровня отделки и других факторов колеблется от 300 до 1500 и более руб. за кв. м. в месяц. Близость центра города либо престижность района, современная отделка, наличие всех коммуникаций увеличивает арендную ставку.

Арендная плата за пользование типовыми торговыми помещениями в центре города колеблется от 800 до 2500 руб. за кв. м. в месяц, средняя ставка аренды торговых помещений в центре города приблизительно равна 1000-1500 руб. за кв. м. в месяц.

Арендная плата за пользование типовыми торговыми помещениями, расположенными на среднем удалении от центра города колеблется от 400 до 1000 руб. за кв. м. в месяц. Встречаются и более дорогие предложения (до 1500 руб. за 1 кв.м) – в основном для торговых площадей в районах с высокой плотностью транспортного и пешеходного потока.

Арендная плата за пользование типовыми торговыми помещениями, расположенными на окраине города колеблется от 200 до 500 руб. за кв. м. в месяц, средняя ставка составляет 400 руб. за 1 кв. м.

Наиболее высокие ставки аренды (2000 – 3000 р.) наблюдаются в многофункциональных торговых центрах. Такие помещения рассматриваются как отдельная группа торговой недвижимости, так как условия аренды в многофункциональных ТРЦ существенно отличаются от типовых торговых объектов.

Цена продажи (предложения) торговых площадей колеблется в среднем от 35 000 до 135 000 руб. и более за 1 кв. м. Так же, как и в случае аренды, стоимость 1 кв. м. тем выше, чем ближе объект расположен к центру города.

Источник: [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru)

### **3.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Для целей настоящего отчета расчет стоимости объекта производился исходя из действующего функционального назначения.

### 4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

#### *Затратный подход.*

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью права на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на стоимость точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} * P_{дев} * (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{\varepsilon}),$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C<sub>в/з</sub> – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

P<sub>дев</sub> – прибыль девелопера;

I<sub>Σ</sub> – суммарный износ;

I<sub>физ</sub> – физический износ;

I<sub>фун</sub> – функциональный износ;

I<sub>ε</sub> – экономический (внешний) износ.

*При расчете рыночной стоимости в рамках затратного подхода использовалась методика, изложенная в главе №9 Учебника «Оценка имущества» под редакцией д.э.н., профессора А.Г. Грязновой и д.э.н. профессора М.А. Федотовой.*

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является:

**Принцип замещения**, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за любой объект больше, чем сумму, которую нужно будет потратить на строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода обусловлено тем, что, имеется информация о конструктивном исполнении предъявленного к оценке объекта; стоимости строительства аналогичных объектов в текущих ценах. Кроме того, объект доступен для осмотра, что позволяет определить его физическое состояние. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода к оценке объекта.

*Обоснование выбора метода оценки земельного участка*

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются

- метод сравнения продаж,

- метод выделения,

- метод распределения,

на доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- 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.

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать метод сравнения продаж, поскольку использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж, согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применен метод сравнения продаж, по следующим причинам:

- Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р 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.

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. п. 3.2. Отчёта об оценке), учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемые земельные участки не являются застроенными, оценщику не представляется возможным определить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с

земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. п.3.2. Отчёта об оценке), учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р 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.

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. п. 3.2. Отчёта об оценке), учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок не является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим

(Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).  
Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

Из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика, ни один из методов применить быть не может.

- Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р 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. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. п. 3.2. Отчёта об оценке), учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельных участков в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р 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. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. п. 3.2. Отчёта об оценке), учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка т.к. на рынке отсутствуют предложения по сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому.

Поэтому оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

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. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. п. 3.2. Отчёта об оценке), учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета. Поэтому в рамках доходного подхода оценщиком не использован ни один метод.

Вывод: право собственности на земельный участок может быть оценено методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

### ***Сравнительный подход.***

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за какую цену они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированного рынком.

Для сбора информации по сделкам с объектами Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Информационный портал, базы данных коммерческой недвижимости и оборудования, аналитика, новости «Арендатор» ([www.arendator.ru](http://www.arendator.ru));
- Интернет-каталог [www.realty.ru](http://www.realty.ru);
- Информационный портал «РБК» ([www.realty.rbc.ru](http://www.realty.rbc.ru))
- Интернет-сайты риэлторских компаний.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке отсутствуют предложения о продаже объектов, сходных по своим технико-планировочным решениям с оцениваемыми объектами, поэтому применить сравнительный подход при оценке Объекта не представляется возможным.

