

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

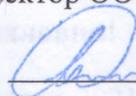
ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР +

672027, г. Чита, ул. Токмакова, 46, оф. 9

тел/факс (3022) 23-63-53, 23-63-52

E-mail: prometei-center@yandex.ru

«Утверждаю»
директор ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР+»



С. И. Климов

ОТЧЕТ № 005

**Определение рыночной стоимости
недвижимого имущества: спортивный муниципальный зал,
расположенный на земельном участке с кадастровым номе-
ром 75:06:080340:465, расположенный по адресу
Забайкальский край, Забайкальский район,
пгт. Забайкальск, ул. Комсомольская, 37а.**

Дата оценки: 28.01.2021 года

ЗАКАЗЧИК:

*Администрация городского поселения
«Забайкальское» муниципального района
«Забайкальский район»*

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР+»

Чита 2021 г.

ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР +

Приложение к сопроводительному письму

Итоговые результаты оценки стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1.1.	Спортивный муниципальный зал	795 333
1.2.	Земельный участок с кадастровым № 75:06:080340:465	36 074
ИТОГО		831 407

ОТЧЕТ № 005

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Спортивный муниципальный зал, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 75:06:080340:465	
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, ул. Комсомольская, 37а	
СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Спортивный муниципальный зал; земельный участок с кадастровым номером 75:06:080340:465	
ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	По назначению	
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Субъект права	Городское поселение «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район»
	Вид права	Собственность
	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	Собственность, без учета обременений и ограничений	
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Определение стоимости объекта оценки	
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ (ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ)	Для принятия управленческих решений	
ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	Отчет об оценке производится исключительно для собственных целей Заказчика и не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия между Заказчиком и Исполнителем. Ни Заказчик, ни Исполнитель, не могут использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором	
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	Рыночная стоимость. Определяется без установления границ определяемой стоимости.	
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ОЦЕНКИ)	28.01.2021 года	
СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	3 (три) рабочих дня с даты получения запрошенных Исполнителем документов и информации, необходимой для осуществления процедуры оценки.	
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) (п. 27 раздела IV Федерального стандарта оценки ФСО № 1). В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (п. 7 раздела III Федерального стандарта оценки ФСО № 7) Выводы о величине стоимости объекта действительны только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации. Исполнитель полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов. Ограничения оцениваемых прав собственника на объект оценки не принимаются во внимание, исходя из предположения согласия залогодержателя на реализацию заложенного имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение, осуществлявшего процедуру оценки, оценщика о величине стоимости объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан по цене равной полученному значению. Выводы о величине стоимости объекта не содержат суммы начисленной амортизации, ежемесячно начисляемого налога на имущество, ежемесячно начисляемого земельного налога и сумму расходов по оценке объекта недвижимости. В итоговую стоимость не включается НДС, затраты на содержание и обслуживание объектов недвижимого имущества, а также не включается стоимость прочих доходов, связанных с дополнительным обслуживанием недвижимого имущества и стоимость работ по переоборудованию объекта.	

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ оценщик обязан: «...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...». При проведении оценки объекта оценки использованы следующие стандарты:

- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1 утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297; «Цель оценки и виды стоимости» ФСО № 2 утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298; «Требования к отчету об оценке» ФСО № 3 утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299; «Оценка недвижимости» ФСО № 7 утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611, «Оценка для целей залога» ФСО № 9 утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327, «Определение ликвидационной стоимости» ФСО № 12 утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 года № 721.
- Стандарты Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»: Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО» утверждены решением Совета союза оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» протоколом № 2 от 03.10.2016 года; Правила деловой и профессиональной этики СРО «СФСО» утверждены решением Совета союза оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» протоколом № 2 от 03.10.2016 года.

3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Отчет об оценке производится исключительно для собственных целей Заказчика и не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия между Заказчиком и Исполнителем;
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, не могут использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов;
- Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) (п. 27 раздела IV Федерального стандарта оценки ФСО № 1);
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (п. 7 раздела III Федерального стандарта оценки ФСО № 7)
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов о стоимости объекта оценки вне отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации;
- Оценщик, используя при проведении оценки объекта оценки документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, считаются достоверными, тем не менее, там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Состав передаваемых прав определяется как полный, подлежащий государственной регистрации в установленном законом порядке. Права на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке, и не является гарантией того, что объект будет продан по цене равной полученному значению.
- Ограничения оцениваемых прав собственника на объект оценки не принимаются во внимание, исходя из предположения согласия залогодержателя на реализацию заложенного имущества.
- Выводы о величине стоимости объекта не содержат суммы начисленной амортизации, ежемесячно начисляемого налога на имущество, ежемесячно начисляемого земельного налога и суммы расходов по оценке объекта недвижимости. В итоговую стоимость не включается НДС, затраты на содержание и обслуживание объектов недвижимого имущества, а также не включается стоимость прочих доходов, связанных с дополнительным обслуживанием недвижимого имущества и стоимость работ по переоборудованию объекта.
- Выводы о величине стоимости объекта действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

ЗАКАЗЧИК	Полное наименование (для юридического лица), ФИО (для физического лица)	Администрация городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район»
	Реквизиты (для юридического лица), № и серия документа, удостоверяющего личность (для физического лица)	674650, Забайкальский край, забайкальский район, пгт. Забайкальск, ул. Красноармейская, 26 ОГРН 1057505007581 от 14.10.2005 года ИНН 7505004271 / КПП 750501001

4.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

ФИО	Место нахождения оценщика, почтовый адрес, контактный телефон	Адрес электронной почты	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения об образовании в области оценочной деятельности	Сведения о страховании ответственности
Чегодаева Светлана Сергеевна	672027, Забайкальский край, г. Чита, ул. Токмакова, 46, оф. 9 8(3022)23-63-53	prometei-center@yandex.ru	СРО – «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Свидетельство № 6/н от 26.09.2020 г.	Диплом ПП № 382400506471 от 22.12.2014 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005039-1 от 15.03.2018 г.	Страховщик – СПАО «ИНГОССТРАХ» Сертификат к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-730-021322/20 от 16.03.2020 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей Договор (полис) № 433-730-021322/20 от 16.03.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика Срок действия договора страхования – с 23.03.2020 г. по 22.03.2021 г. Трудовой договор № 04 от 19.01.2015 г.

4.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Прометей-Центр+»
Реквизиты	672027, Забайкальский край, г. Чита, ул. Токмакова, 46, оф. 9, тел. факс (3022) 23-63-53, 23-63-52 ИНН 7534018092 / КПП 753401001 / ОГРН 1047550005250 от 22.03.2004 года
Страхование ответственности	Страховщик – СПАО «ИНГОССТРАХ» Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-730-083590/20 от 19.10.2020 г. Страховая сумма – 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Договор № 433-730-083590/20 от 19.10.2020 г. обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Срок действия договора страхования – с 31.10.2020 г. по 30.10.2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ	Требование о независимости выполнено

ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР+»

г. Чита, ул. Токмакова, 46, оф. 9, тел. 23-63-53, 23-63-52

Оценщики, заключившие трудовой договор с юридическим лицом	Климов Сергей Ильич	Трудовой договор № Б/н от 08.08.2005 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 13 лет
	Чегодаева Светлана Сергеевна	Трудовой договор № 04 от 19.01.2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 6 лет

5 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего отчета не привлекались.

6 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	Договор № 004 от 21.01.2021 года на оказание услуг по оценке
----------------------	--

6.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Спортивный муниципальный зал, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 75:06:080340:465	
	Спортивный муниципальный зал	Земельный участок
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	Нежилое	Земли населенных пунктов
НАЗНАЧЕНИЕ		Для размещения объекта физической культуры и спорта
ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, м2	100,8	477,0
ЭТАЖНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	1	
КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВИЙНЫЙ) НОМЕР	75-75-07/012/2009-167	75:06:080340:465
СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА	Не зарегистрировано	
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, ул. Комсомольская, 37а	

6.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методиках, Оценщик пришел к следующему выводу:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, РАССЧИТАННАЯ:	
ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	831 407,00 (Восемьсот тридцать одна тысяча четыреста семь) рублей
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	Не применялся
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	Не применялся

6.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	831 407,00 (Восемьсот тридцать одна тысяча четыреста семь) рублей
---	---

6.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Отчет об оценке производится исключительно для собственных целей Заказчика и не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия между Заказчиком и Исполнителем.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, не могут использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке, и не является гарантией того, что объект будет продан по цене равной полученному значению.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации
- Выводы о величине стоимости объекта действительны только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта

6.6 СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ И СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Оценщик не производил обследование имущества лично, фотографии предоставлены Заказчиком
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ОЦЕНКИ)	28.01.2021 г.
СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	21.01.2021 г.- 28.01.2021 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	28.01.2021 г.
СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОТЧЕТА	28.01.2021 г.- 28.07.2021 г.

6.7 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет:

- Утверждения о фактах, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта Отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик не производил обследование имущества лично, фотографии предоставлены Заказчиком;
- Никто, кроме лиц указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Чегодаева С.С.

6.8 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛНЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из

подходов (п. 24 ФСО № 1). При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

- Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1);
 - Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО № 1);
 - Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО № 1);
4. Согласование (в случаях необходимости) результатов и определения итоговой величины стоимости объекта оценки. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п. 25 ФСО № 1). После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п. 26 ФСО № 1);
5. Составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки.

6.9 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 года № 51-ФЗ
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая от 26.01.1996 года № 14-ФЗ
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ;
5. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 года №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)
7. Закон Забайкальского края от 01.04.2009 года № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края»
8. Закон Забайкальского края от 25.09.2008 года № 27-ЗЗК «Об установлении цены земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при их продаже собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений на территории Забайкальского края»;
9. Постановление Правительства Забайкальского края от 19.06.2015 № 305 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов»;
10. Приказ Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 10.12.2014 № 6/НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов, расположенных на территории Забайкальского края».
11. Оценка недвижимости: Учебник / Москва: Финансы и статистика, 2002 г.
12. Григорьев В. В., Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие – М.: Инфра-М, 1997 г.
13. С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина. Математические методы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, 2014. – 352 с.
14. Григорьев В. В., Островкин И. М. Оценка предприятий: Имущественный подход. – М.: Дело, 2000 г.
15. Ерипов В. Е., Теория и методы оценки недвижимости. – Санкт-Петербургский государственный университет, 1998г.
16. Быкадиров В. Л., Алексеев П. Д.: Финансово-экономическое состояние предприятия – М.: 1999 г.
17. Терехова Е. Ю. Методические материалы к семинару «Основные приемы и методы оценки недвижимости» – Москва, 1997.
18. Табакова С.А., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 518с.
19. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». М.: КО-ИНВЕСТ.
20. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства № 45484-ИФ/09 от 12.11.2020 года; Приложение 1 «Индексы изменения сметной стоимости СМР по видам строительства на 4 квартал 2020 года (без НДС)»;
21. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства № 4688-ХМ/05 от 19.02.2016 года; Приложение 1 «Индексы изменения сметной стоимости СМР по видам строительства на 1 квартал 2016 года (без НДС)»;
22. Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» утвержденные постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17.04.1985г. № 51/90 (с изменениями от 10.02.1987г.)
23. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р), Москва 1990 г.
24. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования ВСН 58-88(р), Госкомархитектуры – М.: Стройиздат, 1990 г.
25. Интернет ресурсы –<https://domofond.ru>, <https://www.avito.ru/chita>

6.10 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ

Объект оценки – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п. 5 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки стоимости объединенных общей методологией (п. 7 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию, на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объек-

та оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1).

Рыночная стоимость объекта оценки (ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ) – это наиболее вероятная цена, за которую объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» ФСО № 3).

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Этика оценщика – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми улучшениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Улучшения – это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов.

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий в себя архитектурно-строительные объекты, назначение которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения в зданиях материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанции в открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям.

Физический износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой строительными элементами здания или сооружения эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

Накопленный износ – уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которое может иметь место в результате их физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Неустраняемый (неисправимый) износ – износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, больше, чем добавляемая в результате устранения стоимость недвижимости

Устраняемый (исправимый) износ – износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, меньше, чем добавляемая в результате устранения этих причин стоимость недвижимости.

Общая физическая жизнь строительного элемента (здания, сооружения): нормативный либо прогнозируемый оценщиком срок службы строительного элемента (здания, сооружения).

Остаточная экономическая жизнь – период времени, в течение которого улучшения, по ожиданиям, будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимости.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и др.).

Фактический возраст – время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливаемое по техническому паспорту объекта, свидетельству о его регистрации, акту приемки в эксплуатацию, либо другим источникам.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение объекта оценки представлено в таблице 7.1. Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки, приведено в таблице 7.2. Описание объекта оценки, составленное по документальной информации Заказчика и полученное в результате фактического осмотра, представлено в Таблице 7.3. Плановая документация объекта оценки представлена в Приложении 2. Исходя из типичных сроков реализации по объекту имущества, срок рыночной экспозиции, по мнению Оценщика, составляет не менее 6 месяцев.

