

Утверждаю

Директор
XXXXXXXXXXXXXX

ОТЧЕТ №XXXX

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА (ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ) С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:49: _____
ПЛОЩАДЬЮ 800 КВ.М., ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ
СОБСТВЕННОСТИ Гражданину N, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. СОЧИ,
_____, ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ
СОГЛАШЕНИЯ, В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТОМ 24
СТАТЬИ 15 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 01.12.2007
№ 310-ФЗ «ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И О ПРОВЕДЕНИИ
XXII ОЛИМПИЙСКИХ ЗИМНИХ ИГР И XI
ПАРАЛИМПИЙСКИХ ЗИМНИХ ИГР 2014 ГОДА В
ГОРОДЕ СОЧИ, РАЗВИТИИ ГОРОДА СОЧИ КАК
ГОРНОКЛИМАТИЧЕСКОГО КУРОРТА И ВНЕСЕНИИ
ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ», ПО СОСТОЯНИЮ
НА 20 ЯНВАРЯ 2010Г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
2.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К РАБОТЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	10
6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.2. СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА	15
7.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ	17
8.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	17
8.2. АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	19
8.2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	19
8.2.2. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ Г. СОЧИ	20
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	48
11.1. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
11.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ)	49
12. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	50
НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ	50
13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	50
14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	59
НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ	59
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	60
15.1 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	61
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	62
ПРИЛОЖЕНИЯ	63
1. ФОТООТЧЕТ	63
2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

Таблицы

Таблица 1. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	5
Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	6
Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	7
Таблица 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	7
Таблица 5. Сведения о заказчике оценки.....	9
Таблица 6. Сведения об оценщике.....	9
Таблица 7. Описание земельного участка.....	15
Таблица 8. Результаты анализа местоположения объекта оценки.....	16
Таблица 9. Климат Сочи.....	24
Таблица 10. Средний рейтинг привлекательности районов и микрорайонов г. Сочи.....	27
Таблица 11. Структура предложения домов по классу.....	28
Таблица 12. Сроки экспозиции домовладений Сочи.....	32
Таблица 13. Характеристика типичных предложений участков большой площади....	36
Таблица 14. Результаты зонирования г. Сочи.....	42
Таблица 15. Средние цены предложений по зонам в г. Сочи.....	45
Таблица 16. Описание аналогов.....	52
Таблица 17. Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов.....	53
Таблица 18. Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	54
Таблица 19. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	61

Рисунки

Рисунок 1. План-схема расположения оцениваемого объекта.....	16
Рисунок 2. Основные сведения о г. Сочи.....	23
Рисунок 3. Структура предложения по районам города, % от объема предложения	28
Рисунок 4. Пример домовладения эконом-класса.....	29
Рисунок 5. Пример домовладения бизнес-класса.....	29
Рисунок 6. Пример домовладения элитного класса.....	30
Рисунок 7. Структура средней площади домов по классу, Сочи, кв. м.....	30
Рисунок 8. Стоимость домовладений Сочи в зависимости от района расположения, Сочи, млн. руб.....	31
Рисунок 9. Стоимость домовладений в Центральном и Хостинском районе.....	31
Рисунок 10. Стоимость домовладений в Адлерском районе.....	32
Рисунок 11. Сезонность спроса на рынке частных домовладений Сочи.....	33
Рисунок 12. Основные топонимические районы Центрального и Хостинского районов.....	34
Рисунок 13. Основные топонимические районы Хостинского и Адлерского районов	35
Рисунок 14. Распределение предложения по районам города Сочи, % от объема предложения.....	35
Рисунок 15. Распределение предложения по площади участков, Сочи, соток.....	36
Рисунок 16. Распределение предложения по назначению, Сочи, % от объема предложения.....	38
Рисунок 17. Средняя стоимость земли в различных районах Сочи, рублей за 1 сотку.....	39
Рисунок 18. Средняя стоимость земли различной площади, Сочи, рублей за 1 сотку.....	39
Рисунок 19. Средняя стоимость земли различных категорий, рублей за 1 сотку.	40
Рисунок 20. Соотношение количества сделок и средних цен на рынке земли Сочи	40
Рисунок 21. Карта ценового зонирования г. Сочи для функционального использования земельных под ИЖС, по состоянию на 01.01.2010 г.....	44
Рисунок 22. Ценовая динамика предложений за 2008-2009 годы.....	45
Рисунок 23. Ценовая динамика сделок за 2006-2009 годы.....	46

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

г. Сочи	09 февраля 2010г.
	В Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года
	В Государственную корпорацию по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта

Оценщик отдела оценки и экспертизы собственности _____, согласно Договору на проведение оценки объектов недвижимости _____ от _____, произвел определение рыночной стоимости земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____ для использования результатов оценки при заключении соглашения, в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Оценка проведена оценщиком _____ по состоянию на 20 января 2010г. Объект оценки осмотрен _____ 26 января 2010г. Проверка правового положения объекта не проводилась.

Развернутая характеристика объекта оценки, рыночная стоимость объекта оценки представлена в Отчете об оценке №xxxx от _____ Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, рыночная стоимость земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, для использования результатов оценки при заключении соглашения, в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», по состоянию на 20 января 2010г., составляет (рыночная стоимость не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость)¹:

¹ пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации

Таблица 1. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащий Гражданину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____	3 938 400
Итого:	3 938 400

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в настоящем Отчете. Мы не в состоянии дать какие-либо гарантии и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

На наш взгляд, данная оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254; Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5) стандартов СРО. Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценщик

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование Объекта оценки	Земельный участок (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащий Гражданину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№ xxxxxx от _____.
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки объектов недвижимости №_____ от _____.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256.; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255.; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254.; Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденные Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 № 5).
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения соглашения в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	20.01.2010г.
Срок проведения оценки	20.01.2010г. – 09.02.2010г.
Дата составления отчета	09.02.2010г.
Дата осмотра Объекта оценки	26.01.2010г.
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	Собственник физическое лицо

Краткая характеристика Объекта оценки	
Адрес (местоположение) объекта	Краснодарский край, г. Сочи, _____
Кадастровый номер	23:49:_____
Площадь земельного участка, кв.м.	800
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства
Правообладатель	Гражданину N
Вид права на объект	Собственность
Обременения, ограничения, правопритязания на земельный участок	Не выявлено
Улучшения, земельного участка	Не обнаружено
Правообладатель улучшений земельного участка	-
Вид права на улучшения земельного участка	-
Обременения, ограничения, правопритязания на улучшения земельного участка	-

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

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	3 938 400 руб.
Доходный подход	Не применялся

2.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, (НДС не облагается), руб.	3 938 400 (три миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей
---	---

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение 1 к Договору на проведение оценки № _____ от «___» _____ 2010 г.

I. Задание на оценку

1. Объект оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Описание объектов оценки
1.	Земельный участок (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____, принадлежащий на праве собственности гражданке Гражданину N	Описание объекта оценки согласно копиям технических (кадастровых) паспортов. Данные документы при передаче их Исполнителю становятся приложениями к отчету об оценке

2. Имущественные права:

на земельный участок: право собственности.

3. Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения соглашения в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

4. Вид стоимости: рыночная.

5. Дата оценки: «20» января 2010 года.

6. Срок проведения оценки: 20.01.2010г. по 09.02.2010г.

7. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

а) задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов;

б) на усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Отчет об оценке должен соответствовать:

а) Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

б) федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255, федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке ФСО № 3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254;

в) Федеральному закону от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и об проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

г) требованиям Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого

имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 № 5)

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

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5. Сведения о заказчике оценки

Заказчик-1	
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1072308013800, дата присвоения ОГРН 27.12.2007г.
Фактический и юридический адрес	
Заказчик-2	
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1072300010991 от 08.11.2007г.
Фактический и юридический адрес	

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения об оценщике

Фамилия, Имя, Отчество	
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Стаж работы в оценочной деятельности	

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	
Квалификация	
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Реквизиты трудового договора, на основании которого работает оценщик и исполнитель	
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	
Адрес (местонахождение) организации	
Сведения о страховании ответственности юридического лица	
Контактная информация	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на объект оценки, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете.

2. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из источников, которые по мнению оценщика являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.

3. Экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета об оценке, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Информация, предоставленная Заказчиком, принята как достоверная.

4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований,

влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке.

8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

9. Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).²

10. Фотографии объекта оценки приведены в Приложениях к Отчету об оценке. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчете об оценке, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

11. Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.

12. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

13. Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

15. Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

² Информационное письмо Высшего арбитражного суда РФ от 30.05.2005г. №92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»

16. Дата осмотра объекта оценки – более поздняя, чем дата оценки. Оценщик исходит из предположения, что за период с даты оценки до даты осмотра качественных и количественных изменений объекта не произошло.

17. В соответствии с пп. 6 п.2 статьи 146 гл.21, части II Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.

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

19. В ходе изучения документов, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не были обнаружены какие либо обременения на оцениваемом земельном участке. Так же предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитут не должен являться препятствием для наилучшего использования участка и не будет влиять на его стоимость.

20. Обязательная для заполнения анкета описания объекта недвижимости была представлена в виде заполненного АРМ и предоставлена в рабочую группу Национального Совета по оценочной деятельности по электронной почте. Поэтому к отчету об оценке она не прилагается.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Акт осмотра объекта оценки - документ, в котором оценщик, как правило, вместе с правообладателем земельного участка, фиксирует соответствие размера и формы земельного участка, наличие и состояние других объектов недвижимости, а также иных улучшений земельного участка сведениям, содержащимся в представленных оценщику правоустанавливающих и иных документах об объекте оценки.

Дата осмотра объекта оценки - дата, на которую оценщик совместно с собственником (землепользователем, землевладельцем, арендатором или другим правообладателем) земельного участка и/или других объектов недвижимости фиксирует состояние осмотренного объекта оценки.

Дата оценки (дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую в соответствии с заданием на оценку определяется рыночная цена земельного участка с учетом сложившегося состояния рынка недвижимости.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Согласно Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 141-ФЗ земельным участком является часть земной поверхности границы которой определены в соответствии с Федеральными законами.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование,

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд - принудительное прекращение прав на землю.

Обладатели прав на земельные участки - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков при их совместном упоминании.

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

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков (п. 3 ст. 5 ЗК РФ). Лица, имеющие в собственности

земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота не ограничены в обороте.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7. Описание земельного участка

Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, _____
Вид права	Собственность
Правообладатель	Гражданин N
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	800
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	-Решение собственника о разделе от 31.01.2009г. -Свидетельство о государственной регистрации права серия _____
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Не выявлено
Кадастровый номер	23:49:_____
Кадастровая стоимость, руб.	
Целевое назначение	Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства
Форма земельного участка	Сложная, многоугольная
Окружение	Частная жилая застройка
Рельеф местности	Ровный
Обременение правами третьих лиц	Нет

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и других документов на объект оценки

7.2. СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА

Описание состояние земельного участка заключалось в отображении его физических параметров и инженерной обеспеченности. В ходе визуального обследования объекта оценки Оценщиком было составлено описание требуемых характеристик земельного участка и его улучшений, сведения по которым подробно изложены выше в разделе «7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки» и акте осмотра изымаемого земельного участка.

7.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

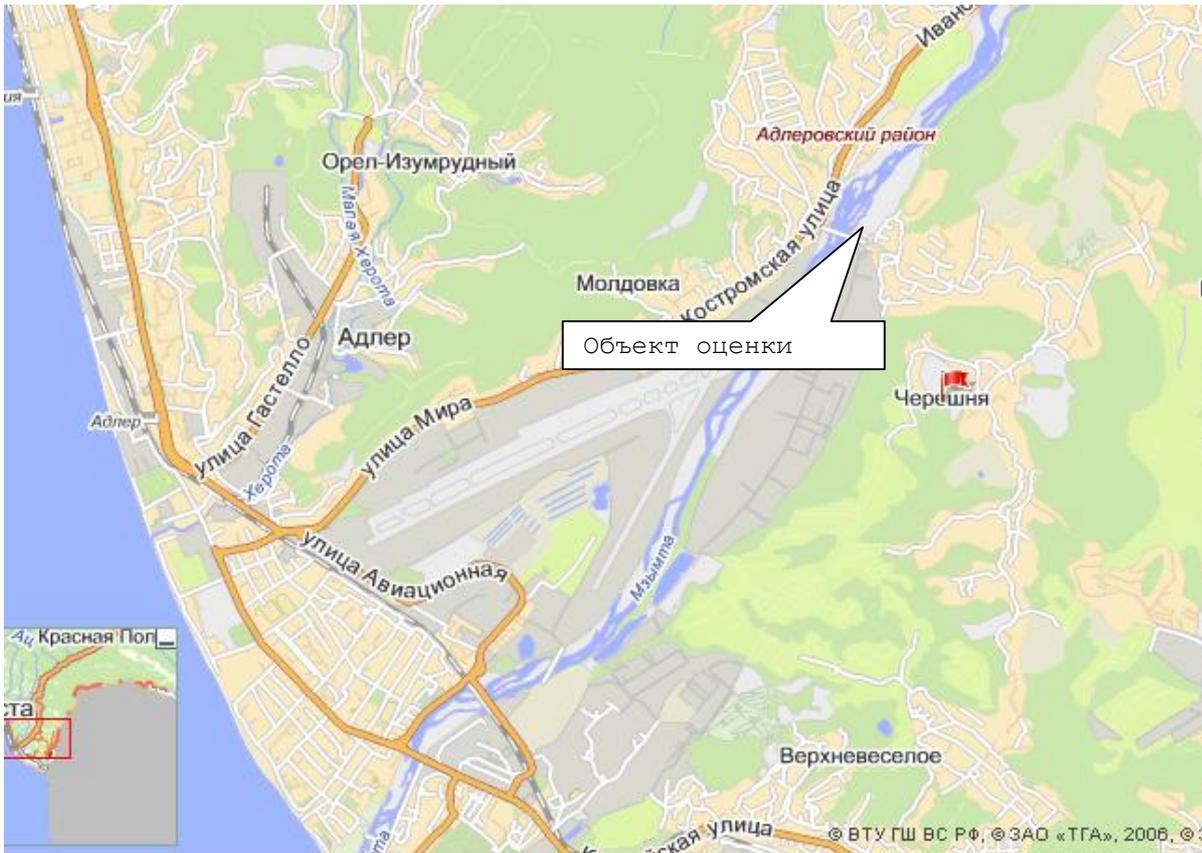


Рисунок 1. План-схема расположения оцениваемого объекта

Таблица 8. Результаты анализа местоположения объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей и транспортная доступность	
Состояние прилегающей территории (описание)	
Плотность застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и района в целом	
Расстояние до моря, м.	

8. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ

8.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Экономическое развитие России в 2009 году происходило под влиянием мирового финансового кризиса и не было равномерным. Резкое ухудшение внешнеэкономических условий, падение экспорта, отток капитала и приостановка банковского кредита привели к значительному сокращению инвестиционной активности и спаду в промышленности в первом полугодии. Снижение ВВП в первом полугодии к соответствующему периоду 2008 года составило 10,4 процента.

К середине 2009 года экономический спад в России приостановился. С июня наблюдается ежемесячный рост ВВП. В результате в III квартале сезонно скорректированная динамика производства приняла положительное значение, в IV квартале рост ускорился.

Наибольшую устойчивость и позитивную динамику в 2009 году сохраняло сельское хозяйство, что объясняется отчасти теплой осенью и поздней уборкой урожая, а также ростом объемов животноводства, во многом связанного с государственными программами. По итогам года рост в сельском хозяйстве составил 1,2 процента.

Спад ВВП в 2009 году связан, в значительной степени, с обвалом инвестиционного спроса. Инвестиции в основной капитал сократились на 17,0 процентов. Обвал инвестиций в I квартале составил 8,1% к уровню предыдущего квартала, во II и III кварталах спад продолжился при его постепенном замедлении и только к концу года динамика инвестиций стабилизировалась.

В 2009 году снижение объема работ по виду деятельности «Строительство» составило 16,0 процентов. Падение объемов строительства было связано со свертыванием строительных работ на объектах производственного назначения, в то время как жилищное строительство снизилось в 2009 году всего на 6,7 процента. После снижения на 18,4% за январь-сентябрь 2009 года к соответствующему периоду 2008 года, в IV квартале объемы работ в строительстве начали быстро восстанавливаться, что стало одним из основных факторов восстановления ВВП.

Промышленное производство за 2009 год снизилось на 10,8% к уровню 2008 года. В основном это связано с падением обрабатывающих производств (на 16 процентов). В большей степени снижению промышленного производства способствовали отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос: производство транспортных средств и оборудования (снижение на 38% к 2008 году), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 31,6%), производство машин и оборудования (на 28,4 процента).

Наибольшее снижение в промышленном производстве произошло в I квартале, когда спад с исключением сезонного и календарного факторов составил 6,4%, а в обрабатывающих производствах – 11,1 процента. С начала лета, в результате восстановления внешнего спроса и активизации антикризисных мер, в целом промышленное производство стало характеризоваться положительной динамикой – с исключением сезонности в III квартале рост составил 2,8% (в обрабатывающих производствах – 5,1%), в IV квартале – 1,5% (0,2 процента).

В меньшей степени, чем инвестиции и промышленное производство, кризис затронул конечное потребление домашних хозяйств. По итогам года снижение оборота розничной торговли составило 5,5% к уровню 2008 года. После падения в I квартале 2009 года ежемесячная динамика оборота розничной торговли с учетом сезонности стабилизировалась с небольшими разнонаправленными изменениями, чему способствовало снижение инфляции и

восстановление реальных доходов населения. Объем платных услуг снизился в 2009 году на 4,3 процента.

Рост реальных располагаемых денежных доходов населения по итогам 2009 года составил 1,9 процента. При этом реальная заработная плата снизилась на 2,8 процента. С исключением сезонного и календарного факторов ежемесячное снижение реальной заработной платы наблюдалось с конца 2008 года до середины 2009 года. В III и IV кварталах рост реальной заработной платы возобновился.

По состоянию на 1 января 2010 г. по сравнению с 1 января 2009 г. по сведениям организаций (не относящихся к субъектам малого предпринимательства) на 23,7% снизилась задолженность по заработной плате.

На рынке труда в 2009 году численность безработных возросла на 1,5 млн. человек и составила в среднем за год 6,3 млн. человек, или 8,4% экономически активного населения, что лишь на 2 п.п. превышает уровень 2008 года. Наибольший уровень безработицы отмечался в феврале и марте (соответственно 9,4% и 9,2%), к середине года по мере восстановления экономики и активизации мер по поддержке занятости ситуация на рынке труда начала улучшаться.

Экспорт товаров в 2009 году составил, по оценке, 303,3 млрд. долларов США, сократившись в долларовом выражении на 35,7% в результате снижения цен на сырьевые товары в начале года. При этом сокращение экспортных физических поставок составило только 3,5 процента. Начиная с апреля, темпы роста стоимостных объемов экспорта имели положительное значение, что вызвано в основном восстановлением роста цены на нефть (с 43,5 долларов за баррель в I квартале до 74,1 доллара за баррель – в IV квартале).

Импорт товаров составил, по оценке, 192,7 млрд. долларов США, снизившись по сравнению с 2008 годом на 34,0% в долларовом выражении. Практически полностью сокращение стоимостных объемов импорта было связано со снижением физических объемов закупок, которые снизились на 34,4 процента. Основное сокращение импорта также пришлось на начало года. Устойчивый рост наблюдался с июня 2009 года в основном в результате более быстрого восстановления стоимости рубля, а также увеличения спроса на запасы.

Чистый отток капитала из частного сектора в 2009 году составил 52 млрд. долл. США. В течение года направление потоков капитала было изменчивым. В I и III кварталах происходил достаточно сильный вывод средств из экономики (около 34 млрд. долл. США за квартал) за счет погашения долгов банковским сектором и роста иностранных активов. Во II и IV кварталах наблюдался приток капитала (5 млрд. долл. во втором и 12 млрд. долл. в четвертом квартале) во многом в результате снижения спроса на иностранные активы со стороны банков и спроса на иностранную валюту со стороны населения.

Валютные резервы Банка России за счет операций платежного баланса увеличились за 2009 год на 3 млрд. долл. США. В последнем квартале года в результате притока капитала и увеличения профицита текущего счета резервы выросли на 28 млрд. долл. США.

Дефицит федерального бюджета в 2009 году составил, по предварительным данным Минфина России, 2326,1 млрд. руб., или 6,0% ВВП против профицита в 1707,5 млрд. руб. (4,1% ВВП) годом ранее. При этом доходы бюджета составили 7336,0 млрд. руб., или 18,8 ВВП (9274,1 млрд. руб., или 22,3% ВВП в 2008 году), а расходы бюджета – 9662,2 млрд. руб., или 24,8% ВВП против 7566,6 млрд. руб. (18,2% ВВП) за двенадцать месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 9484,4 млрд. руб., или 24,3% ВВП (7413,31 млрд. руб., или 17,8% ВВП в 2008 году), а обслуживание государственного долга (процентные расходы)

составило 177,8 млрд. руб., или 0,46% ВВП против 153,3 млрд. руб., или 0,37% ВВП годом ранее.

По сравнению с 2008 годом рост цен в России существенно замедлился из-за падения спроса в условиях кризиса. По итогам 2009 года инфляция составила 8,8 процента. За январь-декабрь 2009 г. рост цен производителей промышленной продукции составил 13,8 процента.³

8.2. АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

8.2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

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

Рост объемов производства продукции и услуг в течение всего прошедшего года, имел место в секторе "связь" (106,3%), в розничной торговле и общественном питании (100,5% и 101,3%, соответственно).

Преодолена отрицательная динамика в строительстве, имевшая место в январе-августе 2009 года – объем работ по итогам года увеличен на 4,5%.

Во многих сферах деятельности (промышленность, строительство, связь, общественное питание, грузоперевозки) сложились позитивные месячные результаты (декабрь 2009 года к декабрю 2008 года) – темпы роста от 100,2% до 108,6%.

Положительны (с апреля) финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций. По состоянию на 1 декабря 2009 года сальдированная прибыль (без организаций сельского хозяйства) составила 72,9 млрд. рублей или 129% от уровня 11 месяцев 2008 года. Прирост прибыли прибыльных организаций составил 17,8%. Убытки неэффективных собственников сокращены на 25,7%. Доля убыточных организаций относительно начала 2009 года уменьшена на 8,2 п.п. – до 26,8%.

Вместе с тем, негативное влияние финансового кризиса продолжала ощущать промышленность. Но и в этом секторе экономики обозначился тренд восстановления – с июля отмечается замедление темпов падения выработки продукции. По итогам года индекс промышленного производства составил 90,4%. Месячная динамика приобрела положительный характер – в декабре 2009 года выпуск продукции возрос на 6,5% относительно декабря 2008 года.

Сложные погодные условия существенно повлияли на результаты деятельности аграрного сектора края. Объем продукции сельского хозяйства составил 94,2% от уровня 2008 года.

Позитивно изменение ряда показателей, характеризующих уровень жизни населения:

- сохранен рост реальных денежных доходов населения (100,5% к уровню 2008 года);
- увеличена среднемесячная номинальная заработная плата (110,6%);
- сокращена задолженность по оплате труда. Ее сумма по состоянию на 1 января 2009 года составила 13,4 млн. рублей против 19,2 млн. рублей год назад;
- уровень инфляции ниже, чем в предыдущем году – 111,9% против 113,6% в 2008 году.

³ Источник информации официальный Интернет-ресурс Министерства экономического развития Российской Федерации: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2009 году» http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20100203_01

8.2.2. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ Г. СОЧИ

г.Сочи в настоящее время является одним из крупнейших курортов федерального значения – это единственный в России субтропический город-курорт. Здесь сосредоточено более 50% всего курортного потенциала Краснодарского края. Иногда Сочи называют «летней столицей России».

Отрасли промышленности: Основная и единственная отрасль – предоставление санаторно-курортных услуг (В Сочи расположено 579 различных учреждений лечения и отдыха, отелей и туристических баз, частных гостиниц, общая вместимость которых в летний период составляет около 70 тысяч мест, а круглогодично в Сочи могут разместиться свыше 56 тысяч гостей). Экономика Сочи носит ярко выраженный сезонный характер. Основным источником дохода населения – работа в санаторно-курортных учреждениях, коммерческая деятельность в сферах торговли и общественного питания.

Город Сочи проходит узкой полосой протяженностью 145 км. вдоль побережья Черного моря. Город разделен на четыре основных района – Лазаревский, Центральный, Хостинский, Адлерский. Самый большой по территории – Лазаревский район, самый малый – Центральный. Наибольшую плотность населения имеет Центральный район. Население Большого Сочи – немногим меньше 400 000 тысяч человек (летом население увеличивается почти в два, три раза за счет большого потока туристов). Курортный сезон длится пять месяцев – с мая по сентябрь включительно. Город Сочи разделен на 2 зоны горно-санитарной охраны курорта: 1-я зона включает в себя береговую полосу и полосу шириной 1 км от береговой полосы, вся остальная территория входит во 2-ю зону. Во второй зоне горно-санитарной охраны курорта можно также выделить территории, относящиеся к землям национального парка (в основном эти земли расположены в пригороде, вдоль русел рек, в лесных массивах). Практически 100% жилого фонда и большая часть капитальных объектов офисного или торгового назначения расположены во 2-ой зоне горно-санитарной охраны курорта.

Экономика города представлена 6 845 предприятиями.

Из них:

Промышленных – 384, в том числе крупных и средних – 34; Сельского хозяйства – 49, в том числе крупных и средних – 20; Транспорта и связи – 461, в том числе крупных и средних – 53; Строительных – 1 078, в том числе крупных и средних – 47; Торговых – 2125, в том числе крупных и средних – 77;

Здравоохранения и социальных услуг – 212, в том числе крупных и средних – ПО; Гостиниц и ресторанов – 671, в том числе крупных и средних – 53.