На основании вышесказанного Оценщик принял решение не использовать сравнительный подход для оценки объекта.

#### **Доходный подход.**

Применение доходного подхода возможно в случае, когда рассматриваемая собственность может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке отсутствуют предложения об аренде объектов, сходных по своим технико-планировочным решениям с оцениваемыми объектами, поэтому применить доходный подход при оценке Объекта не представляется возможным. Любые предположения носят вероятностный характер и могут привести к искажению реальной рыночной стоимости оцениваемого имущества. На основании вышесказанного Оценщик принял решение не использовать доходный подход для оценки объекта.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости Объекта использовались следующие методы:  
- в рамках затратного подхода – метод сравнительной единицы. При этом стоимость земельного участка не определялась.  
Сравнительный и доходный подходы не применялись.

## **4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ**

### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных Internet ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), <http://www.ruterra.ru>, <http://www.roszem.ru> и др.).

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв. м. Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}}, \text{ где:}$$

V - рыночная стоимость земельного участка;

S - площадь земельного участка (кв.м);

V<sub>скорр</sub> - скорректированная стоимость 1 кв.м земельного участка.

### **Исходные данные**

В ходе анализа рынка земель населенных пунктов, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в Елизовском районе Камчатского края на дату оценки. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в таблице № 5.

**Таблица 6. Характеристика объектов сравнения:**

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/ucha">https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/ucha</a>	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/ucha">https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/ucha</a>	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/ucha">https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/ucha</a>	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/ucha">https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/ucha</a>	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uch">https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uch</a>

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
	stok_15_sot.i zhs_5775287 46	stok_15_sot.i zhs_89461694 5	stok_15_sot.i zhs_77550870 3	stok_14.5_sot. _izhs_765496 088	astok_18_sot. _izhs_518374 435
Местоположение	Камчатский край, Елизовский район, пос. Вулканный	Камчатский край, Елизовский район, пос. Красный	Камчатский край, Елизовский район, пос. Коряки	Камчатский край, Елизовский район, пос. Раздольный, ул. Новая, 15	Камчатский край, Елизовский район, пос. Центральные Коряки
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, кв.м.	1 500	1 500	1 500	1 450	1 800
Стоимость предложения за участок, руб.	500 000	600 000	700 000	700 000	600 000
Стоимость предложения за 1 кв.м., руб.	333	400	467	483	333
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продаж	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Время предложения/продажи	январь 2023 г.	январь 2023 г.	январь 2023 г.	январь 2023 г.	январь 2023 г.
Актуальность предложения на дату оценки	Предложение актуально	Предложение актуально	Предложение актуально	Предложение актуально	Предложение актуально

Обычай делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения земельных участков выступает 1 квадратный метр площади. Для всех выбранных аналогов объекта оценки цена предложения установлена за общую площадь. В связи с этим единственно возможной единицей сравнения для расчета стоимости объекта оценки, исходя из имеющейся информации об аналогах, является 1 квадратный метр общей площади.

### **Корректировка стоимости объектов сравнения**

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта оценки посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости. В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права на Объект;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи (чистота сделки);
4. Время продажи;
5. Земельная категория объекта;
6. Местоположение;
7. Качественные характеристики объекта.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

**Корректировка на различие в передаваемых правах.** Корректировка на различие в передаваемых правах есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании, т.к. различий в праве собственности нет, корректировка не применяется.

**Условия финансирования сделки** При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

**Условия продажи** Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

**Корректировка на время продажи.** Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, и не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

**Скидка на торг.** Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

**Таблица 7. Скидка на торг, %**

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

*Источник: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки: «Справочник оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» авторы: Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2021*

**Корректировка на вид земельной категории.** Корректировка на вид земельной категории не применялась.

**Корректировка на вид разрешенного использования.** Корректировка определена на основе данных Справочника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.» Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г.). (далее Справочник).