Таблица 7.1.

Описание района расположения объекта оценки

Окружающая застройка	
Нежилые здания различного назначения, индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками	
Природные климатические условия	Климат: резко континентальный. Возможные зоны затопляемости отсутствуют.
Состояние окружающей среды	Район расположения экологически благоприятен, ПДК загрязняющих веществ и шумовой фон не превышают установленные нормы.
Транспортная доступность объекта	В пределах населенного пункта - высокая
Качество обустройства территории	Территория не огорожена, парковка стихийная
Наличие рядом объектов повышающих привлекательность района расположения объекта оценки	Нет
Наличие рядом объектов понижающих привлекательность района расположения объекта оценки	Нет

Таблица 7.2.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА					
Наименование	Земельный участок				
Местоположение	Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, ул. Комсомольская, 37а				
Категория земель	Земли населенных пунктов				
Разрешенное использование	Для размещения объекта физической культуры и спорта				
Площадь, м ²	477 0				
Кадастровый номер	75:06:080340:465				
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости	13.02.2012				
Кадастровая стоимость, руб.	722 850,57				
Наличие улучшений	Муниципальный спортивный зал				
Расположение земельного участка на местности	<div data-bbox="472 1122 767 1626"> <p>75:06:080340:465 Земельный участок</p> <p>План 3D → План 2D ← Ссылка на участок 3D →</p> <p>Информация Холст</p> <p>Объект недвижимости</p> <p>№: Земельный участок</p> <p>кадастровый №: 75:06:080340:465</p> <p>кадастровый № участка: 75:06:080340</p> <p>Статус: Улицный</p> <p>Числ: Забайкальский край, рпн Забайкальский, пгт Забайкальск, ул. Комсомольская, 37а</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>История изменений:</p> <p>кадастровая стоимость: 722 850,57 руб.</p> <p>Дата государственной регистрации: 01.01.2012</p> <p>Дата регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: 03.01.2015</p> <p>Дата размещения в Едином государственном реестре недвижимости: 01.01.2015</p> <p>Дата прекращения существования: -</p> <p>Площадь участка: 477 кв. м</p> <p>Режимы землепользования: для иных видов использования, характерных для населенных пунктов</p> <p>Назначение: для размещения объекта физической культуры и спорта</p> </div> <div data-bbox="767 1122 1497 1626">  </div>				
Имущественные права на земельный участок	<table border="1"> <tr> <td>Субъект права</td> <td>Городское поселение «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район»</td> </tr> <tr> <td>Вид права</td> <td>Собственность</td> </tr> </table>	Субъект права	Городское поселение «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район»	Вид права	Собственность
Субъект права	Городское поселение «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район»				
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с земельным участком	Не зарегистрировано				
Сведения о физических свойствах земельного участка	Сложной геометрической формы				
Сведения об износе земельного участка	Захламлений и загрязнений территории нет.				
Сведения об устареваниях земельного участка	Объект оценки функционального и внешнего (экономического) устаревания не имеет.				
Наличие элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Нет				
Текущее использование земельного участка	Для обслуживания и использования спортивного зала				
Другие факторы и характеристики, относящиеся к земельному участку, существенно влияющие на его стоимость	Нет				

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Свидетельство о государственной регистрации права 75 АА 357713 от 05.05.2012 года (копия); Постановление Администрации муниципального района «Забайкальский район» № 339 от 26.03.2012 года (копия); Кадастровый паспорт земельного участка № 75/202/12-5550 от 13.02.2012 года (копия); Справочная информация публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/
--	--

Таблица 7.3.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА			
Наименование	Спортивный муниципальный зал		
Назначение	Нежилое		
Этажность	1		
Местонахождение	Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, ул. Комсомольская, 37а		
Кадастровый (или условный) номер	75-75-07/012/2009-167		
Год ввода в эксплуатацию	1995		
Строительный объем, м ³	556,0		
Площадь застройки по зданию, м ²	130,2		
Площадь здания, м ²	100,8		
Физический износ по техническому паспорту, %	10		
Наличие перепланировок	Текущая планировка соответствует плану в техническом паспорте		
Имущественные права на объект оценки	Субъект права	Городское поселение «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район»	
	Вид права	Собственность	
	Балансовая стоимость объекта оценки (для юридических лиц)	Сведения не предоставлены	
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано		
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Наименование	Согласно техническому паспорту	Фактически при осмотре фото
	Фундамент	Бутобетонные	Бутобетонные
	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Кирпичные
	Перегородки	Кирпичные	Кирпичные
	Перекрытия	Ж/б плиты	Ж/б плиты
	Крыша	Мягкая рулонная	Металлическая
	Полы	Бетон	ДВП, керамическая плитка
	Проемы оконные	-	ПВХ-профиль, рольставни
	Проемы дверные	Ворота распашные металлические	ПВХ-профиль, входная – металлическая
	Отделка внутренняя	Штукатурка	Штукатурка, окраска, керамическая плитка, натяжной потолок
	Отделка наружная	Штукатурка	Штукатурка, окраска
Наличие благоустройств	Электричество	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	
Сведения об износе объекта оценки	Основные конструктивные элементы (фундамент, капитальные стены, перекрытия, кровля) в удовлетворительном состоянии.		
Сведения об устареваниях объекта оценки	Объект оценки имеет внешнее (экономическое) устаревание, обусловленное общим состоянием социально экономического развития района месторасположения объекта, а также назначением объекта, которые оказывают влияние на его спрос.		
Наличие элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Нет		
Текущее использование объекта оценки	По назначению		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет		
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 75 АА 387746 от 16.11.2012 года (копия); Постановление Главы муниципального района «Забайкальский район» № 643 от 02.11.2005 года (копия); Кадастровый паспорт от 28.09.2012 года (копия); Выписка из технического паспорта по состоянию на 03.07.2009 года (копия).		

7.2 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений. В связи с этим, был проведен анализ прав на объект оценки – спортивный муниципальный зал, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 75:06:080340:465. Согласно ч.1, ст. 215, ч. 1 ГК РФ: «...1. Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью... 3. ...Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования...». Право собственности городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» на здание и земельный участок подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права собственности 75 АА 387746 от 16.11.2012 года и 75 АА 357713 от 05.05.2012 года. Свидетельства о государственной регистрации права собственности 75 АА 387746 от 16.11.2012 года и 75 АА 357713 от 05.05.2012 года не содержат сведений об ограничениях (обременениях) права. Таким образом на здание и земельный участок, оценке подлежит право собственности.

8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 ОБЩИЕ ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР+»

г. Чита, ул. Токмакова, 46, оф. 9, тел. 23-63-53, 23-63-52

- Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.
- Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.
- Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

Социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни.

Экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденции их изменения, налоги.

Физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

Местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.
- условия продаж;
- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

Условия финансирования:

- сроки кредитования;
- процентные ставки;
- условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

Физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт;

Архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

Финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

8.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

8.2.1 Анализ общей политической и социально-экономической ситуации в стране на дату оценки¹

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2020 года. Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

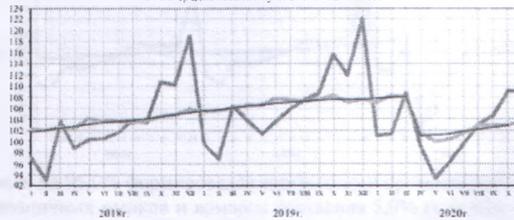
¹ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/3fc2f0jo/oper-11-2020.pdf>

Динамика производства ВВП¹⁾
в % к значению условного среднего квартала 2016 года
(1,4 децимального значения ВВП за 2016 год)



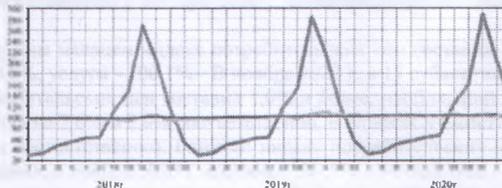
Индекс промышленного производства в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,0%.

Индекс промышленного производства
в % к среднемесячному значению 2017 года



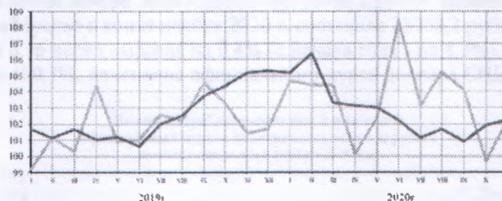
Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 542,6 млрд рублей, в январе-ноябре 2020 г. - 5693,9 млрд рублей.

Индекс производства продукции сельского хозяйства¹⁾
в % к среднемесячному значению 2017 года



Растениеводство. В 2020 г., по расчетам, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 132,9 млн тонн зерна в весе после доработки, 13,3 млн тонн семян подсолнечника, накопано 32,4 млн тонн сахарной свеклы, 19,7 млн тонн картофеля, собрано 13,8 млн тонн овощей. В 2020 г. зерна намолочено на 9,7% больше уровня предыдущего года, семян подсолнечника получено меньше на 13,7%, сахарной свеклы - на 40,5%. Сбор картофеля и овощей снизился на 10,9% и 2,0% соответственно. Как и в предыдущие годы, основная доля зерна (69,8%), сахарной свеклы (92,3%) и подсолнечника (64,8%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (65,5%) и овощей (51,3%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 29,6% от общего сбора зерна, семян подсолнечника - 34,9%, сахарной свеклы - 7,6%, овощей - 21,2%. Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 декабря 2020 г. посеяны на 12,4 млн гектаров, что на 2,2% больше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 19,5 млн гектаров против 19,6 млн гектаров на эту же дату в 2019 году. Животноводство. На конец ноября 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,4 млн голов (на 0,5% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,0 млн (на 0,1% больше), свиней - 26,4 млн (на 4,0% больше), овец и коз - 23,0 млн (на 0,7% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,0% поголовья крупного рогатого скота, 9,2% свиней, 45,7% овец и коз (на конец ноября 2019 г. - соответственно 40,7%, 10,0%, 46,2%). В январе-ноябре 2020 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 13,9 млн тонн, молока - 29,8 млн тонн, яиц - 41,3 млрд штук.

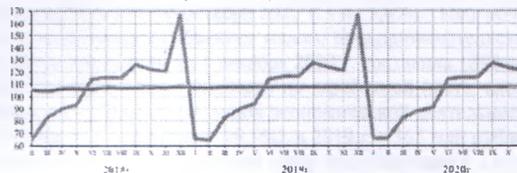
Производство продуктов животноводства
в хозяйствах всех категорий¹⁾
в % к соответствующему месяцу предыдущего года



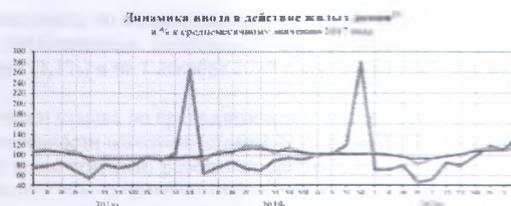
К началу декабря 2020 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была ниже на 0,1%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2020 г. составил 904,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 8207,8 млрд рублей, или 99,7%.

Динамика объема работ, выполненных
по виду деятельности "Строительство"¹⁾
в % к среднемесячному значению 2017 года



Жилищное строительство. В ноябре 2020 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 37,91 тыс. жилых домов, из них 13,1 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 124,9 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 111,8 тыс.). В январе-ноябре 2020 г. возведено 6,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 254,91 тыс. жилых домов, из них 44,8 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 838,6 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 793,8 тыс.).



Оборот розничной торговли в ноябре 2020 г. составил 2998,7 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 30007,4 млрд рублей, или 95,9%.



В ноябре 2020 г. оборот розничной торговли на 95,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,0% (в ноябре 2019 г. - 94,8% и 5,2% соответственно). В ноябре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,2%, непродовольственных товаров - 52,8% (в ноябре 2019 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в октябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 50,0 млрд долларов США (3881,5 млрд рублей), в том числе экспорт - 28,2 млрд долларов (2190,6 млрд рублей), импорт - 21,8 млрд долларов (1690,9 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в октябре 2020 г. сложилось положительное, 6,4 млрд долларов (в октябре 2019 г. - положительное, 13,2 млрд долларов).

В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%. В ноябре 2020 г. в 13 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав областей) прирост потребительских цен составил 1,0% и более, наибольший в Республике Дагестан - 2,1% и Алтайском крае - 1,5%, в связи с удорожанием продуктов питания на 3,6% и 2,9% соответственно. В Москве и Санкт-Петербурге цены за месяц выросли на 0,5% (с начала года - прирост цен составил 3,1% и 3,7% соответственно). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,7% (в ноябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 103,0%). В ноябре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,3% (в ноябре 2019 г. - на 0,5%).