Роль и место города Сочи как ведущего оздоровительного и рекреационного центра России и Краснодарского края определяется состоянием и перспективами развития его санаторно-курортной и рекреационной отрасли, являющейся градообразующей отраслью. Город Сочи стал столицей 22 зимних Олимпийских игр 2014 года, что делает его более интересным и привлекательным.

В городе расположено 227 крупных учреждений лечения и отдыха, отелей и туристических баз, общей вместимостью в летний период 65 тысяч мест, в том числе круглогодичного действия – 47 тысяч мест.

Численность трудоспособного населения составляет 249 тысяч человек или 62% от общей численности населения.

Стоимость основных фондов города составляет 57,2 млрд. рублей. Основные фонды по формам собственности распределяются следующим образом: 12,3 млрд. рублей – федеральная, 6 млрд. рублей – субъектов федерации, 4,8 млрд. рублей – муниципальная, 9 млрд. рублей – частная,

иностранная – 0,9 млрд. рублей, федеральная смешанная с иностранной – 2,0 млрд. рублей и др.

По отраслям и видам деятельности основные фонды распределяются следующим образом: в хозяйствующих субъектах здравоохранения и предоставления социальных услуг, культуры и спорта, деятельности организаций отдыха и развлечений, деятельности гостиниц и ресторанов, где представлено в основном курортное хозяйство – 42,7%, транспорт и связь – 17,1%, промышленность – 17%, сельское хозяйство – 1,6%, строительство – 2,0%, торговля – 0,4%, прочие – 18,0%.⁴

К базовым отраслям экономики города относятся: торговля и общественное питание, строительство, курортно-туристский комплекс, промышленность.

Транспорт

Город Сочи имеет прекрасное географическое положение и в последние годы играет все большую роль для России в геополитическом и макроэкономическом планах, поскольку является самым крайним форпостом России на юге и имеет две государственные границы – с Грузией (Абхазский участок границы) и с Турцией.

Через город проходят главные транспортные пути на Закавказье. В городе имеется крупный международный аэропорт и пассажирский морской порт с грузовым терминалом. Через таможенные терминалы морского порта в Россию поступают в основном продукты и товары народного потребления, экспортируется лес и пиломатериалы, металл и различные товары производства России и стран СНГ.

Аэропорт города Сочи имеет важное значение, так как в сочинской зоне проходят наиболее удобные воздушные коридоры, связывающие Россию с регионами Средиземноморского бассейна, европейскими, арабскими странами, странами Ближнего Востока, Индией, Китаем и т.д.

Сочи связан с крупнейшими городами России, СНГ и зарубежных стран развитой сетью авиационных, железнодорожных, автомобильных и морских перевозок. Сочи находится в 2-х часах лета от Москвы и не более чем в 3-4 часах лета от Санкт-Петербурга и других крупнейших городов СНГ и Европы.

Осенью 2006 г. Российским фондом федерального имущества был проведен аукцион по продаже 100% пакета акций Международного аэропорта Сочи, победителем которого стало ООО Стратегия-Юг, заплатившее 5 млрд. 503 млн. 665 тыс. рублей. В соответствии с соглашением между государством и инвестором в течение двух лет будет реконструирована взлетно-посадочная полоса (на федеральные средства), а также достроен аэровокзальный комплекс (на средства собственников). Ввод в действие нового комплекса существенно увеличит пропускную способность пассажирского терминала и повысит международную классификацию аэропорта.

Произведена реконструкция железнодорожного вокзала.

Первостепенное значение для развития всего курортно-рекреационного комплекса Большого Сочи имеет Сочинский морской порт. Он единственный из южных портов России ориентирован на прием пассажирских и круизных судов. Также морской порт обеспечивает местные перевозки, морские прогулки и яхтинг. Наличие современного благоустроенного морского порта, оснащенного первоклассной техникой, является важнейшим фактором, определяющим высокую эффективность морского курорта.

⁴ Данные Администрации города Сочи
<http://www.sochiadm.ru/content/section/22/detail/35/>

Обязательным объектом пассажирского порта является морской вокзал. Его ремонт и реставрация закончены в 2006 г.

Инвестиционный климат

В последние годы, наблюдается значительное повышение инвестиционной активности во всех секторах рынка недвижимости г. Сочи. Это связано со стабильным ростом цен и высокими доходами, которые получают компании и частные лица в результате инвестиций в недвижимость региона, а так же с победой Сочи в Олимпийской гонке.

Сочи, который стал олимпийской столицей 2014 года, предстоит масштабная работа по возведению инфраструктуры – водоснабжения, энергоснабжения, строительства дорог, мостов, тоннелей, спортивных сооружений. План подготовки к Олимпийским играм 2014 года предусматривает строительство более 250 объектов. 15 новых спортивных сооружений будут сгруппированы в два кластера – прибрежный и горный. Основу прибрежного образует Олимпийский парк, уникальный по масштабам комплекс, где все объекты разместятся друг от друга на расстоянии шаговой доступности.. В Имеретинской низменности построят Большую и Малую ледовые арены для хоккея с шайбой (на 12 и 7 тысяч мест), ледовый дворец спорта (на 12 тысяч мест), Крытый конькобежный центр (на 8 тысяч мест), здание Центрального стадиона (40 тысяч мест), ледовую арену для керлинга (3 тысячи мест), медико-реабилитационный центр. Основную Олимпийскую деревню (3 тысячи мест).

В Красной Поляне будет реализован проект – горный кластер «Сочи-2014». Здесь расположится один из самых передовых горнолыжных курортов в мире. Он предусматривает строительство биатлонного и лыжного комплексов (на 20 тысяч и 16 тысяч мест), санно-бобслейной трассы (11 тысяч мест), горной Олимпийской деревни (2 тысячи мест), трамплинов, сноуборд-парка и фристайл-центра. В рамках VI Международного инвестиционного форума в Сочи, проходившего 20-23 сентября 2007 года, было подписано крупнейшее соглашение с компанией «Базэл» о проектах и социально-экономической программе на 200 миллиардов рублей. Компания застраивает 220 гектаров в Имеретинской долине, инвестиции в проект могут достичь 4 миллиардов долларов. Кроме того, компания «Базэл» будет участвовать в строительстве дорог в Сочи.

ООО «Петра-Сочи» планирует вложить 124 миллиона евро в строительство многофункционального спортивного комплекса в Адлерском районе Сочи, а компания «Курортинвест» – 131 миллион евро в строительство многопрофильного комплекса в Хостинском районе Сочи.

Принципиально важным в отношениях с инвесторами, предполагающими осуществлять финансирование строительства стратегических объектов городской инфраструктуры или новых крупных объектов курортно-сервисного назначения, будет предоставление льгот по налогам на весь период строительства и на срок до 10 лет. Условием предоставления этих льгот со стороны федерального центра, краевой и местной администрации является направление инвесторами эквивалентной суммы от льгот в виде прямых реинвестиций в другие жизненно важные для города программы: в развитие инфраструктуры сетей и коммуникаций, в строительство новых и ремонт имеющихся дорог, в создание и реконструкцию действующих социальных объектов и объектов культурно-развлекательного назначения, в создание предприятий по производству и переработке продуктов питания, в строительство новых гостиниц с повышенным уровнем сервиса, в создание сети новых предприятий общественного питания – баров, кафе, бистро, ресторанов, предприятий сервисных услуг и т.д.

На сегодняшний день можно определить следующие основные направления размещения инвестиционных объектов на всей территории города:

1. Гостиничный бизнес города.
2. Спортивные комплексы – развитие территории как центра зимних и летних видов спорта и туризма.
3. Развитие горноклиматического и туристского курорта Красная Поляна не только как курорта федерального значения, но и всемирного курорта.
4. Развитие инфраструктуры города.
5. Транспорт – аэровокзальный комплекс, морской порт, автомобильные дороги.
6. Устойчивое энергообеспечение – создание дополнительных источников электроэнергии посредством строительства малых ТЭС на базе существующих муниципальных котельных, (программа первоочередных мер по обеспечению устойчивой работы Сочинских электрических сетей, разработанная РАО «ЕЭС России»).
7. Экологические объекты – мусороперерабатывающий завод и строительство сборно-сортировочных перерабатывающих станций.
8. Строительство высококомфортного жилья и коммерческой недвижимости (определены места под застройку).

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О Г. СОЧИ⁵



Рисунок 2. Карта Черноморского побережья

⁵ <http://www.moresochi.ru/top/>

Локальное расположение⁶

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

Сочи (Большой Сочи) – самый протяженный город Европы. Протяжённость территории Большого Сочи – 146 км (по федеральной автодороге Джубга – Сухум) (в то же время, такая длина территории достигается путем измерения расстояния вдоль автотрассы или побережья – реальная же протяжённость Большого Сочи равняется 105 км). Территория города в целом расположена близко вдоль побережья, местами территория расширяется до горных долин вплоть до Главного Кавказского хребта на расстояние от 40 до 60 км. Из общей площади города только 250 км² находится под застройкой. По площади территории, подчиненной городскому совету, Большой Сочи в 3,5 раза больше Москвы, но имеет гораздо меньшее население – около 400 тыс. человек.

В окрестностях Сочи находятся гора Фишт (2867 м), гора Чугуш (3238 м) и гора Пшиш (3790 м). Эти вершины хорошо видны из города. Колхидские леса Западного Кавказа на территории города (Кавказский государственный биосферный заповедник) внесены в список всемирного наследия ЮНЕСКО. Кроме того, на территории Сочи расположен горный массив Ахун, в состав которого входят горы: Большой Ахун (663 м над уровнем моря), Малый Ахун (501 м) и Орлиные скалы (380 м).

Климат

Сочи, как и весь участок российского черноморского побережья южнее Туапсе, расположен в зоне влажных субтропиков, что сильно отличает этот регион от более северного участка побережья от Анапы до Туапсе, где господствует типичный полусухой средиземноморский климат.

Климат, подобный сочинскому, наблюдается в соседней Абхазии, а также на юго-востоке США (штаты Миссисипи, Луизиана, Алабама, Джорджия). Подобный тип климата благоприятен для культивации разного рода субтропических и умеренных культур. Поскольку Сочи расположен на северной границе субтропиков, зимой здесь возможны заморозки и снегопады.

Таблица 9. Климат Сочи

Климат Сочи													
Показатель	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
Абсолютный максимум, °С	21,2	23,8	30,0	33,7	34,3	35,2	39,4	38,5	36,0	32,1	29,1	23,1	39,4
Средний максимум, °С	9,3	9,8	12,1	16,8	20,5	24,4	27,0	27,1	24,2	20,0	15,1	11,4	18,2
Средняя температура, °С	5,7	6,0	8,1	12,3	16,0	20,0	22,9	23,0	19,6	15,4	10,9	7,8	14,0
Средний минимум, °С	3,1	3,2	5,0	9,1	12,6	16,4	19,4	19,3	15,8	12,0	7,9	5,1	10,8
Абсолютный минимум, °С	-13,4	-12,6	-6,9	-5	0,9	7,1	12,6	10,4	2,7	-3,2	-5,4	-8,3	-13,4
Норма осадков, мм		118	109	116	93	91	122	135	135				
Температура воды, °С	9,2	8,6	8,6	10,7	16,6	20,1	23,2	24,1	22,2	18,4	14,8	11,8	15,7

История

Город Сочи был основан в 1838 как форт Александрия, параллельно были основаны форты Святого Духа (1837), положивший начало будущему району Адлер, Лазаревский и Головинский (1839), ставшие впоследствии

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

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

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

Образование

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

Наука

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

Олимпийские игры

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

Экономика

Основа экономики Сочи – обслуживание отдыхающих и туризм (рассчитанный на преимущественно внутренний российский рынок и рынок стран бывшего СССР). По всему побережью Большого Сочи расположены многочисленные гостиницы, пансионаты, санатории, дома отдыха и др. Развлечения для туристов предлагают множество кафе, баров, развлекательных центров, аквапарки, причалы, пирсы и т. д. Большое развитие имеет пищевая и обрабатывающая промышленность. В рамках программ строительства олимпийских объектов и развития Сочи как горноклиматического курорта в городе реализуются частные и государственные проекты строительства жилых и гостиничных комплексов, объектов торгового и офисного назначения, объектов спортивной,

туристической, социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Банковская система

В городе расположены несколько отделений Сбербанка с несколькими десятками филиалов, филиалы Банка «Сочи», Банка «Югбанк», Кузбассбизнесбанка, Москомприватбанка, а также дополнительные офисы Райффайзенбанка, Внешторгбанка, Альфа-Банка, Банка Москвы и другие.

Связь

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

Транспорт

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

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

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

Проблемы города

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

В целом эти проблемы выглядят следующим образом:

- перебои с [электроэнергией](#) в ряде районов;
- длительные перерывы в подаче холодной (питьевой) и горячей [воды](#);
- значительный износ дорожного полотна и низкие темпы [строительства дорог](#);
- перегруженность основных транспортных магистралей как в «часы пик», так и в течение рабочего дня;
- проблемы с очисткой [канализационных](#) стоков и русла реки Сочи.