Расчет корректировки представлен в следующей таблице:

**Таблица 8. Корректировка на разрешенное использование**

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73	4,24	5,32
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под ИЖС	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под ЛПХ	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	СНТ, дачи	0,24	0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения	0,19	0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

**Корректировка на местоположение.** Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Корректировка определена на основе данных Справочника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.» Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г.). (далее Справочник).

**Таблица 9. Корректировка на местоположение**  
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51
<b>Под объекты рекреации</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,78	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55

### **Корректировка на масштаб.**

Корректировка на площадь объектов может быть рассчитана формуле<sup>2</sup>:

$$K_{пл.} = \left( \frac{S_{оо}}{S_{оа}} \right)^T - 1, где$$

$K_{пл.}$  — корректировка, %;

$S_{оо}$  - площадь объекта оценки, кв.м;

$S_{оа}$  - площадь объекта-аналога, кв.м;

$T$  - коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько процентов изменится стоимость 1 кв.м при изменении общей площади помещения на 1%. Данный коэффициент рассчитывался на основе методики парных продаж. Согласно методу парных продаж, сравниваются цены по двум объектам. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. В данном случае эта общая площадь.

Коэффициент торможения рассчитывается по формуле:

$$T = \frac{\ln\left(\frac{C_{болпл}}{C_{менпл}}\right)}{\ln\left(\frac{S_{болпл}}{S_{менпл}}\right)}, где$$

$C_{болпл}$  - цена 1 кв.м объекта-аналога с большей площадью, руб.;

$C_{менпл}$  - цена 1 кв.м объекта-аналога с меньшей площадью, руб.;

$S_{болпл}$  - площадь объекта-аналога большей площади, кв.м;

$S_{менпл}$  - площадь объекта-аналога меньшей площади, кв.м.

Расчет коэффициента торможения для объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

**Таблица 10. Характеристика объектов-аналогов и расчет коэффициента торможения**

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Общая площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость участка, руб.	Стоимость за 1 м <sup>2</sup> , руб.
1	Камчатский край, Елизовский район	<a href="https://www.avito.ru/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_996329048">https://www.avito.ru/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_996329048</a>	2 400	3 000 000	1250,00
2	Камчатский край, Елизовский район	<a href="https://www.avito.ru/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_705783546">https://www.avito.ru/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_705783546</a>	1 200	1 650 000	1350,00
<b>Коэффициент T, %</b>					<b>-13,75%</b>

### **Поправка на наличие инженерных коммуникаций.**

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом<sup>3</sup>:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%

2. электроэнергия – 10-20%

3. газоснабжение – 10-25%

4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

<sup>2</sup> Аллавердян В.В. - директор ООО "ОКК "ИКР-Консультант", Бабенко Р.В., к.э.н., Председатель правления Ростовского РО РОО, Свирило О.А. - оценщик, Забелина А.В. - помощник директора ООО "ОКК "ИКР-Консультант" «Расчет корректировки на масштаб» - <http://www.i-con.ru/publications>

<sup>3</sup> <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Указанные значения находятся в пределах расширенного диапазона интервала для земельных участков под индустриальную застройку согласно данным, опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости. Земельные участки», том 3, авторы: Лейфер Л.А., 2021 г.

**Таблица 11. Наличие коммуникаций**

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,02	1,30
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,05	1,35
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,05	1,25

Источник: том 3 «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», автор: Лейфер Л.А., 2021 г.

В случае отсутствия нескольких видов коммуникаций коэффициенты каждого вида перемножаются. В нашем случае все корректировки применяются в процентном выражении, поэтому значение корректировок на наличие коммуникаций также было переведено в процентный формат.

### **Веса аналогов**

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

$D$  - весовой коэффициент;

$Q$  - общее количество корректировок;

$q$  — количество корректировок аналога;

$p$  — количество аналогов.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщик считает наиболее подходящим использовать методiku доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%,$$

где  $V$  - коэффициент вариации,

$\sigma$  - среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$  - средняя величина.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 30 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а следовательно исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