В ноябре 2020 г. среди продовольственных товаров более всего выросли цены на сахар песок. Подорожание отмечено во всех субъектах Российской Федерации, кроме Чукотского автономного округа, где цены не изменились. В 26 субъектах (кроме Архангельской области без Ненецкого автономного округа) цены увеличились на 10,0% и более. Наибольший рост цен отмечался в Москве - на 15,1%, Московской и Белгородской областях - на 14,2% и 13,8% соответственно. Существенно подорожали масло подсолнечное и яйца куриные. В 21 субъекте Российской Федерации цены на масло подсолнечное увеличились на 10,3% и более, заметнее всего в Республике Бурятия - на 16,1%. Рост цен на яйца куриные на 10,1% и более отмечен в 14 субъектах Российской Федерации, более всего в Удмуртской Республике и Самарской области - на 15,9% и 14,5% соответственно. В то же время в Камчатском крае яйца куриные стали дешевле на 1,9%. Прирост цен наблюдался на отдельные виды плодоовощной продукции: на огурцы - 39,2%, помидоры - 27,6%, виноград - 7,4%, картофель - 7,2%. Вместе с тем цены на лимоны снизились на 2,0%, апельсины - на 1,2%, капусту белокачанную - на 0,9%, яблоки - на 0,4%. Среди прочих продовольственных товаров на 1,4-4,2% стали дороже: рыба мороженая неразделанная, икра лососевых рыб, консервы рыбные натуральные и с добавлением масла, крупа гречневая, вермишель, овсяные хлопья "Геркулес", мука пшеничная, маргарин, майонез. Одновременно из наблюдаемых продовольственных товаров снизились цены: на пшено - на 1,2%, свинину - на 0,5%, рыбу живую и охлажденную, смеси сухие молочные для детского питания - на 0,3%, баранину (кроме бескостного мяса), кальмары мороженые, воду минеральную и питьевую - на 0,2%. Цены на непродовольственные товары в ноябре 2020 г. выросли на 0,6% (в ноябре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2020 г. составила 16952,2 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 4,5%). Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2020 г. составила 23768,2 рубля и за месяц увеличилась на 0,3% (с начала года - на 3,1%), в Санкт-Петербурге - 18398,0 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 4,3%). В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 95,6% и 97,7% соответственно.



Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2020 г. составила 49539 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,5% (в январе-октябре 2020 г. - на 5,6%). Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2020 г. составила 1898 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2020 г. увеличилась на 28,0 млн рублей (1,5%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 945 млн рублей (49,7%), в 2019 г. - 365 млн рублей (19,3%), в 2018 г. и ранее - 588 млн рублей (31,0%). На 1 декабря 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 13 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 32 субъектах, осталась без изменения - в 8 субъектах, выросла - в 29 субъектах, образовалась - в 3 субъектах Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2020 г. составила 17 млн рублей, или 0,9% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 76,3% приходилось на федеральный бюджет, 23,7% - на бюджеты субъектов Российской Федерации, задолженность из местных бюджетов отсутствовала. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР+»

г. Чита, ул. Токмакова, 46, оф. 9, тел. 23-63-53, 23-63-52

На 1 декабря 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за **несвоевременного** получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 83 субъектах Российской Федерации. Задолженность по **заработной плате** из-за отсутствия собственных средств организаций за ноябрь 2020 г. увеличилась на 22 млн рублей (1,1%) и на 1 декабря 2020 г. составила 1881 млн рублей, или 99,1% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

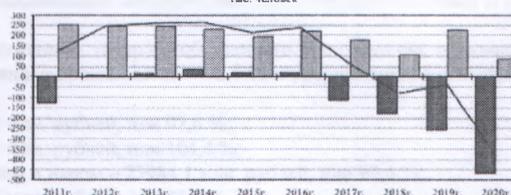
Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в ноябре 2020 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны. В октябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,6% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в октябре 2019 г., на 84 тыс. человек, или на 0,2%.

Безработица. В ноябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом в ноябре 2020 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,1 млн человек, в том числе 1,4 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-ноябре 2020 г. были зафиксированы 2 забастовки с участием 137 человек. Потери рабочего времени составили 669 человеко-дней.

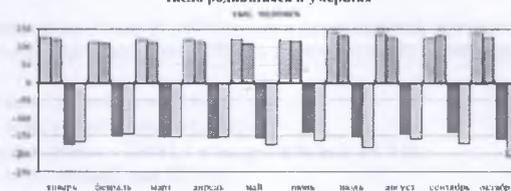
По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2020 г. составила 146,4 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 36,9 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 18,4% компенсировал естественную убыль населения.

Компоненты изменения численности населения в январе-октябре



В январе-октябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 83 субъектах). В целом по стране в январе-октябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-октябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 42 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 1,5-2,4 раза.

Число родившихся и умерших



Естественный прирост населения в январе-октябре 2020 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации (в январе-октябре 2019 г. - в 18 субъектах).

Общая характеристика миграционной ситуации в Российской Федерации.

За январь-октябрь 2020 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 504,7 тыс. человек, или на 14,8% по сравнению с предыдущим годом. Миграционный прирост населения России сократился на 136,6 тыс. человек, или на 61,3%, что произошло в результате уменьшения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы. Число прибывших в Российскую Федерацию сократилось на 72,8 тыс. человек, или на 13,1%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 60,0 тыс. человек, или на 12,1%. Число выбывших за пределы Российской Федерации выросло на 63,8 тыс. человек, или на 19,1%, в том числе в страны государства-участники СНГ - на 49,9 тыс. человек, или на 16,9%.

Международная миграция тыс. человек



В январе-октябре 2020 г. в обмене населением со всеми государствами-участниками СНГ, кроме Украины, отмечается сокращение миграционного прироста. Миграционный прирост в обмене с Украиной увеличился на 6,4% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

8.2.2 АНАЛИЗ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ НА ДАТУ ОЦЕНКИ²



Забайкальский край
 Округ: Дальневосточный федеральный округ
 Экономический регион: Дальневосточный район
 Общая площадь территории края – 431 892 тыс. кв. км, 2,52% территории России
 Административный центр: Чита
 Расстояние от Читы до Москвы – 6074 км.
 Край образован 01.03.2008 года слиянием Читинской области и АБАО
 Население на 2020 г. – 1 059 700 человек



Историческая справка

В древности Забайкальский регион был своеобразным «коридором», по которому проходили степные племена Монголии и северные таежные охотники. В XIII веке Забайкалье вошло в империю Чингисхана. До вхождения в состав Русского государства регион находился в зависимости от монгольских и маньчжурских ханов. Русские служилые люди появились на этой территории в середине XVII в. В 1653 г. Они основали ряд поселе-

² <https://minek.75.ru/devatel-nost/monitoring-social-no-ekonomicheskogo-polozheniya>

ний: Иргенский, Нерчинский остроги и Ингондинское зимовье, образовавших Читу. Промышленное освоение территории началось в XVIII в. В 1700 г. построен Нерчинский серебряноцинковый завод, а к концу XVIII в. здесь уже работало 9 заводов, в т.ч. Петровский чугунолитейный и железодельный. Активно развивалась олово и золотодобыча. Во второй половине XIX в. Нерчинские заводы пришли в упадок. В XVIII – XIX в.в. территория современной Читинской области – место каторги и ссылки, в том числе политической. После присоединения в 1851 году Приамурья к России, Чита – центр Забайкальской области (1851-1920 годы), столица Дальневосточной республики (1920-1922 годы), губернии (1923-1926 годы), Читинского округа (1926-1930 годы), Читинской области (1937-2008 годы) и Забайкальского края (с 1 марта 2008 года).

Географическое положение

Регион расположен в Забайкалье. Граничит: на западе – с Республикой Бурятия, на северо-западе – с Иркутской областью, на северо-востоке – с Республикой Саха (Якутия), на востоке – с Амурской областью, на юго-востоке области проходит граница Российской Федерации с Китайской Народной Республикой и Монгольской Республикой. Область имеет внутренние границы с Агинским Бурятским автономным округом. В рельефе преобладают средневысотные горы: от 1700 до 1900 метров. Характерной чертой рельефа является чередование горных хребтов (хребты Яблоновый, Черского, Боршовочный, Даурский и другие) и межгорных долин, в основном, северо-восточного направления. На севере горы поднимаются до высоты 3072 м (хребет Кодар). На юге – обширная Приононская равнина. Крупные озера: Большое Леприндо, Леприндокан, Ничатка – на севере, Иваново-Арахлейская группа озер – в средней полосе, слабominерализированные озера Зун-Торей и Барун-Торей – на юге. В черте г. Читы находится озеро Кенон. Климат континентальный и резко континентальный, он обусловлен расположением области в глубине материка и удаленностью от океанов и морей, а также значительной высотой над уровнем моря. Зима длительная, суровая, малоснежная, с устойчивой ясной сухой погодой. Для нее характерны затишье, сильные морозы, резкие перепады температуры в течение суток. Средняя температура января –23°C. Лето короткое и теплое, в отдельные годы – жаркое. Средняя температура июля +18,8°C. Весна короткая, ясная и сухая. Для весны и осени характерны ранние и поздние заморозки. Выпадение осадков 240-400 мм в год.

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе за отчетный период

В структуре промышленного производства наибольший удельный вес занимает добыча полезных ископаемых – 72,0 %, на долю обрабатывающих производств приходится 12,0 %, на долю обеспечения электрической энергией, газом и паром – 15,0 %, на долю водоснабжения и водоотведения – 1,0 %.

В январе-сентябре 2020 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составил 159340,7 млн. рублей, индекс промышленного производства – 98,4 % к уровню января-сентября предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности:

добыча полезных ископаемых – 114733,8 млн. рублей, или 97,6 %;
 обрабатывающие производства – 19081,5 млн. рублей, или 104,4 %;
 обеспечение электрической энергией, газом и паром – 23984,1 млн. рублей, или 99,4 %;
 водоснабжение и водоотведение – 1541,4 млн. рублей, или 88,6 %.

Промышленное производство

В структуре промышленного производства наибольший удельный вес занимает добыча полезных ископаемых – 72,0 %, на долю обрабатывающих производств приходится 12,0 %, на долю обеспечения электрической энергией, газом и паром – 15,0 %, на долю водоснабжения и водоотведения – 1,0 %.

В январе-сентябре 2020 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составил 159340,7 млн. рублей, индекс промышленного производства – 98,4 % к уровню января-сентября предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности:

добыча полезных ископаемых – 114733,8 млн. рублей, или 97,6 %;
 обрабатывающие производства – 19081,5 млн. рублей, или 104,4 %;
 обеспечение электрической энергией, газом и паром – 23984,1 млн. рублей, или 99,4 %;
 водоснабжение и водоотведение – 1541,4 млн. рублей, или 88,6 %.

Добыча полезных ископаемых

Добыча угля уменьшилась на 5,5 % к уровню соответствующего периода предыдущего года (доля в общем объеме добычи полезных ископаемых – 20,7 %).

Добыча металлических руд уменьшилась на 1,1 % к уровню соответствующего периода предыдущего года (доля – 78,5 %).

К металлическим рудам, добываемым и обогащаемым на территории края, относятся: вольфрамовая, свинцовая, цинковая и руды драгоценных металлов (золото, серебро).

Добыча прочих полезных ископаемых (щебень, гравий, песок и т.д.) увеличилась на 10,7 % к уровню соответствующего периода предыдущего

Обрабатывающие производства

В обрабатывающих производствах рост составил 4,4 %. Отмечается увеличение объемов выпуска продукции по 6 из 16 видов производств.

В январе-сентябре 2020 года рост отмечается по следующим основным видам экономической деятельности:

Производство химических веществ и химических продуктов – на 15,8 % (доля – 41,7 %).

Производство пищевых продуктов – на 0,8 % (доля – 13,0 %).

Производство напитков – на 6,4 % (доля – 3,3 %).

Производство резиновых и пластмассовых изделий – на 8,4 % (доля – 1,3 %).

Производство прочих готовых изделий – на 3,7 % (доля – 0,4 %).

Производство бумаги и бумажных изделий – на 0,6 % (доля – 0,4 %).

При этом отмечалось снижение по следующим видам обрабатывающих производств:

Ремонт и монтаж машин и оборудования – на 4,9 % (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 28,1 %).

Производство прочих транспортных средств и оборудования – на 60,8 % (доля – 5,4 %).

Производство прочей неметаллической минеральной продукции – на 37,8 % (доля – 2,6 %).

Обработка древесины и производство изделий из дерева – на 3,9 % (доля – 1,3 %).

Производство машин и оборудования, не включенного в другие группировки – на 7,5 % (доля – 0,6 %).

Производство мебели – на 6,5 % (доля – 0,3 %).

Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

В январе-сентябре 2020 года произведено электроэнергии 5362,9 млн. кВт.ч (100,4 % к уровню соответствующего периода предыдущего года), пара и горячей воды – 4850,2 тыс. Гкал (97,2 %). В структуре потребления электроэнергии наибольший удельный вес занимают организации следующих видов деятельности: транспортировка и хранение – 34,5 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 14,9 %, добыча полезных ископаемых – 11,9 %, обрабатывающие производства – 9,8 %; на долю населения приходится 13,1 %.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

Эта группировка включает забор, очистку и распределение воды для бытовых и промышленных нужд. В нее включены забор воды из различных источников, а также распределение различными средствами. Индекс производства по данному виду деятельности в январе-сентябре 2020 года составил 88,6 % к уровню соответствующего периода предыдущего года в результате уменьшения сбора, обработки и утилизации отходов, обработки вторичного сырья.

Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы в январе-сентябре 2020 года направлено 75,4 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, или 135,1 % к уровню января-сентября 2019 года.

В числе наиболее значимых инвестиционных проектов, реализуемых на территории региона:

освоение Удоканского месторождения меди (ООО «Байкальская горная компания»);

ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР+»

г. Чита, ул. Токмакова, 46, оф. 9, тел. 23-63-53, 23-63-52

строительство горноперерабатывающего предприятия на базе золоторудного месторождения «Наседкино» (ООО «Дальцветмет»); освоение Уконикского месторождения (ООО «Хорт В»); строительство Первого зернового железнодорожного терминала Забайкальск-Маньчжурия (ООО «Забайкальский зерновой терминал»); освоение Талманской площади месторождения (ООО ГК «Золотая гора»).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь-сентябрь 2020 года составил 25062,8 млн. рублей, или 135,0 % к уровню соответствующего периода предыдущего года. За 9 месяцев 2020 года в крае введено в действие 861 здание жилого назначения (105,4 тыс. кв. м) и 39 зданий нежилого назначения (19,6 тыс. кв. м). Всего введено 1093 новые квартиры. За счет всех источников финансирования введены в действие: мощности по производству 2,5 тонны колбасных изделий в смену, 0,1 тонны хлебобулочных изделий в сутки, 4 предприятия общественного питания на 596 посадочных мест, 2,7 тыс. кв. м торговых площадей, рынки и павильоны на 25 мест, 2 комплекса дорожного сервиса, реконструировано 1,9 км автомобильных дорог общего пользования местного значения. Организации всех форм собственности и населением в январе-сентябре 2020 года построено 97,4 тыс. кв. м жилых помещений (90,5 % к январю-сентябрю 2019 года). Для жителей городской местности введено 67,0 тыс. кв. метров (114,5 %), сельской местности – 30,4 тыс. кв. м (61,9 %) жилья. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками (населением) жилых домах составила 85,4 тыс. кв. м (в январе-сентябре 2019 года – 105,4 тыс. кв. метров), или 80,4 % от общего объема жилья, введенного в крае в январе-сентябре 2020 года. Из объектов социальной сферы были построены: торгово-офисный центр общей площадью 561 кв. метр, мотель на 32 места, за счет реконструкции – дошкольные образовательные организации на 108 мест.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2020 года составил 125230,5 млн. рублей (95,2 % к соответствующему периоду 2019 года). Вынужденные ограничения в период пандемии определили снижение потребительского спроса и, соответственно, розничного товарооборота в текущем году. Оборот розничной торговли на 99,5 % сформировался за счет продажи товаров торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, и на 0,5 % – за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (остался на уровне начала октября 2019 года). В структуре розничной торговли преобладает торговля продовольственными товарами – 50,9 % от общего оборота торговли, доля непродовольственных товаров составляет 49,1 % в общем товарообороте (на начало октября 2019 года – 50,5 % и 49,5 % соответственно). Оборот общественного питания сократился на 24,1 % к уровню января-сентября 2020 года и составил 5650,5 млн. рублей. На рынке платных услуг в январе-сентябре 2020 года, по предварительным данным, населению края оказано услуг на сумму 33658,3 млн. рублей, или 87,7 % к уровню соответствующего периода прошлого года. По-прежнему наибольший удельный вес в общем объеме платных услуг населению занимают жилищно-коммунальные, телекоммуникационные и транспортные услуги (71,0 % от всего объема расходов населения на платные услуги). Снижение объемов предоставления услуг населению наблюдалось по 16 из 17 наблюдаемых групп.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот Забайкальского края за январь-сентябрь 2020 года составил 1070,5 млн. долл. США (без учета стран ЕАЭС – 1043,5 млн. долл. США, или 159,7 % к уровню соответствующего периода 2019 года). Объем экспортных операций составил 767,3 млн. долл. США (без учета стран ЕАЭС – 740,9 млн. долл. США, или 195,4 %), импортных – 303,2 млн. долл. США (без учета стран ЕАЭС – 302,6 млн. долл. США, или 110,4 %). Сальдо торгового баланса по итогам периода январь-сентябрь 2020 года сложилось положительное и составило 464,1 млн. долл. США, соотношение экспорта и импорта составило: экспорт – 69,2 %, импорт – 30,8 %. Основная часть товарооборота приходится на страны дальнего зарубежья (97,5 %). Основная доля товарооборота приходится на КНР (94,9 %). Основными экспортируемыми товарными группами являются: минеральные продукты (96,0 % в общем объеме экспорта), которые преимущественно представлены экспортом железных и медных концентратов, в том числе топливно-энергетических товаров (доля – 4,5 %); древесины и целлюлозно-бумажные изделия (доля – 2,8 %). Отмечается рост экспорта минеральных продуктов, поставки которых в январе-сентябре 2020 года увеличились на 93,7 % по сравнению с уровнем аналогичного периода 2019 года. Основной импортируемой товарной группой остаются продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (доля в импорте – 22,0 %); значительную долю составляет импорт машиностроительной продукции (36,5 %) и продукции химической промышленности (12,2 %). По сравнению с соответствующим периодом 2019 года отмечается снижение импорта продовольственных товаров и сырья на 33,6 %.

Финансы

Консолидированный бюджет края на 1 октября 2020 года исполнен по доходам в сумме 63993,8 млн. рублей (68,1 % годовых бюджетных назначений), что выше уровня соответствующего периода 2019 года на 5361,6 млн. рублей, или на 9,1 %. Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 5361,6 млн. рублей (на 0,8 %) и составили 34267,1 млн. рублей, или 53,5 % суммарных доходов консолидированного бюджета. Около 40 % доходов консолидированного бюджета сформировано за счет поступлений налога на доходы физических лиц – 23,9 %, налога на прибыль организаций – 9,0 %, налога на имущество – 6,4 % (в том числе налог на имущество организаций – 5,5 %). В структуре доходов консолидированного бюджета доля безвозмездных поступлений составила 46,5 %, или 29726,7 млн. рублей. Расходы консолидированного бюджета края на 1 октября 2020 года сложились в сумме 64676,9 млн. рублей (64,9 % от годовых бюджетных назначений) и составили 113,9 % к аналогичному периоду предыдущего года. В структуре расходов консолидированного бюджета значительную долю занимают расходы на образование (29,8 %), социальную политику (29,5 %), здравоохранение (7,9 %), ЖКХ (4,2 %), культуру (3,9 %), что свидетельствует о сохранении социальной направленности бюджета.

Сельское хозяйство

В январе-сентябре 2020 года объем производства валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств составил 16200,0 млн. рублей, или 99,6 % к уровню января-сентября 2019 года. В структуре сельскохозяйственного производства на долю сельскохозяйственных организаций приходилось 10,5 % объема продукции, населения – 80,5 %, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей – 9,0 %. Продолжается уборка урожая сельскохозяйственных культур. По состоянию на 1 октября 2020 года в хозяйствах всех категорий намолочено 31,6 тыс. тонн зерна в первоначально-прихваченном весе, или 77,6 % к соответствующей дате прошлого года, накопано 127,5 тыс. тонн картофеля (97,2 %), собрано 5,0 тыс. тонн овощей (86,8 %). По состоянию на конец сентября 2020 года в хозяйствах всех категорий насчитывалось 461,8 тыс. голов крупного рогатого скота (99,8 % к аналогичной дате 2019 года), в том числе коров – 184,5 тыс. голов (99,9 %); свиней – 80,1 тыс. голов (100,7 %), овец и коз – 486,0 тыс. голов (94,1 %), птицы – 470,3 тыс. голов (96,1 %). В хозяйствах всех категорий Забайкальского края в январе-сентябре 2020 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) составило 23,3 тыс. тонн (101,4 % к уровню января-сентября 2019 года), молока – 283,7 тыс. тонн (100,3 %), яиц – 45,2 млн. штук (100,4 %). В сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах Забайкальского края настрижено 685 тонн шерсти, или 100,7 % к уровню 2019 года; реализовано 307,5 тонны.

Уровень жизни населения

В январе-сентябре 2020 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 44935 рублей (107,2 % к уровню января-сентября 2019 года). Рост реальной заработной платы составил 101,9 %. Высокие темпы роста заработной платы отмечены по следующим видам экономической деятельности: «добыча полезных ископаемых» (115,5 %), «строительство», «деятельность профессиональная, научная и техническая», «деятельность профессиональная, научная и техническая» (110,7 %), «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» (110,4 %), «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (108,0 %), «деятельность в области информатизации и связи» (107,8 %), «государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» (107,1 %).

Самыми высокооплачиваемыми видами деятельности являются: «добыча полезных ископаемых» (среднемесячная заработная плата в этом виде деятельности превысила среднекрайевой уровень в 1,7 раза), «транспортировка и хранение», «деятельность финансовая и страховая» (в 1,4 раза).

Произведен расчет величины прожиточного минимума в Забайкальском крае на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения. В соответствии с постановлением Правительства Забайкальского края «Об установлении величины прожиточного минимума в Забайкальском крае за III квартал 2020 года» величина прожиточного минимума установлена в размере: на душу населения – 13613,32 рубля, для трудоспособного населения – 14146,04 рубля, для пенсионеров – 10684,83 рубля, для детей – 14428,46 рубля.

Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения за III квартал 2020 года увеличилась на 9,1 % по сравнению с соответствующим периодом 2019 года (на 1140,0 рублей). Индекс потребительских цен и тарифов на товары и платные услуги населению в сентябре 2020 года к декабрю 2019 года составил 103,6 %. Продовольственные товары подорожали на 3,3 %, непродовольственные товары – на 3,4 %. Цены и тарифы на платные услуги населению в сентябре 2020 года повысились на 4,6 %. Стоимость минимального набора продуктов питания по краю в сентябре

ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР»

г. Чита, ул. Тожмакова, 46, оф. 9, тел. 23-63-53, 23-63-52

2020 года составила 5095,8 рубля в расчете на одного человека в месяц, по сравнению с декабрем 2019 года увеличилась на 5,3 %.

Труд и занятость

По предварительным данным обследования населения по проблемам занятости численность рабочей силы в крае в январе-сентябре 2020 года составила 522,9 тыс. человек, что на 0,3 % меньше (на 1,4 тыс. человек) по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Численность занятых в экономике за январь-сентябрь 2020 года, по оценке, составила 471,6 тыс. человек (90,2 % от численности рабочей силы) и уменьшилась на 1,1 % (на 5,1 тыс. человек) к уровню предыдущего года. За январь-сентябрь 2020 года, по оценке, общая численность безработных составила 51,3 тыс. человек, что на 3,7 тыс. человек больше (на 7,8 %) по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Уровень общей безработицы (по методологии МОТ) за январь-сентябрь 2020 года составил 9,8 % от численности рабочей силы (за январь-сентябрь 2019 года – 9,1 %).

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2020 года составила 35,8 тыс. человек (6,8 % от численности рабочей силы) и увеличилась к уровню соответствующего периода предыдущего года на 28,9 тыс. человек, или в 5,2 раза; из них 32,7 тыс. человек получили пособие по безработице. Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственные учреждения службы занятости населения, составила на конец сентября 2020 года 56993 вакансии (включая заявленную потребность в иностранной рабочей силе) и увеличилась по сравнению с уровнем сентября 2019 года на 1,5 %, или на 853 вакансии. Коэффициент напряженности на рынке труда в расчете на одну заявленную вакансию в сентябре 2020 года составил 1,8 человека (в сентябре 2019 года – менее одного человек).

Моногорода

Мониторинг социально-экономического положения моногородов осуществляется по 8 монопрофильным поселениям Забайкальского края.

Численность постоянного населения, проживающего в моногородах, по состоянию на 1 октября 2020 года составила 98550 человек и снизилась по сравнению с аналогичной датой прошлого года на 1,2 % (на 1151 человека). На 1 октября 2020 года количество зарегистрированных безработных граждан, среди обратившихся в органы службы занятости населения жителей моногородов, возросло более чем в 7 раз и составило 2859 человек (на 1 октября 2019 года – 395 человек). В среднем по моногородам края уровень регистрируемой безработицы увеличился на 4,8 п.п. по сравнению с аналогичной датой прошлого года и составил 5,5 %.

Потребность в работниках, заявленная предприятиями и организациями моногородов края, составила 1254 рабочих места, что на 167 единиц выше аналогичного показателя прошлого года, или на 18,6 %. Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда моногородов в среднем составил 2,3 единицы, что выше аналогичного показателя 2019 года на 1,9 единицы. Общая среднесписочная численность работников градообразующих предприятий в моногородах составила 7178 человек и снизилась по сравнению с аналогичной датой прошлого года на 72 человека (на 1,0 %).