Административное деление, рейтинги и сравнение районов г. Сочи.

Основными качественными характеристиками, определяющими выбор места жительства в г. Сочи является пешеходная доступность моря, видовые характеристики и доступность городской инфраструктуры. Специфика города Сочи состоит в том, что он растянут узкой полосой вдоль морского побережья и разделен на некоторые «районы» сложностями горного рельефа, причем один «район» может быть административно поделен на разные районы.

Ниже представлены рейтинги районов по качественным характеристикам:

- территория от микрорайона Мамайка, Новые Сочи, Бочаров ручей, Русь, Мусино-Пушкинская балка, Горбольница, имеет рейтинг – 4;
- от Ривьеры до Стадиона – развлекательный центр города имеет рейтинг – 5;

- от Стадиона до Мацесты рейтинг - 4;
- от Мацесты до пос. Хоста расположен участок скоростной дороги Сочи-Адлер (эстакада), окрестности которой менее освоены и менее востребованы. Рейтинг района - 3;
- поселок Хоста. Это место с развитой инфраструктурой и особым микроклиматом. Здесь сохранилась реликтовая Тиссо-самшитовая роща, много зеленых насаждений, меньшая загрузка пляжей. Недостаток - пляжи отделены от района железной дорогой и проехать на автомобиле на пляж можно только в одном месте. Вдоль береговой линии размещены минигостиницы. Идет интенсивное строительство с видом на Хостинскую бухту. В последнее время спрос сдвигается к Хостинскому району. Рейтинг района - 5;
- «Эстакада» до поселка Кудепста. Исторически это место размещения самой дешевой недвижимости в г. Сочи. Освоение района идет за счет строительства социального жилья эконом класса. Пляжей непосредственно в поселке нет, потому что он расположен в пойме реки, что значительно ухудшает качество морской воды. В прибрежной полосе расположена зона промышленных предприятий, обслуживающих причал. Поэтому для купания в море необходимо ехать в сторону Сочи, Курортного городка или Хосты, что лишает недвижимость такой категории как пешеходная доступность моря. Рейтинг района - 2;
- Адлер «Курортный городок». Это центр летнего курорта Адлера. Как преимущество - недалеко аэропорт, но не так близко чтобы слышать его шум. Рейтинг района - 4;
- Центр Адлера. Это место размещения «частного сектора» и панельных пятиэтажек. Происходит скупка старого фонда и строительство новых коттеджей, практически 90% из которых используется под минигостиницы в летний сезон. Рейтинг района - 4;
- Адлер, небольшие поселки Галицыно, Медвежий угол, Рейтинг района - 2. Чвижепсе, Рейтинг района - 3;
- поселок Красная Поляна, Эстосадок: Рейтинг района - 5.

Средний рейтинг привлекательности районов и микрорайонов представлен в таблице.

Таблица 10. Средний рейтинг привлекательности районов и микрорайонов г. Сочи

Критерии оценки привлекательности	Адлерский	Центральный	Хостинский	Лазаревский
Расстояние до аэропорта	5	3	4	2
До исторического центра города	3	5	4	2
Пешеходная доступность к морю	5	4	4	5
Видовые характеристики	3	4	5	4
Инфраструктура района	3	5	4	3
Характер застройки района	3	5	4	2
Зелень, парки, прогулочные зоны	3	2	5	4
Состояние пляжей, чистота морской воды	5	3	3	4
Транспортная доступность	4	5	3	3
Экологическая безопасность	3	3	5	5

Критерии оценки привлекательности	Адлерский	Центральный	Хостинский	Лазаревский
Средний рейтинг	3,7	3,9	4,1	3,4

Исходя из вышеизложенного, районы г. Сочи в порядке привлекательности расположены в следующем порядке:

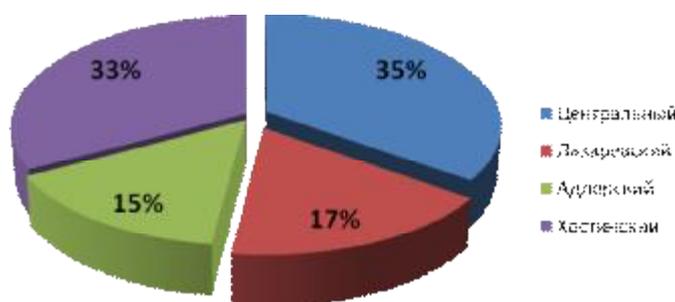
1. Хостинский район,
2. Центральный район,
3. Адлерский район,
4. Лазаревский район.

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ И КОТТЕДЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ г. СОЧИ. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ.

Анализ предложения⁷

В настоящее время на рынке частных домовладений насчитывается менее тысячи предложений о продаже домов. Рассмотрим более подробно структуру предложения по различным показателям.

Рисунок 3. Структура предложения по районам города, % от объема предложения



Наибольшая доля предложения частных индивидуальных домов наблюдается в Центральном районе (35%), а также в Хостинском районе (33%). Лазаревский район концентрирует 17% предложения, в Адлерском районе Сочи находится 15% всего объема рынка частных домовладений.

Структура предложения по классу домовладений

Для оценки рынка домовладений целесообразно определить следующие основные классы домов по качественным характеристикам.

Таблица 11. Структура предложения домов по классу

Класс	Доля	Общее количество
Эконом	50%	425
Бизнес	15%	128
Элитный	35%	298
ИТОГО	100%	850

⁷ Источник: собственные данные MACON Realty Group

Около половины рынка занимают дома эконом-класса. Это самый низкокачественный тип строительства. Как правило, дома отличаются низкой комфортностью проживания, не имеют инфраструктуры и имеют небольшую площадь.

Рисунок 4. Пример домовладения эконом-класса



Домовладения бизнес-класса более просторны, имеют минимальный состав инфраструктуры (баня, гараж, придомовой участок) и выполнены из более дорогих отделочных и строительных материалов. Их доля в общем объеме предложения является небольшой и составляет 15%.

Рисунок 5. Пример домовладения бизнес-класса



К элитному классу домовладений целесообразно отнести частные дома, которые имеют большую площадь, большой придомовой земельный участок (не менее 10 соток). Их высота, как правило, составляет 3-4 этажа, такие объекты отличаются расширенной инфраструктурой (баня, сауна, бильярдная, гараж на 3-4 машины), наличием элементов ландшафтного дизайна. Их доля в общем объеме рынка является достаточно большой (35%), что связано с «элитным» имиджем Сочи и высокой престижностью проживания здесь.

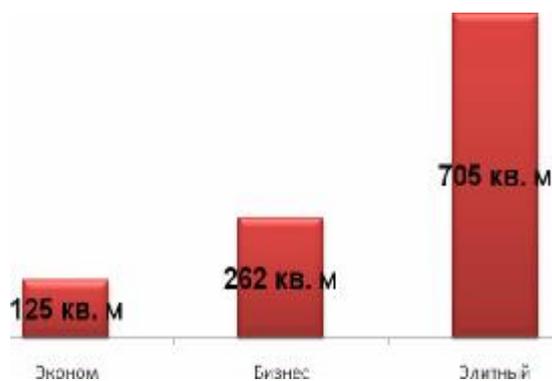
Рисунок 6. Пример домовладения элитного класса



Структура предложения по площади домовладений

Средняя площадь домовладений на рынке Сочи составляет около 498 кв. м. Такое большое значение продиктовано большой долей элитных домов в общем объеме предложения. Их площади нередко достигают 1 000 – 2 000 кв. м, что и повлияло на среднерыночное значение. Распределение средней площади домов по классам имеет четкую тенденцию: чем выше класс – тем больше средняя площадь дома. В эконом-классе она составляет 125 кв. м, в бизнес-классе – 262 кв. м, в элитном – 705 кв. м

Рисунок 7. Структура средней площади домов по классу, Сочи, кв. м



Ценовой анализ

Анализ цен по районам города

Средняя стоимость домовладения составляет 39,2 млн. руб. Значительная часть выставяемых на продажу объектов находится в Центральном и соседнем Хостинском районах, стоимость недвижимости в которых традиционно является высокой. Кроме того, здесь расположено основное число элитных домовладений, что также влияет на средневзвешенное значение.

Рисунок 8. Стоимость домовладений Сочи в зависимости от района расположения, Сочи, млн. руб.



Самые высокие цены на частные дома наблюдаются в Центральном районе города (в среднем – 56 100 000 рублей за 1 дом).

Рисунок 9. Стоимость домовладений в Центральном и Хостинском районе



Средняя стоимость домовладений в Адлерском районе является наиболее доступной – 14 600 000 рублей. Лазаревский район занимает промежуточное положение по уровню цен, дом здесь в среднем стоит около 18 500 000 рублей. В Хостинском районе домовладения продаются по цене 34 000 000 рублей.

Рисунок 10. Стоимость домовладений в Адлерском районе



Анализ цен по классу домовладений

Средняя стоимость домов эконом-класса составляет около 6 000 000 рублей, при этом есть предложения стоимостью 1 800 000 руб. – 2 500 000 руб. В бизнес-классе домовладения оцениваются в среднем в 18 400 000 млн. руб., что более, чем в 3 раза выше. В элитном классе стоимость существенно выше и составляет 60 700 000 млн. руб. Наиболее дорогие предложения имеют стоимость 100 000 000 – 150 000 000 рублей.

Анализ спроса⁸

Общая оценка спроса

По оценкам консультантов компании MACON Realty Group, спрос на частные домовладения на сегодняшний день носит единичный характер. Необходимо отметить, что данный факт свидетельствует не о не востребоваемости недвижимости, приобретаемой в качестве загородной/летней резиденции, а о низком текущем уровне платежеспособного спроса в связи с кризисными явлениями экономики и снижением уровня доходов граждан

Таблица 12. Сроки экспозиции домовладений Сочи

Класс	Средний срок экспозиции
Эконом	3–6 месяцев
Бизнес	От 12 месяцев
Элитный	От 24 месяцев

Сезонность спроса

Для рынка частных домовладений Сочи, как и для большинства городов

⁸ Источник: собственные данные MACON Realty Group

Черноморского побережья, характерным является резкое колебание спроса, который зависит от ряда факторов. К основным влияющим факторам относится сезонность. Наивысший уровень спроса, как правило, приходится на летние месяцы (июнь-июль). При этом основная часть сделок приходится на сентябрь и октябрь. Летом, потенциальные покупатели имеют возможность приехать в Сочи, оценить предложения, и найти наиболее подходящие для себя варианты. В конце осени и зимой рынок претерпевает стагнацию. Возобновление активности продаж происходит ближе к апрелю-маю месяцу.

Рисунок 11. Сезонность спроса на рынке частных домовладений Сочи



Потребительские предпочтения и цели покупки

По мнению профессионалов рынка наиболее востребованный тип частного домовладения – дом в пределах 2 км от моря в районах с развитой инфраструктурой (Центральный район), имеющий выгодные ландшафтные особенности. Не менее важны благоприятная экология, отсутствие вблизи шумных автомобильных и железнодорожных магистралей.

Оснащение загородного дома для постоянного проживания должно включать в себя сетевой газ, автономную систему отопления, централизованную канализацию и водоснабжение. Исключение возможно для дачных домов и домов эконом-класса: здесь иногда достаточно локального септика и собственной скважины на участке.

Самыми востребованными материалами для строительства на сегодняшний день остаются в эконом-классе керамзитоблоки, в бизнес- и элитном классе – монолитное и кирпичное строительство.

Привлекательность районов с точки зрения выбора участка для каждого сегмента потенциальных покупателей будет разная. Для местных покупателей, цель которых – улучшения собственных жилищных условий, значительным является местоположение участка вблизи от центра города. Важным фактором при выборе участка в данном случае является наличие поблизости школы, детского сада, объектов торговли и остановочных пунктов общественного транспорта. Для сегмента покупателей из других городов и регионов, основной целью которых является приобретение летней резиденции, главными факторами являются близость к курортной зоне и морю и хорошая инфраструктура.

ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА г. СОЧИ

Рынок земельных участков города очень разнообразен и по качеству, и по цене. Безусловно, основным фактором, определяющим цену, является расположение участка по отношению к морю, к центру города или микрорайона. Другой составляющей цены является качество участка

(геологические характеристики, рельеф, наличие коммуникаций и подъезда).

Основными ценообразующими факторами для земли являются:

- функциональное назначение земельного участка;
- близость к береговой полосе;
- локальное окружение;
- наличие инженерной инфраструктуры (электричество, газ, водоснабжение, канализация);
- площадь земельного участка.

Анализ предложения⁹

Структура предложения по районам города

Рисунок 12. Основные топонимические районы Центрального и Хостинского районов



Наибольшая доля предложения земельных участков наблюдается в Адлерском районе (39%), что определено планами по размещению основного количества олимпийских объектов (включая спортивные, инфраструктурные и иные здания и сооружения в данной местности) и, как следствие, желанием собственников реализовать свои активы.