**Таблица 12. Определение скорректированных цен объектов-аналогов**

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_577528746">https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_577528746</a>	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_894616945">https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_894616945</a>	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_775508703">https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_775508703</a>	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot_izhs_765496088">https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot_izhs_765496088</a>	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_518374435">https://www.avito.ru/elizovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_518374435</a>
Местоположение	Камчатский край, Елизовский район, п. Березняки	Камчатский край, Елизовский район, пос. Вулканный	Камчатский край, Елизовский район, пос. Красный	Камчатский край, Елизовский район, пос. Коряки	Камчатский край, Елизовский район, пос. Раздольный, ул. Новая, 15	Камчатский край, Елизовский район, пос. Центральные Коряки
Категория земель в соответствии с целевым назначением	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, кв.м.	1 944	1 500	1 500	1 500	1 450	1 800
Стоимость предложения за участок, руб.		500 000	600 000	700 000	700 000	600 000
Стоимость предложения за 1 кв.м., руб.		333	400	467	483	333
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		333	400	467	483	333
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на торг		-14,4%	-14,4%	-14,4%	-14,4%	-14,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		285	342	399	413	285
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		285	342	399	413	285
Время предложения/продажи		январь 2023 г.	январь 2023 г.	январь 2023 г.	январь 2023 г.	январь 2023 г.
Актуальность предложения на дату оценки		Предложение актуально	Предложение актуально	Предложение актуально	Предложение актуально	Предложение актуально

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Корректировка на время предложения/продажи		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		285	342	399	413	285
Корректировка на масштаб		-3,50%	-3,50%	-3,50%	-3,95%	-1,05%
Скорректированная цена, руб./кв.м		275	330	385	397	282
Наличие коммуникаций	Электроснабжение	рядом с участком				
Корректировка на наличие коммуникаций		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		316,64	379,97	443,30	456,45	324,68
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коэффициент вида разрешенного использования	1	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
Корректировка на разрешенное использование		-33,77%	-33,77%	-33,77%	-33,77%	-33,77%
Скорректированная цена, руб./кв.м		209,70	251,64	293,57	302,29	215,02
Местоположение	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности к краевому центру	населенные пункты в ближайшей окрестности к краевому центру	населенные пункты в ближайшей окрестности к краевому центру	населенные пункты в ближайшей окрестности к краевому центру	населенные пункты в ближайшей окрестности к краевому центру
Коэффициент местоположения	0,51	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка на местоположение		-37,04%	-37,04%	-37,04%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		132,03	158,44	184,84	302,29	215,02
Количество корректировок		1	1	1	1	1
Коэффициент вариации (степень однородности аналогов, не более 30%)		0,1600	0,1600	0,1600	0,1600	0,1600
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		<b>159</b>				
Итоговая стоимость за весь участок, руб.		<b>308 743</b>				

### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

#### **Определение затрат на замещение без учета износа.**

В рамках настоящего Отчета затраты на замещение определялись *методом сравнительной единицы* с использованием справочников:

1. «СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010.

Формат справочников предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости, а также графического материала (фасады, планы, разрезы объекта-аналога).

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

1. *Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 единицу объекта:*

- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

2. *Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:*

- на изменение цен после издания справочника с учетом региональных отличий;

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных соответствующих разделов справочника.

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера).

В случае использования справочников «КО-ИНВЕСТ» при оценке затратным подходом размер затрат на замещение определяется по формуле:

$$C_{300} = (C_{сп} + SDC) * K * N * K_{нд} * K_{ндс}, \text{ где:}$$

$C_{300}$  — размер затрат на замещение объекта без учета износа;

$C_{сп}$  - справочный стоимостной показатель (на единицу измерения) в уровне цен по состоянию на 01.01.2010 г.;

$SDC$  - итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 куб. м. (1 кв. м. и пр.) объекта оценки (определяется на основании разделов 1, 2, 3, 4 и 5 справочника);

$K$  - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании разделов 1, 2 и 5 соответствующего справочника);

$N$  — количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{нд}$  - коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

$K_{ндс}$  - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (20%), в случае расчета стоимости с учетом НДС.

### ***Группа поправок (SDC), выраженная в рублях на 1 куб. м. объекта***

Конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем

Данные поправки вводятся в связи с различием в типах применяемых материалов у объектов оценки и объектов-аналогов. Данные поправки принимаются на основе таблиц, приведенных в разделах 2 и 5 справочника КО-ИНВЕСТ для соответствующего типа объектов и соответствующих конструкций.