8.2.3 ОПИСАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ РАЙОН»

Забайкальский район образован 2 января 1967 года и занимает территорию площадью 5253,6 км². По характеру район равнинный, мелкосопочный, низкоротный. Лесных массивов нет. Забайкальский район расположен на юго-востоке Читинской области в 451 км от г. Читы. Территориальное устройство Забайкальского района состоит: из центра – городского поселения «Забайкальское» (пгт. Забайкальск, поселок при станции Мацневская), сельское поселение «Абагайтуйское» (село Абагайтуй), сельское поселение «Рудник-Абагайтуйское» (населенный пункт рудник Абагайтуй), сельское поселение Билитуйское (поселок при станции Билитуй), сельское поселение «Красновеликанское» (поселок Красный Великан, село Семиозерье, село Арабатук), сельское поселение «Даурское» (поселок при станции Даурия), сельское поселение «Степное» (поселок Степной), сельское поселение «Черноозерское» (поселок при станции Харанор). К числу главных транспортных магистралей на территории Забайкальского района относится железная дорога Чита – Забайкальск Забайкальской железной дороги – филиала ОАО «РЖД», а также федеральная автодорога «Чита-Забайкальск». Особенностью района является то, что он расположен на границе России. Район на северо-западе граничит с Монголией – 46,6 км и на юге с



Китайской Народной Республики – 123,7 км. Центром района является пгт. Забайкальск. Пгт. Забайкальск выполняет функции международного железнодорожного и автомобильного пунктов пропуска грузо- и пассажиропотоков через границу РФ, обеспечивает бесперебойный и безопасный процесс движения поездов. Через станцию Забайкальск осуществляется около 60% экспортно-импортных перевозок между Россией и Китаем. В прошлом район специализировался на развитии сельского хозяйства: растениеводства и животноводства. На современном этапе деятельность района направлена на расширение и развитие внешнеэкономических связей. Приграничное расположение пгт. Забайкальск способствует развитию торговли, туризма, создают условия для привлечения иностранных инвестиций в строительство жилья и других социально-значимых объектов.

Забайкальск – центр городского поселения и Забайкальского района Забайкальского края. В территорию поселка входит железнодорожная станция Мацневская (в 10 км. от поселка). Поселение основано в 1904 году, как железнодорожный разъезд № 86, после строительства в 1901 году Кайдаловской железнодорожной ветки от китайского разъезда до ст.Мацневская. В 1929 году разъезд переименован в ст. Отпор. Название связано с военным конфликтом на советско-китайской границе и на линии КВЖД в 1929 году, когда войска Особой Дальневосточной армии под командованием В.К.Блюхера дали решительный отпор китайской воениции. 3 июля 1954 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР населенный пункт Отпор Борзинского района Читинской области отнесен к категории рабочих поселков. 31 июля 1958 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР Отпор переименован в рабочий поселок Забайкальск. 30 декабря 1966 года был издан Указ Президиума Верховного Совета РСФСР «Об образовании Забайкальского района с выделением территорий и ряда населенных пунктов из состава Борзинского района с районным центром п.Забайкальск. До 50-х годов, разъезд развития не имел, здесь проживали семьи железнодорожников и пограничников, в 1932 году на месте поселка было всего 10 зданий. Развитие населенный пункт получил с 1950 года, после заключения декларации «О дружбе и сотрудничестве» между СССР и КНР, началось строительство железнодорожной станции, с развитой инфраструктурой. Забайкальск носит статус рабочего поселка, является центром городского поселения «Забайкальское».

8.2.4 ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 8.2 И ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП (обычно около 1-3%).

Состояние российской экономики сильно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП. Таким образом, существующий на данный момент уровень мировых цен на нефть становится одним из макроэкономических факторов, который, способствуя экономическому росту в стране, опосредовано влияет на рынок недвижимости. Если же цена на нефть сильно упадет до того, как экономика России станет более диверсифицированной, то платежеспособный спрос сильно снизится, что окажет понижающее влияние на цены.

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приводит к снижению цен. Когда люди думают о хлебе насущном в буквальном смысле этого слова, то им не до недвижимости. Но это в случае резкого спада. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены. В случае уверенного роста экономики у людей, обладающих недвижимостью и деньгами, появляются дополнительные возможности, интересы, соблазны. Поток инвестиций в недвижимость при этом, как правило, не уменьшается. Но рядом с ним разбухают другие потоки, которые отвлекают значительные средства и ресурсы.

Люди с «большими деньгами» пытаются резко нарастить свой бизнес, модернизировать производство, наладить с иностранными инвесторами эффективные предприятия и структуры.

Анализ социально-экономической ситуации в целом по России показал, что в целом по стране с начала 2021 года присутствовала динамика экономического роста по отношению к 2020 году, но продолжает наблюдаться уменьшение с момента начала действий экономических санкций в отношении России. Индекс предпринимательской уверенности в промышленности имеет отрицательный показатель. Несмотря на увеличение номинальной начисленной заработной платы, наблюдается снижение оборота непродовольственных товаров и пищевых продуктов, а наибольший удельный вес в общем объеме платных услуг населению занимают услуги связи, жилищно-коммунальные и транспортные услуги (70,0 % от всего объема расходов населения на платные услуги), что фактически говорит о низкой покупательской платежеспособности населения в целом.

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество.

Рынок недвижимости – это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому; свободное формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов.

Объекты рынка недвижимости (сегменты рынка недвижимости) – это:

1) жилье (жилые помещения):

- квартиры в многоквартирных жилых домах;
- индивидуальные жилые дома (старого типа – домовладения и нового типа – коттеджи);
- помещения постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах.

2) коммерческая недвижимость:

- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- бизнес-центры, офисные помещения;
- торговые центры, магазины;
- рестораны;
- пункты сервиса;

3) промышленная недвижимость:

- заводские помещения;
- паркинги, гаражи;
- офисы-склады;
- помещения научно-исследовательских организаций;

4) недвижимость социально-культурного назначения:

- больницы, поликлиники;
- школы;
- здания правительственных и административных учреждений;
- церкви, монастыри и др. культовые сооружения;

5) земля (земельные участки).

Субъекты рынка недвижимости:

- продавец (арендодатель);
- покупатель (арендатор);
- профессиональные участники рынка недвижимости (ПУРН).

К профессиональным участникам рынка недвижимости (ПУРН) относятся:

А. Институциональные участники рынка:

- Специалисты по инвентаризации земли и строений.
- Нотариусы и органы регистрации имущественных прав.
- Институциональные участники градостроительного развития (территориальные органы по утверждению и согласованию генеральных планов застройки, строительных проектов, оформлению землеотводов, выдаче разрешений на строительство и надзору за строительством).
- Проектировщики.
- Строители. Заказчик строительства, генеральный подрядчик, субподрядчики.
- Специалисты по технической эксплуатации объектов.

Б. Неинституциональные участники рынка:

- Риэлторы – ПУРН, занимающиеся любыми легальными операциями на рынке.
- Брокеры – ПУРН, занимающиеся организацией сделок между продавцом и покупателем и получающий комиссионное вознаграждение.
- Агенты – помощники брокера, выполняющие его поручения.
- Оценщики недвижимости – ПУРН, занимающийся оценочной деятельностью (в том числе независимые оценщики).
- Финансисты (банкиры), ипотечные кредиторы – ПУРН, занимающиеся финансированием (банкинг) операций с недвижимостью, включая ипотечное кредитование.
- Девелоперы – ПУРН, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости и осуществляющие несколько видов деятельности на рынке (например, организация и финансирование инвестиционного проекта, привлечение проектировщиков и строителей, поиск инвесторов, продажа объекта полностью или по частям или сдача в аренду).
- Управляющие недвижимостью (менеджеры по недвижимости) – ПУРН, занимающиеся организацией эксплуатации объекта с целью обеспечения максимальной его доходности.
- Аналитики – ПУРН, занимающиеся исследованиями рынка недвижимости и финансовым анализом объектов.
- Специалисты по маркетингу, по связям с общественностью (публик релейшнз), по рекламе.
- Юристы.
- Страховщики.
- Участники фондового рынка недвижимости.
- Члены национальных и международных профессиональных объединений участников рынка недвижимости.

Исходя из назначения объекта оценки, сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки, является рынок объектов недвижимого имущества физкультурно-оздоровительного назначения.

8.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно технической документации, предоставленной Заказчиком, оцениваемый объект недвижимости имеет нежилое назначение. По функциональному использованию оцениваемый объект является спортивным залом.

Рынок объектов недвижимости не является однородным. Он имеет сегментирование, обусловленное различием назначения коммерческой недвижимости. Наиболее активным рынком является в тех сегментах, которые являются наиболее развитыми – это сфера офисно-торговой недвижимо-

сти. Увеличение объемов многоэтажного жилого строительства с наличием в данных зданиях встроенных помещений коммерческого назначения (офисные, торговые), а также строительство отдельных торгово-офисных центров повлекло за собой бурное развитие рынка купли-продажи коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения. В отличие от краевого центра, в районных центрах сегмент рынка коммерческой недвижимости нельзя назвать активным. Предложения являются единичными, встречаются редко. Часто в предложении к продаже не указывается цена, что говорит о готовности продавца идти на уступки потенциальному покупателю, предлагая наиболее выгодные условия.

На дату оценки, на открытом рынке недвижимости Забайкальского края Оценщиком не найдено предложения к продаже или аренде сопоставимого с объектом оценки использования. Среднюю цену и среднюю арендную ставку за 1 кв. м., а также диапазоны цен и ставок на данный вид недвижимого имущества установить невозможно.

В данном отчете оценщиком проанализированы предложения к аренде недвижимости свободного назначения на территории районов всего Забайкальского края. Выборка предложений представлена в таблице 8.1.

Таблица 8.1.

Дата	Район	Адрес	Площадь	Цена, руб.	Цена, руб. за кв. м	Источник информации
19.01.2021	Хилокский	Г. Хилок, ул. Орджоникидзе, 6А	366,0		20000,00	https://www.avito.ru/hilok/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_366_m_2079691929
	Характеристики		Продам или сдам в аренду подвальные помещения в здании жилого дома площадью 199,1 м2 и 166,9 м2. Вся информация по телефону.			
14.01.2021	Дульдургинский	с. Дульдурга, ул. Гагарина, 139А	1374,0	7 000 000,00	5094,61	https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_duldurga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_45450_0_m_1863338643
	Характеристики		продам производственную базу гараж- 681 кв.м, здание столярного цеха со станками - 554 кв.м., административное здание(магазин) - 139 кв.м., земельный участок (земли населенных пунктов- под объекты общего пользования) - 45450 кв.м земля размежевана под ижс на 12 участков. Собственник - физическое лицо. Торг. Обмен.			
20.01.2021	Оловянинский	Пгт. Оловянная, ул. Погодаева, 5	223,8	507 203,00	2266,32	https://www.avito.ru/olovyannaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_223_m_2002419282
	Характеристики		Продажа здания, Обслуживаемый усилительный пункт №14, общей площадью: 223,8 кв.м., этажность: 1. Объект недвижимости, расположен по адресу: Забайкальский край, Оловянинский район, п. Оловянная, ул. Погодаева, д. 7			
15.01.2021	Оловянинский	Пгт. Ясногорск, Ононская ул., 18	450,0	750 000,00	1666,66	https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_yasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_1856448599
	Характеристики		Продам помещение свободного назначения. Ясногорск ул. Ононская, 18. Центральные коммуникации(на данный момент отключены. Требуется ремонт. Торг возможен, обмен. Причина продажи: неудобно заниматься им географически. Обмен на авто, спецтехнику. рассмотрим все предложения.			
23.12.2020	Приаргунский	Пгт. Кличка, Железнодорожная ул.	204,8	306 712,00	1497,61	https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_krasnokamensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_204_m_2002640989
	Характеристики		Продажа имущественного комплекса: Объект 1. Нежилое здание, площадь 68,5 кв.м., адрес объекта: Забайкальский край, Приаргунский район, п. Кличка, улица, д.16 Железнодорожная, строение 2; Объект 2. Гараж, площадь 136,3 кв. м., адрес объекта: Забайкальский край, Приаргунский район, п. Кличка, улица, д.16 Железнодорожная, строение 2			
27.01.2021	Борзинский	Г. Борзя, 79-й квартал, 16	170,0	3 000 000,00	17647,05	https://www.avito.ru/borzya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_170_m_2055979829
	Характеристики		Отдельно стоящее здание (бывший магазин Юрта) большой земельный участок, есть вода, канализация, есть возможность построить котельную (целях экономии на отоплении), оборудована под производство сахарного печенья, в цену входит оборудование, если торг то его продам отдельно. Хороший Торг.			