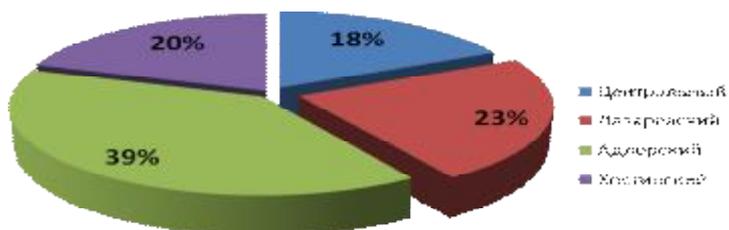
⁹ Источник: собственные данные MACON Realty Group

Рисунок 13. Основные топонимические районы Хостинского и Адлерского районов



В Лазаревском районе сконцентрированы 23% от объема предложения, в центре Сочи находится 18% всего объема рынка земельных участков.

Рисунок 14. Распределение предложения по районам города Сочи, % от объема предложения

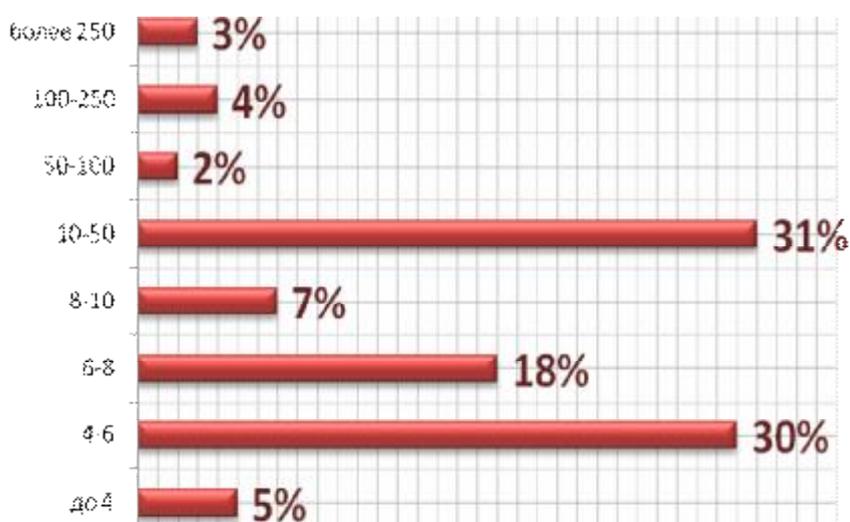


Структура предложения по площади участков

Наибольшее количество предложений наблюдается в сегменте земельных участков от 4 до 6 соток и в диапазон 10-50 соток (порядка 30% и 31% от всего предложения соответственно). Среди районов города Сочи наибольшее число предложений данного сегмента расположено в Лазаревском (38%) и Центральном (29%) районах. Основная доля данных участков предназначена для индивидуального жилищного строительства.

Участки, площадь которых находится в диапазонах 6-8 соток и 8-10 соток, также представлены в большом количестве. Меньше всего на рынке представлены участки площадью от 50 до 100 сот. (1,6% общего предложения). Порядка 70% данных объектов находятся в собственности.

Рисунок 15. Распределение предложения по площади участков, Сочи, соток



Участки площадью более 250 соток также характеризуются минимальной долей рынка. Такие участки, как правило, используются для строительства крупных объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Таблица 13. Характеристика типичных предложений участков большой площади

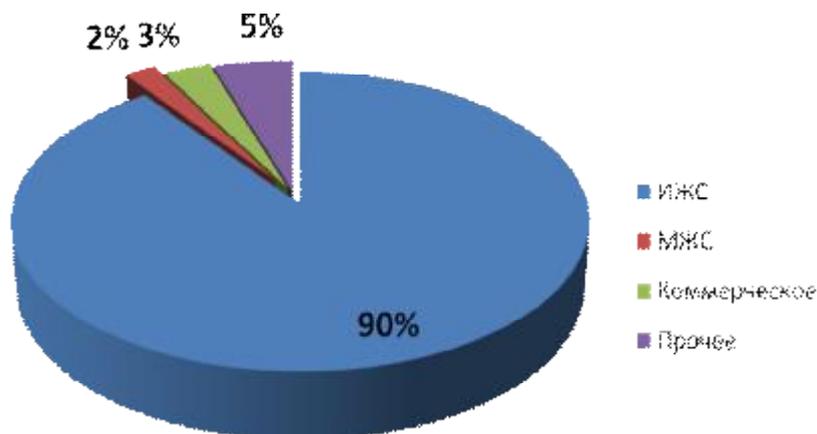
Расположение	Схема продажи	Площадь, Га	Целевое назначение	Строения	Коммуникации
Курортный городок, Адлер	Покупка юр. лица	1,3	Санаторно-курортное	Нет	Все
Светлана	Покупка юр. лица	0,8	Строительство многоквартирного дома	Есть	Все
Адлер	Покупка юр. лица	14,5	Коттеджная застройка	Есть	Все
Центр (около Ривьеры)	Покупка юр. лица	1	Строительство гостиничного комплекса	Нет	Все
Мамайка	Покупка юр. лица	3	Санаторно-курортное	Есть	Все
Центральный район, Ривьера	Покупка юр. лица	1	Многоквартирный жилой комплекс	Нет	Все
Приморье, Благодать	Покупка юр. лица	2	Лечебно-оздоровительный Комплекс	Нет	Свет, вода
сан. Зеленая Роща	Покупка юр. лица	4	Коттеджная застройка	Нет	Все
Новый Сочи, Бочаров ручей	Покупка юр. лица	0,7	Многоквартирный жилой комплекс	Нет	Все

Расположение	Схема продажи	Площадь, Га	Целевое назначение	Строения	Коммуникации
Мамайка, Ландышева	Покупка земли	2,5	ИЖС	Нет	Все
Центр, Завокзальный	Покупка юр. лица	0,7	Многоквартирный жилой комплекс	Нет	Все
Приморье (SAS)	Покупка земли	0,62	Строительство пансионата на 60 мест	Нет	Все
Виноградная (Олимпийский)	Покупка юр. лица	0,46	Многоквартирный жилой комплекс	Есть	Все
Виноградная (Плеханова)	Покупка юр. лица	0,67	Многоквартирный жилой комплекс	Есть	Все
Виноградная (Сочи)	Покупка юр. лица	0,45	Многоквартирный жилой комплекс	Есть	Все
Светлана (Бриз-отель)	Покупка земли	1,33	Коттеджная застройка	Нет	Все
Бытха (Ю-3 склон)	Покупка земли	5	Многоквартирный жилой комплекс	Нет	Нет
Центр (Жемчужина)	Покупка юр. лица	0,5	Санаторно-курортное	Нет	Все
Центр (Морпорт)	Покупка юр. лица	1,2	Торгово-развлекательное строение	Нет	Все

Структура предложения по назначению участков

Большинство участков, выставленных на продажу в городе Сочи, предназначены для индивидуального жилищного строительства (порядка 90% от общего предложения). Целевое назначение других участков – ИЖС (2%), коммерческое (3%) и прочее (5%).

Рисунок 16. Распределение предложения по назначению, Сочи, % от объема предложения



Структура предложения по праву собственности

Большинство объектов, выставленных на продажу, принадлежит продавцам на основе права собственности (64%). В долгосрочной аренде находятся 35% экспонируемых земельных участков. На иные права приходится менее 1% текущего предложения. В основном экспонируемые земельные участки относятся к категории «земли поселений».

Ценовой анализ

Анализ цен по районам города

На дату проведения оценки средняя стоимость 1 сотки в городе Сочи составляет 750 000 рублей. Самые высокие цены на земельные участки наблюдаются в Центральном районе города (в среднем 1 200 000 рублей за 1 сот.). Средняя стоимость 1 сотки в Адлерском районе – 890 000 рублей. Хостинский район занимает промежуточное положение по уровню цен на земельные участки. Средняя стоимость 1 сотки здесь составляет около 700 000 рублей. Наиболее низкие цены на земельные участки отмечаются в Лазаревском районе – 550 000 рублей за 1 сотку.

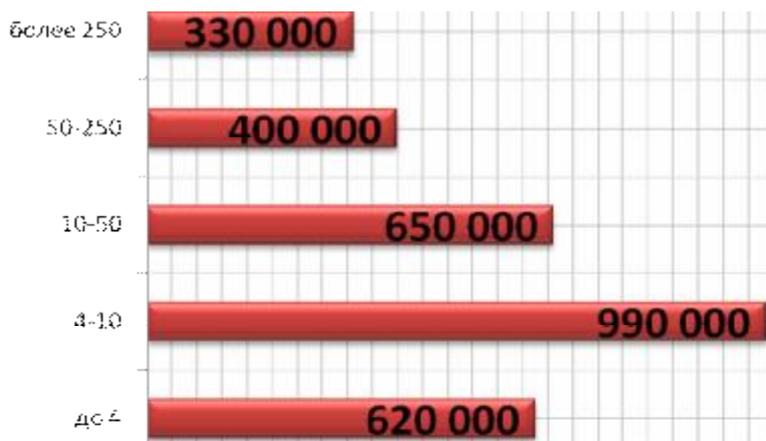
Рисунок 17. Средняя стоимость земли в различных районах Сочи, рублей за 1 сотку



Анализ цен по площади участков

Наиболее дорогие по удельной стоимости земельные участки в Сочи имеют площадь в диапазоне 4-10 соток. В целом наблюдается тенденция к снижению цены с увеличением площади объекта, что связано с увеличивающимся бюджетом покупки.

Рисунок 18. Средняя стоимость земли различной площади, Сочи, рублей за 1 сотку



Анализ цен по назначению участков

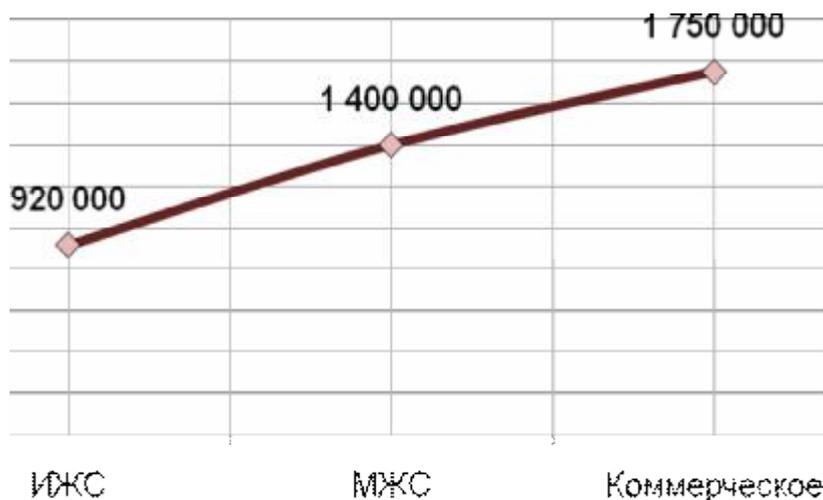
Следует отметить, что средняя стоимость участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, составила в Центральном районе 1 050 000 рублей, а для коммерческого использования – 5 050 000 рублей за 1 сотку. В Адлерском районе под ИЖС участки продаются по цене 990 000 рублей за 1 сотку. Объекты, предназначенные для коммерческого использования, представлены в данном районе в недостаточном количестве для проведения анализа.

В Хостинском районе цена предложений под ИЖС составляет 690 000 рублей за 1 сотку, под коммерческое назначение – 1 950 000.

В Лазаревском районе стоимость 1 сотки под ИЖС составляет 605 000

рублей, под коммерческое использование – 1 390 000 рублей. Невысокие показатели Лазаревского района вызваны наибольшей удаленностью его от центра города, а также недостаточной развитостью инженерной инфраструктуры в ряде населенных пунктов.

Рисунок 19. Средняя стоимость земли различных категорий, рублей за 1 сотку



Анализ цен по праву собственности

Средняя стоимость земельных участков, принадлежащих продавцам на основе права собственности – 1 050 000 рублей за 1 сотку. Для земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, характерен показатель в 620 000 рублей за 1 сотку земли.