В случае, если у оцениваемого объекта отсутствует какой-либо конструктивный элемент либо инженерная система, то вводится понижающая корректировка в размере стоимости данного конструктивного элемента либо инженерной системы в составе объекта-аналога.

**Отличий по конструктивным элементам между оцениваемым объектом и объектом-аналогом не выявлено. Корректировка не применялась.**

### ***Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов***

Поправка на изменение цен после издания справочника

Справочник КО-ИНВЕСТ содержит показатели стоимости строительства зданий и сооружений для базового региона - Московской области. В этой связи поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий в уровне цен рассчитывалась поэтапно следующим порядком:

1. Определение коэффициента пересчета цен на строительные-монтажные работы (П1) для Московской области за период с 01.01.2010 г. до даты определения стоимости – 30.01.2023 г. (по разделу 2.1 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №120, 2022 год (прогнозное значение)).
2. Расчет коэффициента (П1) пересчета цен на строительные-монтажные работы за период с 01.01.2010 г. до даты определения стоимости – 30.01.2023 г. произведен по формуле:

$$\text{Кинфл.} = \text{ИЗ0.01.2023} / \text{И01.01.2010, где:}$$

ИЗ0.01.2023- значение среднего регионального индекса на строительные-монтажные работы (СМР), рассчитанное по отношению к фактическим ценам на 01.01.2010 г. для Московской области на 30.01.2023 г. (по разделу 2.1 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №120, 2022 год (прогнозное значение)); И01.01.2010 - средний региональный индекс на СМР, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. для Московской области на 01.01.2010 г. (по разделу 2.1 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №120, 2022 год (прогнозное значение)).

**Таблица 13. Расчет корректировки на изменение цен в строительстве для Московской области (Кинфл.)**

Наименование показателя	Значение показателя
И01.01.2010	5,113
ИЗ0.01.2023 г.	7,789
П1.	1,523

Поправка на региональное различие в уровне цен

Определение регионального коэффициента стоимости строительства по классам конструктивных систем (П2.) для Камчатского края на дату оценки (по разделу 8.2 бюллетеня КО-ИНВЕСТ №120, 2022 год (прогнозное значение)).

$$П2 = 0,879$$

**Определение прибыли предпринимателя для объектов оценки**

Поскольку удельные показатели учитывают только затраты на строительство, возникает необходимость введения поправки на прибыль предпринимателя.

В задачах оценки следует различать два разных варианта инвестирования:

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

**Таблица 14. Прибыль предпринимателя (П3)**

Показатель	Минимальное значение диапазона
При инвестициях в строительство производственно-складских объектов (прибыль девелопера)	6%

*Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости» (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2019г.) (далее – Справочник).*

Минимальное значение прибыли предпринимателя использовано на том основании, что объект несет социальную нагрузку, его строительство, как правило, финансируется из бюджета и производится по результатам аукциона, при таких условиях возможная прибыль инвестора минимальна.

**Расчет накопленного износа объекта оценки**

Стоимость затрат на замещение необходимо скорректировать на величину накопленного износа. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

#### *Физический износ.*

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты имущества.

В данном случае физический износ определен методом срока жизни по формуле:

$$\Phi_{\text{и.}} = T_{\text{факт.}} / T_{\text{эк.}} * C_{\text{стр.}}, (\text{руб}), \text{ где}$$

$T_{\text{факт.}}$  - фактический возраст показывает количество лет, прошедших с момента завершения строительства.

$T_{\text{эк.}}$  - срок экономической жизни. Это срок, в течение которого объект способен приносить доход. В данном случае срок экономической жизни приравнен к сроку полезного использования, определенному согласно Постановлению Совета министров СССР от 22.10.1990 №1072 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

#### *Функциональный износ*

Функциональное устаревание вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиком как «потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

В данном случае функциональное устаревание определено на основании статьи (автор Башков Владимир Семенович инженер-строитель, кандидат технических наук доцент, оценщик 1-ой категории Отдела методологии и практической оценки имущества ГУ ГУИОН) опубликованной в журнале «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2006 г.» (<https://norm-load.ru/SNiP/Data1/46/46731/>)

Значение функционального устаревания определяется по формуле

$$\Phi_{\text{у}} = 1 - 1 / (1 + i)^n, \text{ где}$$

$\Phi_{\text{у}}$  - значение функционального износа

$i$  - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях), составляет 2%;

$n$  - возраст объекта, в годах.