Согласно собранной на дату оценки на открытом рынке Забайкальского края информации, средняя рыночная стоимость 1 кв. м. нежилого помещения составила 8028 при диапазоне от 1497 до 20000 рублей за 1 кв.м. Медианой (середина множества чисел) является 3680 рублей за 1 кв.м. Отличие среднего значения от медианного, указывает на то, что в анализе рынка присутствуют как экстремально высокие так и экстремально низкие значения, что в свою очередь указывает на неактивность данного сегмента рынка.

В данном отчете оценщиком проанализированы предложения к аренде производственно-складской недвижимости на территории районов всего Забайкальского края. Выборка предложений представлена в таблице 8.2.

Таблица 8.2.

Дата	Район	Адрес	Площадь	Арендная плата, руб.	Арендная плата, руб. за кв. м	Источник информации
12.01.2021	Шилкинский	Г. Шилка. Ул. Котовского	215,8	32 370,00	150,0	https://www.avito.ru/shilka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_215_8_m_934697767
	Характеристики		Забайкальская дирекция по управлению терминально-складским комплексом - структурное подразделение Центральной дирекции по управлению терминально-складским комплексом - филиала ОАО "РЖД" сдает в аренду часть грузового склада, расположен по адресу: Забайкальский край, Шилкинский район, г. Шилка, ул. Котовского, д.3 Фундамент – бутовый ленточный Наружные и внутр. Стены – кирпичные Перекрытия чердачные – железобетонные Крыша – шифер Полы – цементные Двери - простые			
13.01.2021	Карымский	Пгт. Карымское	130,0	37 373,00	284,48	https://www.avito.ru/karymskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_v_arendu_1704576728
	Характеристики		Сдам отапливаемое помещение, на закрытой охраняемой территории под видеонаблюдением! Помещение можно использовать под производственные цели и склады и ТД а также есть возможность реконструкции помещения под ваши нужды!!! Характеристика и параметры помещения: 23м длина, 6м ширина, высота 4,3м. Светлое, теплое, окрашенное и побеленое с теплым и ровным полом! Также имеется и другие помещения от 60кв/м до 500кв/м с местом для проживания персонала или возможностью оборудования офиса или комнаты для жилья! Также имеется территория для стоянки транспорта, любых габаритов! И хранения инвентаря.			

Собранной на дату оценки информации не достаточно, чтобы установить среднюю арендную ставку и диапазоны данной ставки для данного сегмента рынка

8.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В общем случае к основным ценообразующим факторам, влияющим стоимость объектов недвижимости, относятся:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР»

г. Чита, ул. Токмакова, 46, оф. 9, тел. 223-63-53, 23-63-52

2. Условия финансирования.

Передача объектов недвижимости в аренду на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

3. Условия совершения сделки (продажи).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией передачи недвижимости в пользование.

4. Условия рынка (дата предложения (сделки))

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке объектов, сопоставимых с объектом оценки, и соответственно на уровень цен предложения. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами. Как правило, корректировку вносят, если период, прошедший с даты предложения объекта-аналога до даты оценки, превышает типичные сроки экспозиции для данного типа имущества.

5. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену продажи, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупателя, сезонного фактора и др. При этом обязательность торга при совершении сделки не присутствует и может полностью отсутствовать.

6. Расходы, производимые непосредственно после совершения сделки

Этот фактор учитывает расходы, которые должны быть понесены после передачи имущества в пользование и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться.

7. **Функциональное использование.** Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. В сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием.

8. **Расположение в регионе (местоположение относительно краевого центра, районных центров).** Оценщик анализирует факторы, которые влияют на изменение стоимости недвижимости, вследствие различия общих условий, характеризующих развитие, как самого сегмента рынка, так и района расположения объектов, в том числе покупательской способности населения и юридических лиц

9. Местоположение и окружение в границах населенного пункта

Следует сравнить местоположение рассматриваемого имущества с местоположением объектов имущества сопоставимых сделок в границах населенного пункта, чтобы установить, влияет ли местоположение на уплачиваемые цены. Величина предложения за объекты, расположенные в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз. Анализируются и рассматриваются такие характеристики как:

- Доступность посещения объекта (транспортная доступность)
- Окружающая застройка, прилегающая к объекту оценки

10. Физические характеристики.

Оценщик описывает и анализирует такие характеристики рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов имущества, как:

- Уровень внутренней отделки помещений
- Степень технического обустройства
- Общая площадь здания (помещений)
- Общая площадь земельного участка

8.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Основываясь на анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и величину рыночной стоимости, оценщик сделал следующие выводы:

- Наиболее сильное влияние на ценообразование величины рыночной стоимости является местоположение объекта. Близкое расположение к историческому и административному центру города увеличивает рыночную стоимость. На увеличение цены также влияют перспективы развития района расположения объекта, близость к оживленным трассам и улицам,
- Заметное влияние на ценообразование оказывает площадь объекта. При увеличении площади предлагаемого к продаже объекта удельная цена за квадратный метр уменьшается. При уменьшении площади предлагаемого к продаже объекта удельная цена соответственно увеличивается.
- Сильное влияние на ценообразование оказывает уровень технического обустройства и уровень внутренней отделки, предлагаемого к продаже объекта в пользование в связи с возможностью без излишних финансовых затрат осуществлять потенциальным покупателем свою деятельность.
- Незначительное влияние на ценообразование оказывает субъективная позиция продавца о внутренней оценке потенциальной доходности объекта в зависимости от этажности и наличия отдельного входа, и иных факторов.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1 Обоснование выбора возможных подходов и методов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. Подход к оценке имущества с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта (или стоимости замещения) и определения его физического, технического состояния и функционального соответствия на дату оценки. При этом в текущую стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая предпринимательской прибылью. Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства за минусом накопленного износа. Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения. *Восстановительная стоимость* – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого изделия, используя такие же материалы, стандарты и проект. *Стоимость замещения* – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов. Под *накопленным износом* понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Главный принцип затратного подхода – поэлементная оценка, то есть оцениваемый имущественный комплекс расчленяется на составные части, делается оценка каждой части, а затем стоимость всего имущественного комплекса получают путем суммирования стоимостей его частей.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета применяются следующие методы расчета восстановительной стоимости:

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

Для определения остаточной стоимости зданий и сооружений из восстановительной стоимости вычитается суммарный износ: физический, функциональный и внешний. Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом. По причине вызвавшей износ различают:

- Физический износ;
- Функциональное устаревание (функциональный износ);
- Экономическое устаревание (внешний износ)

ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР+»

г. Челябинск, ул. Токмакова, 46, оф. 9, тел. 23-63-53, 23-63-52

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве зданий и сооружений технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Для определения физического износа зданий и сооружений преимущественно используются:

- Нормативный метод;
- Стоимостный метод;
- Метод срока жизни

Функциональное устаревание (функциональный износ).

Функциональное устаревание (функциональный износ) – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим использованием.

Экономическое устаревание (внешний износ)

Экономическое устаревание (внешний износ) – это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Для определения внешнего износа зданий и сооружений преимущественно используются:

- Метод капитализации потерь в арендной плате;
- Метод сравнительных продаж (парных продаж);
- Метод срока экономической жизни.

При оценке рыночной стоимости земельных участков, как правило, используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны 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 выделения и методе остатка.

В рамках настоящего отчета применение методов затратного подхода для оценки объекта недвижимости возможно по следующим основаниям:

- Наличие зарегистрированного состава имущественных прав и исходных данных по земельному участку застройки, отведенному для эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости.
- Наличие зарегистрированного состава имущественных прав и данных по конструктивному исполнению и строительных объемах оцениваемого объекта недвижимости

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3 месяца. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основан на отношении продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД). При расчете ВРМ не корректируются удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия. При достаточной простоте метода, он имеет определенные недостатки, ограничивающие его применение: в полной мере не учитывается разница в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом; не учитывается вполне вероятная разница в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

При анализе рынка недвижимости, аналогичной оцениваемому объекту, за период квартала предшествующему дате определения стоимости, оценщиком не выявлено предложений на продажу, выставленных в виде публичной оферты и возможной к дальнейшему использованию в качестве сопоставимой информации. Таким образом, в рамках настоящего отчета при расчетах стоимости объекта оценки, невозможно корректное использование метода сравнения продаж.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

При оценке объектов недвижимости в рамках доходного подхода возможно применение одного из методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода. *Метод прямой капитализации доходов* подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации. *Метод дисконтирования денежных потоков* подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через текущую стоимость дохода, состоящую из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. Для расчета ДДП необходимы данные: длительность прогнозного периода; прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию; ставка дисконтирования. На дату проведения оценки, объект оценки не является доходоприносящей недвижимостью. С учетом вышесказанного, оценщик принял решение отказаться от доходного подхода.

9.2 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений земельного участка за минусом накопленного износа. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_{улЗУ} + C_{ЗУ}, \text{ где}$$

где, C_p – рыночная стоимость объекта оценки;

$C_{улЗУ}$ – рыночная стоимость улучшений земельного участка.

$C_{ЗУ}$ – рыночная стоимость земельного участка.

9.2.1 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Определение лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости является результатом суждений Оценщика, исходя из анализа состояния рынка, на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. 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 имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

9.2.1.1 АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При определении ННЭИ участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Если стоимость свободно-участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Земельный участок застройки используется для размещения объекта физической культуры и спорта, что соответствует его законодательно разрешенному использованию. Каких-либо сведений о возможных изменениях целевого назначения и разрешенного использования земельного участка нет. В непосредственной близости землепользование осуществляется в целях размещения земель населенных пунктов.

Исходя из имеющейся информации Оценщиком, учитывая назначение и разрешенное использование земельного участка, определено что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование с существующими улучшениями.

9.2.1.2 АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями по перечисленным критериям в разделе 9.2.1.1 настоящего отчета. Анализ должен определить вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Критерий законодательной разрешенности. В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо репрофилировать, либо снести объект. На дату оценки текущие улучшения земельного участка не нарушают никакие законодательные ограничения, разрешенное назначение совпадает с текущим использованием.

Критерий физической осуществимости. В данном случае рассматриваются физические, проектные характеристики имеющихся улучшений, расположенных на земельном участке. Проектные характеристики и планировка нежилого здания (этажность, внутренняя и внешняя отделка) ограничивают его возможное альтернативное использование в качестве объекта иного коммерческого назначения.

Критерий финансовой осуществимости. В данном случае рассматривается любое изменение профиля использования улучшений, расположенных на земельном участке, с целью достижения их наилучшего использования. Критерий физической осуществимости по объекту оценки показывает, что его использование по иному функциональному назначению не возможно. Из вышесказанного оценщиком сделан вывод, что изменение назначения коммерческого использования объекта оценки финансово нецелесообразно.

Критерий максимальной эффективности. Текущее использование улучшений ЗУ должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земельного участка. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Таким образом, по мнению Оценщика, для улучшений ЗУ, учитывая их физическое состояние и местоположение, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования является их текущее назначение и использование.

9.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

9.2.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для определения полной восстановительной стоимости (ПВС) улучшений земельного участка в рамках настоящего отчета был применен метод удельной единицы, который основывается на использовании сборников укрупненных показателей стоимости. Сборники УПСС содержат восстановительную стоимость строительной единицы объектов в ценах I квартала 2016 года, различающихся по назначению, особенностям конструктивных элементов, размерам, расположению и т.д. Данная восстановительная стоимость переводится из уровня базовых цен в уровень цен на дату оценки путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ в определенном регионе. Полная восстановительная стоимость C_{2021} здания на дату оценки определена по формуле:

$$C_{2021} = C_{2016} \times K_{V(S)} \times K_{КЛ} \times I_{2021/2016} \times V \times ПП$$

где: C_{2016} – цена строительства в I квартале 2016 года единицы строительного объема по сборникам УПСС.