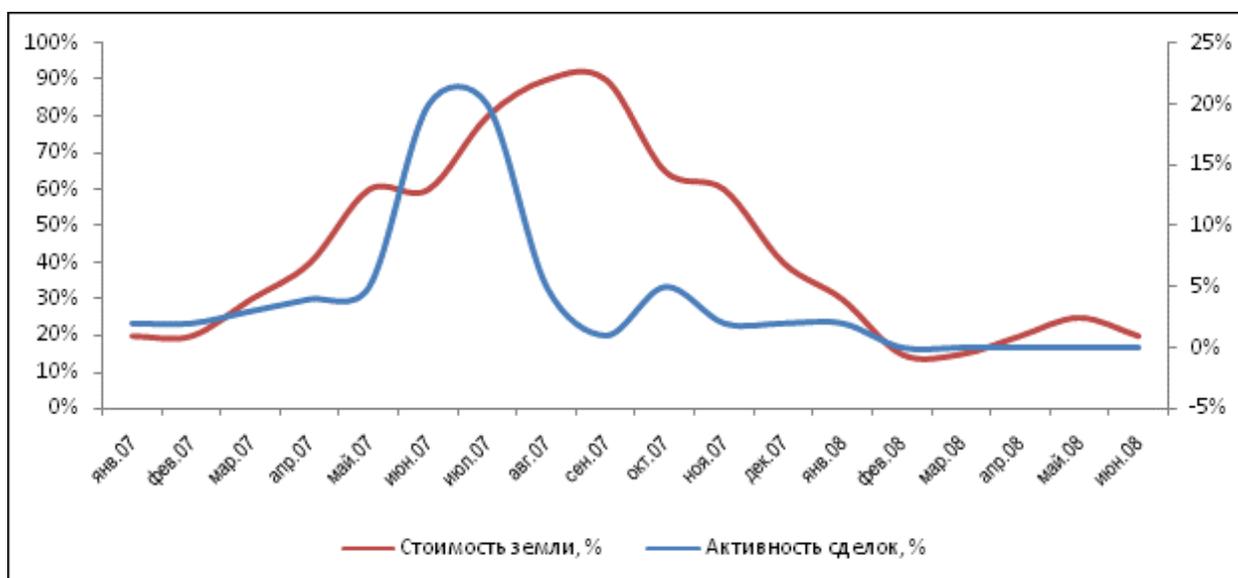
Анализ спроса¹⁰

В 2009–2010 гг. рынок земельных участков в г. Сочи переживает стадию минимальной активности. В 2007–2008 году уже наблюдался спад активности. 1 полугодие 2007 года характеризовалось большим количеством сделок, активным ростом стоимости земли, что подогревалось, во многом, предстоящим конкурсом за право проведения Олимпийских Игр 2014 года. После положительного решения, в июле–августе 2007 года стоимость земли возросла очень резко (ежемесячные темпы роста были на уровне 20–30%).

С другой стороны, административные барьеры при совершении сделок с землей ужесточились. Это привело к тому, что с осени 2007 года по настоящее время количество сделок на рынке земли Сочи является минимальным, цены на землю остаются высокими (однако, рост цен остановился). Высокие административные барьеры привели к тому, что значительная часть земельных участков либо не имеет, либо не полностью имеет необходимую документацию. В данных условиях инвесторы заняли выжидательную позицию, что и обусловило малое количество сделок и общую стагнацию рынка.

Рисунок 20. Соотношение количества сделок и средних цен на рынке земли Сочи

¹⁰ Источник: собственные данные MACON Realty Group



Потребительские предпочтения

С учетом проведенного анализа, экспертным методом определена степень влияния показателей на стоимость земли. Так, более привлекательный район расположения на 15% увеличивает стоимость земельного участка, относительно небольшая площадь участка – на 5-10%. Характер генеральной совокупности определил, что показатель «целевое назначение» в ценообразовании не играет значительной роли (коэффициент корреляции составляет 0,1), однако на практике его значение выше, поэтому его степень влияния определена на уровне 10%. Наличие различных строений на Участке является более значимым фактором, его степень влияния составляет 10%.

Для рынка земли Сочи к основным влияющим факторам также относится сезонность. Наивысший уровень спроса, как правило, приходится на летние и осенние месяцы (июнь-октябрь). При этом основная часть сделок приходится на сентябрь и октябрь, в конце осени и зимой рынок земельных участков претерпевает стагнацию с последующим возобновлением активности продаж ближе к апрелю-маю месяцу.

Привлекательность районов, с точки зрения выбора участка, как и для сектора домовладений, для каждого сегмента потенциальных покупателей будет разной. Для местных покупателей так же значительным является местоположение участка вблизи от центра города и объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Для сегмента покупателей из других городов и регионов, основной целью которых является строительство летней резиденции, главными факторами являются: близость к курортной зоне и морю, престижность района и хорошая инфраструктура. Для юридических лиц выбор участка зависит от целей его дальнейшего использования. При строительстве курортных объектов и жилья, важную роль играет близость участка к морю и рекреационным зонам, а также хорошая инфраструктура района расположения. При реализации на участке объектов торговли, значительным фактором будет расположение участка вблизи от комплексной жилой застройки и крупных транспортных магистралей.

НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ВЕРИФИКАЦИИ

В настоящее время рынок недвижимости г. Сочи находится в крайне разбалансированном состоянии. Данная ситуация вызвана целым комплексом факторов. Рассмотрим основные из них.

Кризисные явления в финансово-экономическом секторе. Безусловно, этот фактор оказывает негативное воздействие, в первую очередь, на

девелоперов. Ведь дефицит денежных средств приводит к сокращению объема возводимого жилья. Девелоперы, осуществляющие возведение жилых объектов бизнес- и элитного классов вынуждены не только предпринимать данные меры, но и изменять концепции строящихся объектов в части уменьшения площадей квартир, упрощения состава инфраструктуры и т.д.

Зимние Олимпийские игры 2014 года. С лета 2007 г., когда г. Сочи была присуждена победа на право проведения Зимних Олимпийских игр 2014 г., и после чего произошло существенное повышение цен как в коммерческом, так и в жилом сегментах недвижимости. В связи с этим снизилась платежеспособность покупателей, которая оказалась неспособна покрыть произошедший скачок цен, а затем и темпы продаж. Данная ситуация менее всего оказала влияние на наиболее дешевое предложение, в связи с чем объемы строительства жилья в сегменте эконом-класса увеличились.

Труднодоступность ценовой информации. Особенностью рынка недвижимости города Сочи, как и подавляющего большинства городов в России, является отсутствие доступной и полной информации о ценах предложений, ценах сделок и характеристиках объектов. Такой «информационный голод» приводит к дезориентации как продавца, так и покупателя во всех сегментах рынка. Поэтому не удивителен наблюдаемый в настоящее время разрыв цен предложений и цен спроса на идентичные объекты. Кроме этого, множество аналитических агентств и риелторских компаний публикуют различные анализы и обзоры рынка недвижимости г. Сочи, основываясь на неточной и недостаточной, а иногда и ошибочной информации, что приводит к диаметрально противоположным выводам и прогнозам.

Учитывая все эти неопределенности, в разной степени воздействующие на рынок, а также тот факт, что оценщики недвижимости могут использовать спекулятивные цены, имеющие место на рынке недвижимости г.Сочи, Национальным советом по оценочной деятельности была сформирована Рабочая группа (далее РГ НСОД), основной целью которой стало проведение независимого анализа ситуации и выработка Методических рекомендаций для оценщиков. В состав рабочей группы вошли представители оценочного сообщества, Администрации Краснодарского края и «ГК Олимпстрой».

В ходе работы РГ НСОД подготовила и опубликовала Методические рекомендации для оценщиков, составной частью которых стала карта ценового зонирования г. Сочи и верифицированные базы данных предложений и зафиксированных сделок.

Карта ценового зонирования разрабатывалась на основе информации, представленной риелторами, Федеральной регистрационной службой, нотариусами и органами кадастрового учета. В ходе работы были зафиксированы определенные закономерности, позволившие отсеять спекулятивную составляющую. Далее, используя информацию по рейтингам районов и данным по абсолютной ценности объектов недвижимого имущества, были получены относительные коэффициенты ценности территорий. В качестве наиболее «ценного» был определен Центр Сочи, для которого коэффициент ценности составил 1. Затем были определены коэффициенты ценности и диапазоны стоимостей земельных участков для каждой зоны (см. таблицу ниже).

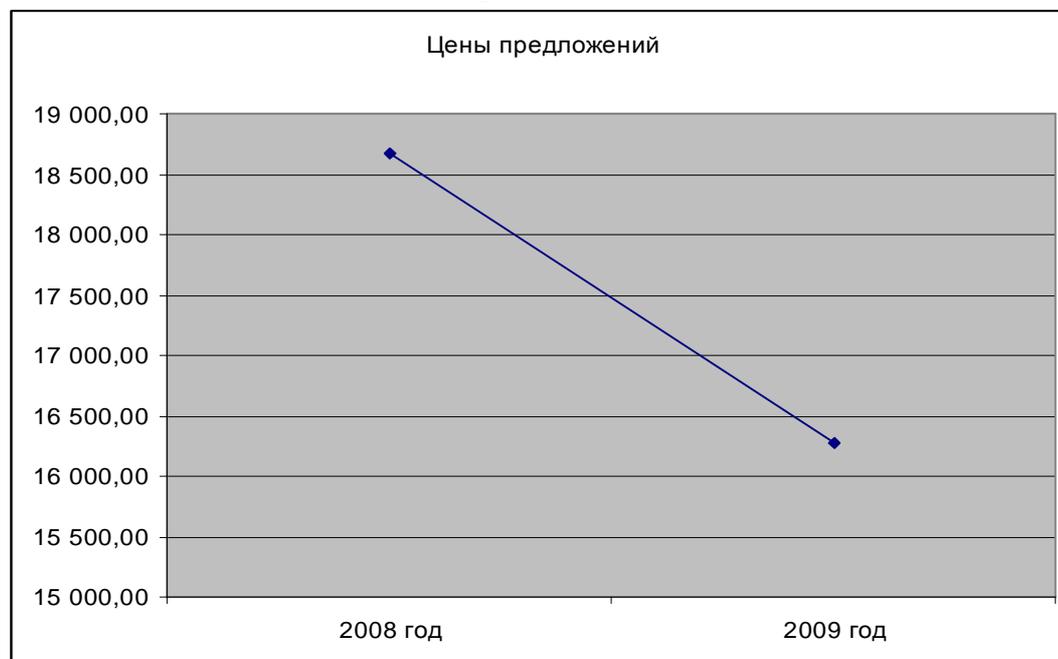
В результате ценового зонирования были зоны, представленные в нижеследующей таблице.

Таблица 14. Результаты зонирования г. Сочи

Зона расположения	Среднее значение коэффициента ценности территории	Диапазон стоимостей земельных участков, руб./ 100 кв.м.
Район "Мамайка"	0,739	1 372 000 – 1 582 000
р-н "Северная часть Центрального Сочи"	0,709	1 376 000 – 1 458 000
р-н "Новый Сочи"	0,743	1 404 000 – 1 566 000
Центральный Сочи	0,922	1 686 000 – 2 000 000
Хостинский р-н	0,568	1 040 000 – 1 230 000
р-н "Молдовка"	0,275	476 000 – 622 000
с. Черешня	0,247	424 000 – 562 000
Адлер (центр)	0,591	1 114 000 – 1 248 000
Адлерское кольцо	0,515	982 000 – 1 076 000
Нижнешиловское	0,509	970 000 – 1 064 000
Западная часть ИН	0,762	1 486 000 – 1 560 000
Северная часть ИН	0,484	898 000 – 1 038 000
Южная часть ИН	0,758	1 430 000 – 1 600 000
Восточная часть ИН	0,758	1 430 000 – 1 600 000
пос. Красная Поляна	0,632	1 204 000 – 1 324 000
с. Эсто-Садок	0,549	1 022 000 – 1 174 000
Средняя часть Совмещенной а/д и ж/д	0,226	420 000 – 482 000
с. Ахштырь	0,226	420 000 – 482 000
с. Монастырь	0,226	420 000 – 482 000
Центр Сочи	1	2 000 000

Карта ценового зонирования г. Сочи для функционального использования земельных под ИЖС, по состоянию на 01.01.2010 г. представлена ниже.

Рисунок 22. Ценовая динамика предложений за 2008–2009 годы



Как видно из рисунка средняя цена предложений в 2009 году по сравнению с 2008 годом снизилась почти на 15%.