#### *Экономический (внешний) износ*

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

Каких-либо законодательных ограничений по владению, распоряжению и эксплуатации объектом оценщиком не выявлено. На основании вышеизложенного внешний износ объекта оценки был определен на уровне 0%.

*Расчет накопленного износа*

Накопленный износ рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Инак} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Иэ}), \text{ где:}$$

Инак - накопленный износ, %;

Ифиз - физический износ, %;

Ифун - функциональный износ, %;

Иэ - экономический (внешний) износ, %.

*Расчет затрат на замещение с учетом накопленного износа*

Затраты на замещение с учетом накопленного износа определяются как разность затрат на замещение без учета износа и величины накопленного износа.

*Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом*

Сумма затрат на замещение с учетом накопленного износа и стоимости земельного участка будет равна рыночной стоимости объекта, определенной с использованием затратного подхода.

**Таблица 15. Определение стоимости затрат на замещение, износов и рыночной стоимости объекта недвижимости при использовании затратного подхода**

Наименование объекта, назначение, адрес, характеристика, кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Объем, м3	Единица измерения	Стоимость по справочнику КО-ИНВЕСТ, руб.	Код объекта-аналога	Поправочный коэффициент на изменение цены после издания справочника (П1)	Поправочный коэффициент на региональное различие в уровне цен (П2)	Коэффициент, учитывающий Прибыль девелопера (ПЗ)	Восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Накопленный износ, %	Стоимость воспроизводства без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость затратным подходом без учета НДС, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: Камчатский край, Елизовский район, п. Березняки, кадастровый номер 41:05:0101021:220	407,6	1346	1 м3 объема	3467,0	04.4.0.77	1,523	0,879	1,060	6 624 028	60,00%	55,00%	0,00%	82,00%	1 192 325	1 192 325

Наименование объекта, назначение, адрес, характеристика, кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: Камчатский край, Елизовский район, п. Березняки, кадастровый номер 41:05:0101021:220	407,6	1 192 325
Земельный участок, кадастровый номер 41:05:0101021:222, адрес: Камчатский край, Елизовский район, п. Березняки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	1944	308 743
<b>Итого</b>		<b>1 501 068</b>

#### 4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице.

Таблица 16. Данные по подходам оценки

подходы оценки	стоимость
сравнительный подход	не применялся
затратный подход	1 501 078р.
доходный подход	не применялся

Поскольку расчет стоимости объекта производился одним сравнительным подходом, ему присвоен удельный вес равный 1,00.

Расчет итоговой стоимости объекта представлен в следующей таблице.

Таблица 17. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

подходы оценки	стоимость	весовой коэффициент	скорректированная стоимость
сравнительный подход	не применялся	0,00	не применялся
затратный подход	1 501 078р.	1,00	1 501 078р.
доходный подход	не применялся	0,00	не применялся
<b>Итоговая стоимость, руб. без учета НДС :</b>			<b>1 501 078р.</b>

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна



«10» февраля 2023 г.

## ГЛОСАРИЙ

### ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

**Оценочная деятельность** - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Оценщик** - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Заказчик** - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Договор об оценке** - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

**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.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

### ПРОЦЕСС

### ОЦЕНКИ.

**Процесс оценки** - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

**Объект оценки** - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: - метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

**Метод сравнительной стоимости** - способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

**Сметный метод (метод количественного обследования)** - способ оценки недвижимого

имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

**Метод разбивки по компонентам** - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

**Износ** - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

**Физический износ** - износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

**Функциональный износ** - износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Внешний износ** - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

**Устранимый износ** - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ** - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

**Денежный поток** - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

**Дисконтирование** - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

**Норма дисконтирования (ставка дисконтирования)** - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Капитализация дохода** - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

**Коэффициент капитализации** - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

**Потенциальный валовой доход** - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Действительный валовой доход** - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

**Чистый операционный доход** - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

**Эксплуатационные расходы** - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

# **ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА И ОЦЕНЩИКА**