$K_{V(S)}$ – коэффициент, учитывающий разницу в объеме ($V, м^3$) или площади ($S, м^2$) между оцениваемым объектом и ближайшим параметром по справочному аналогу;

$K_{КЛ}$ – регионально-климатический коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ для условий Забайкальского края;

$I_{2021/2016}$ – индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ по региону в базе 4 квартала 2020 г. по отношению к 1 кварталу 2016 г. согласно письму Минстроя России № 45484-ИФ/09 от 12.11.2020 года;

V – объем здания / сооружения;

$ПП$ – прибыль предпринимателя. Обычно при расчете рыночной стоимости недвижимости с использованием затратного подхода предполагается что инвестор, вкладывая деньги в строительство должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость

9.2.2.1.1 ВЫБОР СПРАВОЧНОГО АНАЛОГА ПО СБОРНИКАМ УПСС

Выбор соответствующего аналога по справочникам УПСС осуществляется в следующей последовательности:

- Проводится подготовка исходных данных об оцениваемом объекте (таблицы раздела 3 настоящего отчета)
- Определяется конструктивная система и класс качества объекта оценки
- Подбирается укрупненный стоимостной показатель в соответствии с типом несущих и ограждающих конструкций, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью)
- Определяются необходимые параметры подлежащие корректировке
- Производится расчет количественных значений корректирующих коэффициентов

Справочный аналог

СПОРТИВНЫЕ ЗАЛЫ НА ШКОЛЬНЫХ УЧАСТКАХ														Этажность: 1 - Высота, м: 4,4		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																		
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый / железобетонный														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные														КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы				
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / из гипсовых плит / из шлакобетонных плит														ПОЛЫ — Деревянные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.07.000.0052														до 3000		Эконом	руб. на 1 м ³	5 491
ФУНДАМЕНТЫ И ПОДЪЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА БАЛКОНА ПОДЪЕЗД	ПРОЕЗДЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧАЯ КОНСТРУКЦИЯ	ОСОБЫЕ ТРУДНЫЕ РАБОТЫ, РАБОТЫ ПЕРВЫ	ОТДЕЛКИ, ВЕРТИКАЛЬНЫЕ И ГОРИЗОНТАЛЬНЫЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ С ИСХОД. ОБЪЕКТА	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.07.000.0052	384,12 7,00%	1097,55 19,99%	164,47 3,00%	658,60 11,99%	329,29 6,00%		768,24 13,99%	438,95 7,99%	658,60 11,99%	384,12 7,00%	58,45 1,06%	248,69 4,53%	109,64 2,00%	164,47 3,00%	18,14 0,33%	7,31 0,13%	5490,63 100,00%	

9.2.2.1.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя – это часть рыночной стоимости недвижимости, являющейся вознаграждением инвестора за риск вложения собственного капитала (инвестиций) в создание объекта недвижимости. Она не связана с прибылью подрядчика (сметной прибылью), учитываемой в себестоимости строительства.

При определении предпринимательской прибыли возможны к использованию следующие методы оценки:

- Экспертный метод
- Рыночный метод
- Метод вмененных издержек

Экспертный метод заключается в получении информации о рисках инвестирования в аналогичные проекты в результате опроса предпринимателей (инвесторов, застройщиков).

Рыночный метод – метод оценки предпринимательской прибыли как разность между ценой продажи недвижимости и затратами на ее создание. Этот способ может быть использован при анализе рыночных данных по продажам объектов-аналогов с известными затратами на строительство.

Метод вмененных издержек, или, что то же самое, метод невозмещенных инвестиций, основан на принципе альтернативных инвестиций: прибыль от строительного проекта должна быть не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Примером наиболее понятного альтернативного проекта может быть денежный вклад в коммерческий банк. Под вмененными издержками понимается упущенная выгода от временного замораживания капитала. Если капитал временно по объективным причинам не приносит доход, его собственник несет убытки, эквивалентные проценту на этот капитал. Вложив деньги в строительный проект, инвестор по истечении периода строительства оценит свой капитал с учетом недополученных на него процентов. Невозмещенные инвестиции – это будущая стоимость потока капиталовложений (затрат) на создание объекта, то есть аккумулированная к дате окончания строительства по некоторой норме процента сумма затрат на создание объекта. При этом величина невозмещенных инвестиций определяется по формуле первой функции сложного процента. Прибыль предпринимателя равна величине вмененных издержек или разности невозмещенных инвестиций и суммы затрат на создание объекта недвижимости. Таким образом, предпринимательская прибыль по абсолютной величине зависит от трех аргументов: объема инвестиций, срока строительства и нормы доходности. Относительная величина предпринимательской прибыли (%) также зависит от трех аргументов: доли затрат на i -этапе от общей стоимости строительства, от срока строительства и нормы доходности инвестиций. Для корректного определения прибыли нужно знать график инвестиций по периодам строительства (%). В нормативных документах СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и МДС 12-43.2008 «Нормирование продолжительности строительства зданий и сооружений» приводятся табличные данные о продолжительности строительства и поэтапные графики задела (%) в строительстве во всех отраслях народного хозяйства. Под нормой задела понимается выполненный объем работ нарастающим итогом с начала строительства. Если график инвестиций подобрать в таблицах СНиП невозможно, то при расчетах предпринимательской прибыли учитывается равномерное финансирование, которое с достаточной точностью эквивалентно одномоментному финансированию всей суммы инвестиций в середине периода строительства. Формулы прибыли предпринимателя при таком одномоментном финансировании имеют следующий вид:

Без аванса в начале строительства.

$$ПП = C_c \times [(1 + Y)^{\frac{T}{24}} - 1], \text{ руб. или}$$

$$ПП = [(1 + Y)^{\frac{T}{24}} - 1] \times 100, \%$$

С авансом в начале строительства.

$$ПП = e_a \times C_c \times (1 + Y)^{\frac{T}{12}} + (1 - e_a) \times C_c \times (1 + Y)^{\frac{T}{24}} - C_c, \text{ руб. или}$$

$$ПП = [e_a \times (1+Y)^{12} + (1-e_a) \times C_c \times (1+Y)^{24} - 1] \times 100\%, \text{ где}$$

ПП – прибыль застройщика.

T – продолжительность строительства по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и МДС 12-43.2008 «Нормирование продолжительности строительства зданий и сооружений», месяцы;

Y – годовая норма отдачи на инвестиции

C_c – полные затраты на строительство, руб.;

24 = 12 x 2, где 12 – число месяцев в году, 2 – аккумулятивное с середины периода строительства.

e_a – доля аванса в стоимости строительства;

Годовая норма отдачи на вложенный капитал рассчитана как величина ставки дисконтирования для аналогичных объектов с учетом типичных рисков инвестирования. В данной работе оценщик использовал кумулятивное построение для расчета ставки дисконтирования. Ставка дохода на капитал строится из следующих составляющих:

- Безрисковая ставка дохода;
- Премии за риск, в том числе: риск за вложения в недвижимость; премии за низкую ликвидность недвижимости; премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента вложения в высоколиквидные активы, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата». В настоящей работе в качестве безрисковой ставки принят базовый уровень доходности вкладов в январе 2021 года (http://www.cbr.ru/collection/collection/file/31776/budv_2021-01.pdf). Расчет осуществлен на основе значений максимальных процентных ставок по вкладам, рассчитанных банками, привлеченными в совокупности две трети общего объема вкладов населения в банках России по состоянию на 1 января 2021 года. Банки раскрывают максимальные процентные ставки по вкладам в соответствии с Указанием Банка России от 23.03.2015 № 3606-У «О внесении изменений в Указание Банка России от 27 февраля 2014 года № 3194-У «О порядке раскрытия кредитными организациями информации о процентных ставках по договорам банковского вклада с физическими лицами»

Базовый уровень доходности вкладов
(в январе 2021 года)

Данные о максимальной доходности по договорам вклада с физическими лицами в рублях (в процентах)				
Для погребования	На срок до 90 дней	На срок от 91 до 180 дней	На срок от 181 дня до 1 года	На срок свыше 1 года
1	2	3	4	5
4,815	4,250	4,007	4,833	5,027

В данном отчете безрисковая ставка принимается в размере **4,250%** в зависимости от продолжительности строительства оцениваемого объекта, исходя из предположения об альтернативном вложении средств на тот же период в безрисковые активы.

Надбавка за низкую ликвидность – некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут потребоваться годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Ликвидность показывает, насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства. Недвижимость низколиквидна по сравнению с акциями и облигациями. Время строительства составит 3 месяца. Поправка рассчитана по следующей формуле:

$$\text{безрисковая ставка} / 12 * \text{срок строительства (мес.)} \\ 4,250 / 12 * 3(\text{мес.}) = 1,063\%$$

Компенсация за низкую ликвидность принята в размере **1,063%**

Надбавка за риск вложения в недвижимость – в данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности. В рамках настоящего отчета данная надбавка принята равной средневзвешенному значению процентной ставки по добровольному страхованию прочего имущества граждан и юридических лиц по информации Центрального банка Российской Федерации по состоянию за 3 квартал 2020 г.

Надбавка за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. В рамках настоящего отчета данная надбавка принята равной средневзвешенному значению процентной ставки по добровольному страхованию финансовых рисков по информации Центрального банка Российской Федерации по состоянию за 3 квартал 2020 г.

Расчет прибыли предпринимателя представлен в разделе 9.4 таблица 9.5.

9.2.2.1.3 РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Если оцениваемая инвентарная единица состоит из нескольких функционально связанных строений, то определяется полная восстановительная стоимость отдельно для каждого строения, а полученные результаты суммируются. В укрупненных показателях стоимости строительства, учтены все прямые затраты (стоимость материалов, эксплуатации машин, оплата труда рабочих), накладные расходы, плановые накопления (прибыль в строительстве) и прочие затраты. Прочие затраты включают в себя: затраты на временные здания и сооружения, зимнее удорожание, дорожные и земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, технический и авторский надзор, непредвиденные и другие затраты. В случае различий в функциональных характеристиках или в исполнении отдельных конструктивных элементов между объектом оценки и аналогом, в расчет вводятся необходимые корректировки с использованием данных соответствующих разделов сборника УПСС. Состав объекта оценки, техническое описание и основные характеристики приведены в соответствующей части настоящего отчета. Все необходимые для расчетов строительные площади, объемы, размеры и характеристики здания получены из технической документации, предоставленной Заказчиком. Расчет ПВС объекта недвижимости, по приведенной в разделе 9.2.2.1 формуле представлен в разделе 9.4 таблица 9.4.

9.2.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

В процессе эксплуатации или потребления изделия испытывают различные воздействия, которые оказывают влияние на свойства надежности. Надежность это комплекс свойств, который в зависимости от назначения и условий эксплуатации может включать в себя долговечность, безотказность, ремонтпригодность и сохраняемость. Процесс, вызывающий изменение показателей качества и протекающий во времени, называют изнашиванием, а его конечный результат – износом. Износ происходит под воздействием различных факторов: механических, физико-химических, биологических и комбинированных. Изделия в процессе эксплуатации могут подвергаться различного рода механическим воздействиям, например трению, изгибу, растяжению и др. Процесс постепенного разрушения (изменения свойств) изделия от многократного повторения небольших механических воздействий называется утомлением – одним из видов изнашивания. Оно протекает без существенных потерь массы, локализуется в отдельных частях изделия, как правило, в местах дефектов структуры или в местах максимального воздействия изнашивающих факторов. Механические воздействия, которые испытывают изделия при эксплуатации, вызывают внешний и внутренний износ. При внешнем износе начинает разрушаться поверхность изделия. При этом может уменьшаться толщина изделия, масса, прочность на участке износа. Степень износа в этом случае зависит от структуры поверхности, свойств материала и интенсивности изнашивающих воздействий, например износ под действием трения. Внутренний механический износ сопровождается изменением структуры материала, вследствие чего изменяются его механические свойства. При внутреннем износе внешний вид изделия до определенного момента не изменяется. Хотя упругие и пластические свойства материала могут снижаться, он может приобретать жесткость, хрупкость. Для определения внутреннего износа проводят механические испытания на растяжение, изгиб и т.д. К физико-химическим факторам относятся действие света, тепла, атмосферы воздуха, влаги, моющих средств, загрязнений, органических растворителей, температуры и др. В результате этих воздействий могут изменяться потребительские свойства товаров в целом. К биологическим факторам износа относятся воздействие

ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР+»

г. Чита, ул. Токмакова, 46, оф. 9, тел. 23-63-53, 23-63-52

плесневых грибов, микроорганизмов, повреждения насекомыми и др. К комбинированным факторам относят действие светопогоды (комбинированное воздействие атмосферных факторов: света, влаги, температуры, воздуха), стирки, истирания с утомлением и другие.

В практике оценочной деятельности под износом понимается снижение рыночной стоимости имущества относительно ее первоначальной стоимости. Физический износ – потеря стоимости собственности, связанная с использованием, изнашиванием, разрушением, увеличением стоимости обслуживания и прочими физическими факторами, приводящими к сокращению жизни и полезности объекта. Износ относится к исправимому (устраняемому), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Неисправимый (неустраняемый) физический износ соответствует состоянию, устранение которого в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Износ оцениваемого имущества рассчитывался экспертным методом с учетом фактического состояния объекта недвижимости, который заключается в экспертном определении процента износа отдельных элементов здания по формуле:

$$I_i = \frac{Y_i \times \text{ПИ}_i}{100}, \text{ где}$$

Y_i – удельный вес i -го элемента в общей стоимости здания, %. При отличии выбранного справочного аналога от оцениваемого объекта, проводилась корректировка величины удельного веса элементов;

ПИ_i – износ i -го конструктивного элемента, %.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина износа по всем элементам здания, согласно «Правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р)». Удельные веса конструктивных элементов приняты по соответствующей таблице сборника УПСС.

Для короткоживущих конструктивных элементов и внутренним инженерным системам, по которым не представляется возможным определить фактический срок эксплуатации с момента начала эксплуатации, либо капитального ремонта, расчет физического износа производился экспертным методом по признакам износа, указанным в таблицах № 1-71 ВСН 53-86 (р).