В зависимости от ценовой зоны средние цены предложений распределились следующим образом:

Таблица 15. Средние цены предложений по зонам в г. Сочи

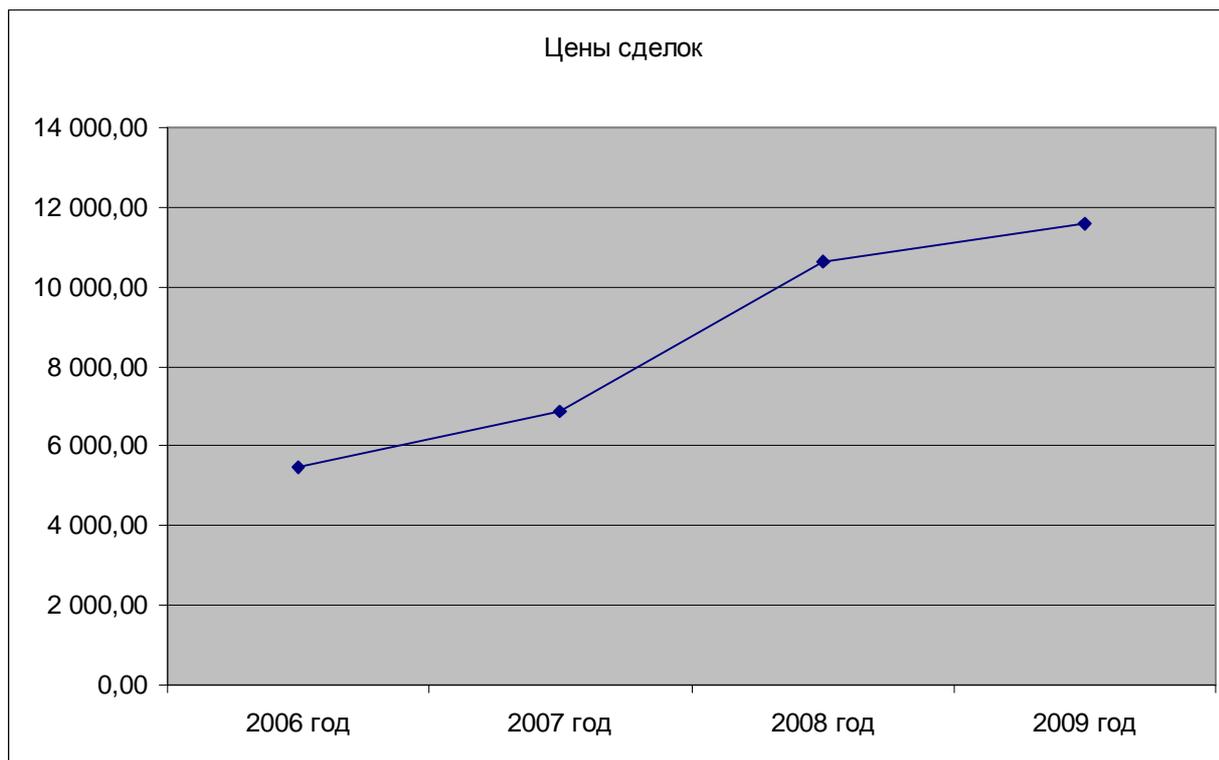
Зона расположения	Средняя стоимость предложения руб./кв.м.	Диапазон предложений, руб./кв.м.	
Район "Мамайка"	17 736	13 800	21 000
р-н "Северная часть Центрального Сочи"	17 016	14 000	20 000
р-н "Новый Сочи"	17 832	14 200	21 200
Центральный Сочи	22 128	17 500	27 000
Хостинский р-н	13 632	10 500	16 500
р-н "Молдовка"	6 600	5 500	7 700
с. Черешня	5 928	4 500	7 200
Адлер (центр)	14 184	11 200	17 000
Адлерское кольцо	12 360	10 000	14 500
Нижнешиловское	12 216	9 500	14 800
Западная часть ИН	18 288	15 000	21 500
Северная часть ИН	11 616	9 500	13 500
Южная часть ИН	18 192	15 000	21 500
Восточная часть ИН	18 192	15 000	21 000
пос. Красная Поляна	15 168	11 500	18 500
с. Эсто-Садок	13 176	9 500	16 500
Средняя часть Совмещенной а/д и ж/д	5 424	4 000	7 000
с. Ахштырь	5 424	4 000	7 000
с. Монастырь	5 424	4 000	7 000

База сделок.

Средняя цена сделок со свободными земельными участками составляет 11 615 рублей за 1 кв.м.

Ценовая динамика сделок за 2006–2009 годы представлена на рисунке ниже.

Рисунок 23. Ценовая динамика сделок за 2006–2009 годы



Как видно из рисунка, средняя цена сделок в 2009 году по сравнению с 2006 годом увеличилась более чем в два раза.

Средние цены сделок в верифицированной базе в целом совпадают с результатами ценового зонирования.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

Иными словами, под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Юридическая допустимость – характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В Методических рекомендациях по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 № 5), в соответствии с которыми должна быть произведена настоящая оценка, относительно наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки сказано следующее:

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

Согласно копии кадастрового плана земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 25.03.2009г. №49/09-03-8800; копии свидетельства о государственной регистрации права, серия 23-АЕ №

757426 от 19.02.2009г. оцениваемый земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

На основании вышеизложенного положения Методических рекомендаций в рамках данного отчета наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки принимается его текущее назначение – земельный участок категории «земли населенных пунктов», разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

11.1. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ)

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

Влияние мирового финансового кризиса на российскую экономику обусловило снижение доходов граждан, что привело к падению спроса на земельные участки как в России в целом, так и в г. Сочи в частности. Также следует отметить, что арендные ставки в данном сегменте недвижимости продолжают снижаться. Мнения экспертов о сроках окончания кризиса и начала роста экономики разнятся, из-за чего долгосрочное прогнозирование доходов от сдачи объектов недвижимости в аренду сильно затруднено. На основании вышесказанного, исполнители решили, что использование доходного подхода, в данном случае, представляется некорректным, так как потребует использования недостоверной информации

и принятия большого количества допущений, которые приведут к высокой погрешности результата вычислений, вследствие чего полученный результат нельзя будет считать обоснованным и соответствующим ст. 12 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, применение доходного подхода для определения рыночной стоимости представляется не достаточно корректным. Поэтому принято решение отказаться от использования этого подхода при расчете величины рыночной стоимости земельного участка.

Учитывая цели и задачи оценки, а также особенности рынка недвижимости в г. Сочи, при проведении оценки свободных земельных участков рекомендуется применять сравнительный подход (п. 6.16 Методических рекомендаций).

12. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Не применялся

13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости земельных участков оценщик руководствуется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества 1102-р от 10.04.2003 г. и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества №568-р от 06.03.2002г.

Сравнительный подход в данных методических рекомендациях представлен: методом выделения, методом распределения, методом сравнения продаж.

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о

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

Так как Оценщик владеет информацией о предложениях в продажу аналогичных земельных участков, то применение метода сравнения продаж для оцениваемого объекта представляется возможным.

Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.

Расчет стоимости земельного участка производится по следующему алгоритму:

1. Рассмотрев верифицированную в соответствии с п. 8.3 Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 № 5)., базу данных сделок не удалось обнаружить достаточное количество аналогичных участков для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Поэтому оценка будет производиться с использованием аналогов, имеющих в верифицированной базе данных предложений на продажу земельных участков РГ НСОД.

2. Наиболее подходящие для анализа объекты-аналоги выявлены в верифицированной базе предложений путем автоматизированного подбора. Подобранные аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица 16. Описание аналогов

АНАЛОГИ						
Наименование	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи,	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Молдовка	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Молдовка	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Молдовка
Источник информации	БД РГ НСОД	БД РГ НСОД	БД РГ НСОД	БД РГ НСОД	БД РГ НСОД	БД РГ НСОД
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата размещения предложения	январь 2010 года	январь 2010 года	январь 2010 года	январь 2010 года	январь 2010 года	январь 2010 года
Удаленность от моря, м.	5290	5290	5290	1440	3890	3890
Наличие коммуникаций	вода, электричество	вода, электричество	вода, электричество	вода, электричество	вода, электричество	вода, электричество
Целевое назначение участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Ценовая зона	ЧЕ	ЧЕ	ЧЕ	МЛ	МЛ	МЛ
Цена участка, руб.	10 502 000	14 500 000	7 800 000	8 492 250	20 317 500	4 250 000
Площадь участка, кв.м.	1780	2500	1300	1500	3150	625
Цена предложения 1 кв.м., руб.	5 900	5 800	6 000	5 662	6 450	6 800

3. Анализ выборки объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или **Стандартное отклонение** – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. **Стандартное отклонение** равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i -й элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объём выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно: $M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$,

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результаты анализа выборки представлены в таблице ниже

Таблица 17. Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов					
№ п/п	Цены объектов аналогов, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	5 900	6 102	434,58	7,12%	33%
2	5 800				
3	6 000				
4	5 662				
5	6 450				
6	6 800				

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

4. В соответствии Распоряжением Минимущества Российской Федерации от 6 марта 2002 г. №568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков" земельный участок оценен методом сравнения продаж (методом внесения поправок) в рамках сравнительного подхода.

5. Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости земельного участка							
Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, _____	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Молдовка	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Молдовка	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Молдовка
Цена участка, руб.		10 502 000	14 500 000	7 800 000	8 492 250	20 317 500	4 250 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.		5 900	5 800	6 000	5 662	6 450	6 800
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена, руб.		4 720	4 640	4 800	4 530	5 160	5 440
Передаваемые права	собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		4 720	4 640	4 800	4 530	5 160	5 440

Расчет рыночной стоимости земельного участка							
Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		4 720	4 640	4 800	4 530	5 160	5 440
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		4 720	4 640	4 800	4 530	5 160	5 440
Дата продажи/предложения к продаже	20.01.2010	январь 2010 года					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		4 720	4 640	4 800	4 530	5 160	5 440
Район расположения	ЧЕ	ЧЕ	ЧЕ	ЧЕ	МЛ	МЛ	МЛ
Корректировка		0%	0%	0%	xx%	xx%	xx%
Скорректированная цена, руб.		4 720	4 640	4 800	4 077	4 644	4 896
Удаленность от моря, м.	5800	5290	5290	5290	1440	3890	3890
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%

Расчет рыночной стоимости земельного участка							
Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
Скорректированная цена, руб.		4 720	4 640	4 800	4 077	4 644	4 896
Площадь земельного участка, кв.м.	800	1780	2500	1300	1500	3150	625
Корректировка		xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%
Скорректированная цена, руб.		5 192	5 104	5 040	4 281	5 108	4 896
Скорректированная цена всего участка, руб.		9 241 760	12 760 000	6 552 000	6 421 500	16 090 200	3 060 000
Наличие коммуникаций	нет	вода, электричество					
Корректировка, руб.		-155000	-155000	-155000	-155000	-155000	-155000
Скорректированная цена земельного участка, руб.		9 086 760	12 605 000	6 397 000	6 266 500	15 935 200	2 905 000
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		5 105	5 042	4 921	4 178	5 059	4 648
Целевое назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%

Расчет рыночной стоимости земельного участка							
Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
Скорректированная цена, руб.		5 105	5 042	4 921	4 178	5 059	4 648
Наличие подъезда	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		5 105	5 042	4 921	4 178	5 059	4 648
Окружающая застройка	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		5 105	5 042	4 921	4 178	5 059	4 648
Рейтинг		4	5	6	1	2	3
Взвешенная стоимость объекта		972	1 200	1 406	199	482	664
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	4 923						
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	3 938 400						

6. Описание введенных корректировок.

В процессе оценки методом сравнения продаж были введены следующие корректировки:

1. Корректировка на торг. В соответствии с п. 8.2 Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или)

предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 № 5) произведен расчет поправки на торг, рассчитанное с применением метода Монте-Карло значение поправки на торг составляет 20%. Основные этапы и результаты расчетов представлены в приложении к настоящему отчету. Таким образом, корректировка на торг равна -20%.

2. *Корректировка на объем передаваемых прав.* Поскольку объект оценки все земельные участки аналоги находятся в собственности, то корректировка на объем передаваемых прав равна 0%.

3. *Корректировка на условия финансирования.* Исходя из имеющейся практики сложившейся на рынке на дату оценки, оценщик допускает типичные условия финансирования, за счет собственных средств на дату оценки. Исходя из этого, размер поправки на условия финансовых расчетов составил 0%.

4. *Корректировка на условия продажи.* Так как объекты аналоги предлагаются на открытом рынке, то условия, на которых они предлагаются, являются рыночными, поправка на условия продажи не вводилась и составила равной 0%.

5. *Корректировка на время продажи/предложения.* Так как все аналоги датированы январем 2010 года, то корректировка составляет 0%.

6. *Корректировка на местоположение.*

Обосновать

7. *Корректировка на удаленность участка от береговой линии.*

Обосновать

8. *Корректировка на размер участка.*

Обосновать

9. *Корректировка на наличие коммуникаций*

Обосновать

10. *Корректировка на назначение и разрешенное использование.* Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства, таким образом, поправка на разрешенное использование не вводилась.

11. *Корректировка на наличие подъезда.* Поскольку и объект оценки и все аналоги обеспечены подъездными автомобильными путями, то поправка на наличие подъезда не производилась.

12. *Корректировка на тип окружающей застройки.* Поскольку у объекта оценки и у всех аналогов окружающая застройка – жилая, поправка на тип окружающей застройки не производилась.

Для более точного учета различий аналогов в стоимости объекта оценки было применено взвешивание. Наибольший вес (6) присвоен аналогу №2, т.к. для этого аналога было внесено наименьшее количество поправок, а самые маленькие веса (1 и 2) были присвоены аналогам №№4 и 6, т.к. для этих объектов были внесены корректировки, суммарное значение которых по модулю было максимальным. Веса остальных аналогов были расположены между этими граничными значениями, в зависимости от введенных корректировок.