Для долгоживущих конструктивных элементов (фундамент, внешние и внутренние капитальные стены, перекрытия) расчет физического износа осуществлен методом срока жизни как соотношение эффективного, хронологического и остающегося сроков жизни, выраженного в % и показывающей, какая часть экономической жизни имущества была выработана.

В случаях, когда хронологический возраст не превышает эффективного возраста и составляет не более 30% от его табличной величины, расчет производился по формуле:

$$\Phi_n = \frac{X_n}{\Xi_n}, \text{ где}$$

Ξ_n – эффективный возраст (долговечность).

X_n – хронологический возраст, т.е. это срок жизни имущества, который отсчитывается с момента его создания, либо начала эксплуатации.

В случаях, когда хронологический возраст составляет более 30% от значения эффективного, но не более его 100-процентного значения, расчет производился по формуле:

$$\Phi_n = \frac{\Xi_n}{\Xi_n + O_n}, \text{ где}$$

O_n – срок остающейся полезной жизни, который в данном случае был принят как разница между эффективным и хронологическим возрастом.

В случаях, когда хронологический возраст превышает значение эффективного, а имущество не утратило своего функционального назначения, расчет производился по формуле:

$$\Phi_n = \frac{X_n}{X_n + O_n}, \text{ где}$$

O_n – срок остающейся полезной жизни, который может быть принят экспертным путем с учетом внешнего состояния конструктивного элемента по шкале экспертных оценок (таблица 9.1).

Так как в документах, предоставленных Заказчиком, год строительства или ввода в эксплуатацию не указан, расчет физического износа осуществлялся экспертно, в соответствии с таблицей 9.1. Расчет физического износа представлен в разделе 9.4 таблицы 9.6.

Таблица 9.1

Физический износ %	Оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Стоимость капремонта, % от ПВС
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами	До 10
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	15-30
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	40-80
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов	90-120

9.2.2.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного здания, сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван устаревшей архитектурой здания, в неудовлетворением его планировки, инженерным обеспечением, т.е. отсталостью в области научно-технического прогресса архитектуры, строительства и процесса технологии получения готовой продукции. Функциональный износ может быть устранимым и неустраняемым.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Неустраняемый функциональный износ вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;
- «сверхулучшениями».

По мнению Оценщика, функционального устаревания объект недвижимого имущества не имеет.

9.2.2.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО ИЗНОСА

Экономический (внешний) износ – это снижение стоимости объекта недвижимости в результате действия внешних по отношению к объекту недвижимости факторов. В этой связи оно, как правило, одинаково воздействует как на стоимость земли, так и на стоимость улучшений. Этот вид устаревания практически не поддается устранению. Внешнее устаревание может быть временным (например, перенасыщенный рынок) или постоянным.

ООО «ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР+»

г. Чита, ул. Токмакова, 46, оф. 9, тел. 23-63-53, 23-63-52

ным (например, близость к неблагоприятному району). Внешнее устаревание может быть глобальным, то есть распространяться на все объекты недвижимости, находящиеся в районе оценки, если причины экономические (например, недостаточный спрос на определенный вид продукции, обеспечить который должен объект недвижимости), а также технологические изменения, отрицательные экономические условия (например, высокие процентные ставки, чрезмерно дорогие кредиты или экономический спад). Внешнее устаревание может носить локальный характер, то есть касаться только оцениваемого объекта, когда его причина распространяется непосредственно на близлежащую местность (например, отрицательные экологические условия или отсутствие норм зонирования).

Для определения величины внешнего износа, базирующегося на ликвидности объекта, в рамках настоящего отчета, используется экспоненциальная зависимость коэффициента эластичности спроса от коэффициента ликвидности, исходя из разумного срока экспозиции не менее 4 месяцев. Табличные значения коэффициентов (Таблица 9.2-9.3) приняты при величине дисконта за установленный разумный срок экспозиции имущества не менее 4 месяцев – до 10% по методическим рекомендациям по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Степень специализации определяется как «незначительная», обусловленное возможностью использования по производственно-складскому назначению. Количество потенциальных покупателей определено как «незначительное», обусловленное местоположением объекта оценки, отдаленным от краевого центра. При указанных критериях коэффициент эластичности спроса равен 0,46 и соответствующий ему коэффициент ликвидности 0,4377, что в итоговом исчислении величины внешнего износа равно значению 57,23%.

Таблица 9.2

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента эластичности спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Таблица 9.3

Коэффициент эластичности спроса	Коэффициент ликвидности	Величина внешнего износа
1	0,9514	4,86
0,94	0,8943	10,57
0,85	0,8087	19,13
0,76	0,7231	27,69
0,68	0,647	35,3
0,46	0,4377	57,23
0,16	0,1522	84,78

9.2.2.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Стоимость улучшений земельного участка, завершающихся строительством рассчитывалась по формуле:

$$C_{у.л.з.у} = C_{ПВС} - C_{ПВС} \times (1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{вн})), \text{ где}$$

где, $C_{у.л.з.у}$ – рыночная стоимость улучшений земельного участка;

$C_{ПВС}$ – полная восстановительная стоимость улучшений земельного участка;

$I_{физ}$ – физический износ улучшений земельного участка;

$I_{фун}$ – функциональный износ улучшений земельного участка;

$I_{вн}$ – внешний износ улучшений земельного участка.

Расчет рыночной стоимости улучшений приведен в разделе 9.4 таблица 9.4.

9.2.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

9.2.3.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р. Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

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

При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, предполагают следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
 - целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
 - физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
 - транспортная доступность;
 - инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
 - условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
 - обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
 - изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными 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.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений. Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства. Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений. При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям. Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений. Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации дохода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. 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). Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату. Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементы с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий. При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стои-

мости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения)

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 N 568-р, предполагают 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 оценочной ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Оценка стоимости земельного участка проведена в рамках доходного подхода методом капитализации земельной ренты.

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В основе метода капитализации земельной ренты, как и в других методах доходного подхода, лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем расчета будущей прибыли, генерируемой собственностью, в настоящую стоимость. В рамках данного подхода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K}, \text{ где}$$

где, С – стоимость;

ЧОД – годовой доход (чистый операционный доход), рассчитанная как сумма годовой прибыли за вычетом всех расходов;

К – коэффициент капитализации.

9.3.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- Ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна будет выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений, причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

В данной работе оценщик использовал кумулятивное построение для расчета ставки капитализации. Ставка дохода на капитал строится из следующих составляющих:

- Безрисковая ставка дохода;
- Премии за риск, в том числе: риск за вложения в недвижимость; премии за низкую ликвидность недвижимости; премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – аналогично разделу 9.2.2.1.2 настоящего отчета.

Надбавка за низкую ликвидность – аналогично разделу 9.2.2.1.2 настоящего отчета.

Надбавка за риск вложения в недвижимость – аналогично разделу 9.2.2.1.2 настоящего отчета.

Надбавка за инвестиционный менеджмент – аналогично разделу 9.2.2.1.2 настоящего отчета.

Норма возврата капитала для земельного участка не прибавляется, поскольку он является не изнашиваемым активом.

Расчет ставки капитализации представлен в разделе 9.4 таблица 9.7.

9.3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Определение минимальной величины земельной ренты осуществлялось в соответствии с Постановлением Правительства Забайкальского края от 19.06.2015 № 305 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов». Ежегодный размер арендной платы за земли поселений, переданных в аренду землепользователям различных категорий рассчитывается по формуле:

$$A_{p.пл} = KC \times K \times K_k$$

Где: $A_{p.пл}$ – размер годовой арендной платы (минимальная величина земельной ренты), руб.;

КС – кадастровая стоимость земельного участка. Принята в соответствии с данными Приложения № 4 Приказа Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 10.10.2014 № 6/НПА;

К – расчетный коэффициент, применяемый при расчете арендной платы за земельный участок, исходя из принадлежности земельного участка к соответствующей экономической зоне согласно Приложению к Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов» утвержденные Постановлением Правительства Забайкальского края от 19.06.2015 № 305;

K_c – корректирующий коэффициент, применяемый при расчете арендной платы за земельный участок.

Расчет размера арендной платы земельного участка застройки представлен в разделе 9.4 таблица 9.8.

9.3.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расчет рыночной стоимости земельного участка по приведенной в разделе 9.3 формуле представлен в разделе 9.4 таблица 9.8.

9.3.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по приведенной в разделе 9.2 формуле представлен в разделе 10 таблица 10.1.

9.4 Расчетная часть раздела 9

Таблица 9.4

Расчет ПВС, физического, функционального и экономического износа, рыночной стоимости УЗУ

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	№ проекта по УПСС	Общий строительный объем	Стоимость уд.ед аналога в ценах 2016г., руб.	Удельный вес готовности (наличия) элементов, %	Поправка на разницу в строительном объеме	Регионально-климатический коэффициент	Индекс изменения сметной стоимости СМР в цены 2020/2016г.	Стоимость удельной единицы (м3, м2, м), руб.	Стоимость строительства, руб.	ПВС с учетом ПП, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	РС УЗУ без НДС, руб.
1	Спортивный муниципальный зал	1995	гп03.07.000.00 52 КС-1	556,00	5491,00	0,79	1,00	1,082	1,354	6355,13	3533452,28	3533939,90	47,38	0,00	57,23	795 333,46
ИТОГО:												3 533 939,90			795 333,46	

Таблица 9.5

Расчет прибыли предпринимателя

№ п/п	Наименование объекта	Продолжительность строительства, мес. (n,t)	Доля авансовых платежей, Co, d	Безрисковая ставка дохода, %	Поправка на низкую ликвидность, %	Поправка за риск вложения в недвижимость, %	Расходы на инвестиционный менеджмент, %	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya, R)	Прибыль предпринимателя, % (Pr)
1	Спортивный муниципальный зал	3,00	100,00%	4,250	1,063	0,1853	0,1259	5,62	1,38%

9.4 Расчетная часть раздела 9

Таблица 9.6

Расчет физического износа объекта оценки

Элементы здания	Удельный вес элемента, %	Готовность (наличие) элемента, %	Удельный вес готовности (наличия) элементов, %	Удельный вес элементов с корректировкой, %	Износ эксплуатирующихся элементов, %	Удельный вес износа, %
Подземная часть, включая фундаменты	7,00	100,00	7,00	8,81	45,00	3,96
Стены наружные с отделкой	19,99	100,00	19,99	25,15	45,00	11,32
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	3,00	100,00	3,00	3,77	45,00	1,70
Перекрытия и покрытие	11,99	100,00	11,99	15,08	45,00	6,79
Кровля	6,00	100,00	6,00	7,55	50,00	3,78
Проемы	13,99	100,00	13,99	17,60	50,00	8,80
Полы	7,99	100,00	7,99	10,05	50,00	5,03
Внутренняя отделка	11,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие конструкции	7,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Особостроительные работы, лифты	1,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,53	100,00	4,53	5,70	50,00	2,85
Водоснабжение и канализация	2,00	100,00	2,00	2,52	50,00	1,26
Электроснабжение и освещение	3,00	100,00	3,00	3,77	50,00	1,89
Слаботочные устройства	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие системы и специальное оборудование	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Всего (общий износ):	100,00		79,49	100,00		47,38

9.4 Расчетная часть раздела 9

Таблица 9.7

Расчет ставки капитализации при расчете стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование составляющей ставки капитализации	Безрисковая ставка дохода, %	Поправка на низкую ликвидность, %	Поправка за риск вложения в недвижимость, %	Расходы на инвестиционный менеджмент, %	Ставка капитализации, %
1	Земельный участок с кадастровым № 75:06:080340:465	4,833	4,833	0,1961	0,1567	10,019

Таблица 9.8

Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Разрешенное использование	Площадь, м2	Кадастровая стоимость, руб	Коэффициент разрешенного использования	Размер арендной платы в год, руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость ЗУ, руб
1	Земельный участок с кадастровым № 75:06:080340:465	земли населенных пунктов	Для размещения объекта физической культуры и спорта	477,00	722850,57	0,500	3 614,25	10,019	36 073,96
ИТОГО									36 073,96

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных результатов в рамках примененных подходов. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из использованных подходов могут в большей или в меньшей степени отличаться друг от друга. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из использованных подходов. При анализе принимаются во внимание следующие факторы:

- Наличие достоверной и достаточной информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- Способности подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- Способности подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости

В рамках настоящего отчета оценщиком были применены методы только сравнительного подхода, таким образом, его удельный вес равен

1. Согласование результатов оценки представлено в таблице 10.1.

Таблица 10.1.

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход	Удельный вес	Сравнительный подход	Удельный вес	Доходный подход	Удельный вес	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1.1	Спортивный муниципальный зал	795 333,46	1	0	0	0	0	795 333,00
1.2	Земельный участок с кадастровым № 75:06:080340:465	36 073,96	1	0	0	0	0	36 074,00
ИТОГО		831 407,42		0	0	0	0	831 407,00