На основании применения метода внесения поправок, удельный показатель рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемого земельного участка, на дату проведения оценки, составляет: **4 923 рубль.**

В результате применения сравнительного подхода итоговая рыночная стоимость земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____ на дату оценки составит: **3 938 400 (три миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей.**

14. *ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА*

Не применялся

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Затратным подходом. Не применялся

Сравнительный подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

На основе сравнительного подхода стоимость земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, _____ на дату оценки, составляет: **3 938 400 (три миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей.**

Доходный подход. Не применялся

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____ на дату оценки, составляет: **3 938 400 (три миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей.**

15.1 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

ПО НАШЕМУ МНЕНИЮ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ) С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:49:_____ ПЛОЩАДЬЮ 800 КВ.М., ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАНИНУ N, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. СОЧИ, _____, ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ СОГЛАШЕНИЯ, В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТОМ 24 СТАТЬИ 15 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 01.12.2007 № 310-ФЗ «ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И О ПРОВЕДЕНИИ XXII ОЛИМПИЙСКИХ ЗИМНИХ ИГР И XI ПАРАЛИМПИЙСКИХ ЗИМНИХ ИГР 2014 ГОДА В ГОРОДЕ СОЧИ, РАЗВИТИИ ГОРОДА СОЧИ КАК ГОРНОКЛИМАТИЧЕСКОГО КУРОРТА И ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ», ПО СОСТОЯНИЮ НА 20 ЯНВАРЯ 2010Г., СОСТАВЛЯЕТ¹¹:

Таблица 19. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащий Гражданину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, Г. Сочи, _____	3 938 400
Итого:	3 938 400

Оценщик

¹¹ Рыночная стоимость не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость на основе пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

ПРИЛОЖЕНИЯ
1. ФОТООТЧЕТ

2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Утверждаю

Директор

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №xxxx

О ВЕЛИЧИНЕ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ГРАЖДАНИНУ N
В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ В ЦЕЛЯХ РАЗМЕЩЕНИЯ
ОЛИМПИЙСКИХ ОБЪЕКТОВ КРАЕВОГО ЗНАЧЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ) С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
23:49:_____ ПЛОЩАДЬЮ 800 КВ.М.,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ
ГРАЖДАНИНУ N, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. СОЧИ, _____

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ЗАКЛЮЧЕНИЮ	110
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	112
2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	112
2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ УБЫТКОВ	113
2.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА УБЫТКОВ	113
2.4. ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВОЗМЕЩЕНИЮ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ	113
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	114
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	114
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ В РАСЧЕТАХ	115
5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	117
6. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ	117
7. ПРОЦЕСС РАСЧЕТА УБЫТКОВ	118
8. СОСТАВ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЯЕМЫХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ...	119
9. ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗЫМАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	120
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ	121
10.1. РАСЧЕТ УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ	121
10.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИН УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ДОСРОЧНЫМ ПРЕКРАЩЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ	122
10.3. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ПРОЧИХ УБЫТКОВ	123
10.3.1. РАСЧЕТ УБЫТКОВ СВЯЗАННЫХ С ПЕРЕБАЗИРОВАНИЕМ	123
10.3.2. РАСЧЕТ УБЫТКОВ СВЯЗАННЫХ С РЕГИСТРАЦИЕЙ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	123
10.3.3. РАСЧЕТ УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С УСЛУГАМИ РИЭЛТОРОВ	124
10.3.4. РАСЧЕТ УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ЗАТРАТАМИ НА АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ПЕРИОД ПОИСКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЗАМЕН ИЗЫМАЕМОЙ (ВРМЕННОЕ ПРОЖИВАНИЕ И ХРАНЕНИЕ ИМУЩЕСТВА)	125
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РАЗМЕРЕ УБЫТКОВ	126

ПРИЛОЖЕНИЯ :

1. ДОКУМЕНТЫ И СВЕДЕНИЯ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ОТЧЕТУ ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

Таблицы

Таблица 1. Итоговое заключение о величине убытков	111
Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая изымаемое имущество правообладателя	112
Таблица 3. Сведения о заказчике оценки	114
Таблица 4. Сведения об оценщике	114
Таблица 5. Описание земельного участка	120
Таблица 6. Итоговое заключение о величине убытков	126

Рисунки

Рисунок 1. План-схема расположения оцениваемого объекта	120
---	-----

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ЗАКЛЮЧЕНИЮ

г. Сочи

09 февраля 2010г.

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

**В Государственную корпорацию по
строительству олимпийских объектов
и развитию города Сочи как
горноклиматического курорта**

Оценщик _____ отдела оценки и экспертизы собственности _____, согласно Договору на проведение оценки объектов недвижимости № _____ от _____ произвел расчет величины убытков, причиненных Гражданину N в связи с изъятием в целях размещения олимпийских объектов краевого значения земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____.

В настоящем заключении о величине убытков (далее по тексту заключение) проводится определение размера убытков причиненных правообладателю в связи с изъятием. Величина убытков будет использована при заключении соглашения, в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Определение размера убытков проведено Оценщиком _____ по состоянию на 20.01.2010г.

Развернутая характеристика причиняемых убытков, их величина, представлена в заключении о величине убытков №xxxx от 09.02.2010г. Отдельные части настоящего заключения не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого заключения, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, размер убытков, причиненных Гражданину N в связи с изъятием в целях размещения олимпийских объектов краевого значения земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, _____, по состоянию на 20 января 2010г., составляет:

Таблица 20. Итоговое заключение о величине убытков

№ п/п	Наименование	Величина, руб.
1	Упущенная выгода, руб.	-
2	Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, руб.	-
3	Прочие убытки, руб.	1000
Итого		1000

Выводы, содержащиеся в данном заключении, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах заключения. Оценщиком не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в настоящем Отчете. Мы не в состоянии дать какие-либо гарантии и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

На наш взгляд, данная оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5) Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценщик

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Таблица 21. Общая информация, идентифицирующая изымаемое имущество правообладателя

Наименование изымаемого объекта недвижимости и его правообладателя	Земельный участок (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащий Гражданину N, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня, ул. Владимировская
Номер заключения (порядковый номер заключения) и дата составления	№ xxxx от 09.02.2010г.
Основание для проведения работ	Договор на проведение оценки объектов недвижимости №_____ от _____
Нормативные акты по проведению расчета величины убытков и составлению Заключения	Расчет величины убытков и составление настоящего Заключения выполнены в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденных решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5).
Дата определения размера убытков	20.01.2010г.
Срок проведения работ	20.01.2010г. – 09.02.2010г.
Дата осмотра изымаемого объекта недвижимости	26.01.2010г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату, руб.	Собственник физическое лицо
Краткая характеристика изымаемого объекта недвижимости	
Адрес (местоположение) объекта	Краснодарский край, г. Сочи, _____
Кадастровый номер	23:49:_____ -
Площадь земельного участка, кв.м.	800
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства
Правообладатель	Гражданину N

Вид права на объект	Собственность
Обременения, ограничения, правопритязания на земельный участок	Не выявлено
Улучшения, земельного участка	Не обнаружено
Правообладатель улучшений земельного участка	-
Вид права на улучшения земельного участка	-
Обременения, ограничения, правопритязания на улучшения земельного участка	-

2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ УБЫТКОВ

Упущенная выгода, руб.	0
Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, руб.	0
Прочие убытки, руб.	1000 (тысяча)
Итого, величина убытков, руб.	1000 (тысяча)

2.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА УБЫТКОВ

<p>Величина убытков, причиненных Гражданину N в связи с изъятием в целях размещения олимпийских объектов краевого значения земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи,</p>	1000 (тысяча)
---	---------------

2.4. ЗАДАНИЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВОЗМЕЩЕНИЮ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ

II. Задание на определение размера убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием

1. Состав убытков (все убытки, причиненные правообладателю в связи с изъятием недвижимого имущества, включая убытки, которые несет правообладатель в связи досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду).

2. Дата определения размера убытков - «20» января 2010 года.

3. Предполагаемое использование результатов определения размера

убытков: для заключения соглашения в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. При составлении отчета об оценке Исполнителем применяются требования Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности Российской Федерации (протокол от 23.12.2009 № 5).

5. Форма представления - в составе отчета об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 22. Сведения о заказчике оценки

Заказчик-1	
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1072308013800, дата присвоения ОГРН 27.12.2007г.
Фактический и юридический адреса	
Заказчик-2	
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1072300010991 от 08.11.2007г.
Фактический и юридический адреса	

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 23. Сведения об оценщике

Фамилия, Имя, Отчество	
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	•

Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	
Квалификация	
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Реквизиты трудового договора, на основании которого работает оценщик и исполнитель	
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	
Адрес (местонахождение) организации	
Сведения о страховании ответственности юридического лица	
Контактная информация	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ В РАСЧЕТАХ

1. Мнение оценщика относительно величины убытков действительно только на дату расчета, и для целей, указанных в данном заключении. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на величину убытков в будущем.

2. Настоящее заключение достоверно исключительно в полном объеме, отдельные части заключения не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из заключения или само заключение не могут копироваться без ссылки на данное заключение.

3. Оценка величины убытков выполнено из допущения, что соглашение об изъятии земельного участка заключено. Оценщик не принимает на себя ответственность за факт возникновения, юридическое описание, оборотоспособность и полный состав убытков на дату оценки.

4. Величина убытков, вызванных изъятием земельного участка, рассчитана по состоянию на дата определения размера убытков, без учета дисконта (инфляционных, рискованных и временных факторов, изменяющих стоимость денег во времени).

5. Согласно п.2 ст. 15 ГК РФ «Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)». В настоящем Заключении согласно разделу 7.6. Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута. (Утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5), часть реального ущерба, представляющая собой справедливую (рыночную) стоимость изымаемого земельного участка, не рассматривается и не принимается к расчету. Эта величина определяется Исполнителем в рамках «Отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____ для использования результатов оценки при заключении соглашения, в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».» (далее «Отчет об оценке»

6. Предоставленные для расчета величины убытков документы являются достоверными.

5. Денежная компенсация понесенных убытков выплачивается единовременно.

6. Расчет проводится на основании рыночных данных.

7. Оценщик определяет возможные убытки в условиях, оговоренных в настоящем отчете. Заказчик принимает размер убытков к выплате самостоятельно в составе возникающих убытков с учетом положений Соглашения с Правообладателем.

5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата расчета размера убытков - дата, по состоянию на которую определяется размер убытков.

Дисконтирование - процесс приведения всех потенциальных будущих доходов к дате проведения оценки (дате расчета размера убытков) по соответствующей ставке дисконтирования.

Денежный поток владельцев прав на земельные участки - сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, увеличивающих величину денежных средств правообладателей земельных участков.

Неполученный доход - доход, который получили бы владельцы прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Период восстановления нарушенного землепользования - срок, в течение которого владельцы прав на земельные участки смогут достичь таких условий землепользования, которые были бы идентичны (равны) условиям землепользования, существовавшим у владельцев прав на земельные участки до нарушения их права,

Ставка дисконтирования - процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Представляет собой общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего обладанию этим активом на соответствующем праве.

Убытки - расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

Упущенная выгода владельцев прав на земельные участки - неполученный доход, который владельцы прав на земельные участки получили бы обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

6. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ

Регулирование вопроса изъятия земельных участков в целях размещения олимпийских объектов федерального значения осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов:

- п. 3 ст. 35 «Конституции Российской Федерации» (принятой всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ);
- ст. 15, 279-283 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принятого ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 27.12.2009);
- ст. 49, 55, 57, 62, 63 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принятого ГД ФС РФ 28.09.2001)(ред. от 27.12.2009) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2010);
- Федерального закона 310-ФЗ от 01.12.2007 «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 27.12.2009);
- Постановление Правительства Российской Федерации N 262 от 07.05.2003 г. «Об утверждении Правил возмещения собственниками

земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»;

- Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута. (Утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5); далее по тексту также «Методические рекомендации».

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

- Распоряжение главы администрации (губернатора) Краснодарского края об изъятии от _____ № _____

7. ПРОЦЕСС РАСЧЕТА УБЫТКОВ

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

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

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

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

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

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

$$У = УУВ + УТЛ + УПР, \text{ где:}$$

У – общая величина размера понесенных убытков;

УУВ – размер упущенной выгоды;

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

УПР – размер прочих убытков.

4. **Подготовка Заключения о величине убытков:** на данном этапе анализируются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и

обобщенно излагаются в виде отчета в повествовательной форме.

8. СОСТАВ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЯЕМЫХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ

В общем случае суммарный размер убытков складывается из:

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

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

Типичными в составе прочих убытков, причиненных правообладателю Дроздовой М.Л. изъятием земельного участка, следует выделить:

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

Следует отметить, что, согласно п.2 ст. 15 ГК РФ, правообладатель при изъятии земельного участка, несет также реальный ущерб в размере справедливой (рыночной) стоимости изымаемого объекта. В рамках всего данного Заключения и конкретно данного раздела этот вид понесенного убытка не рассматривается; расчет и удостоверение его стоимости представлены в соответствующем разделе «Отчета об оценке» (см. также подраздел 5 раздела 4 «Допущения и ограничивающие условия, принятые в расчетах»).

9. ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗЫМАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Рисунок 24. План-схема расположения оцениваемого объекта



Таблица 24. Описание земельного участка

Местоположение	
Вид права	
Правообладатель	
Категория земель	
Площадь, кв. м	
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	
Кадастровый номер	
Кадастровая стоимость, руб.	
Целевое назначение	

Вид разрешенного использования	
Форма земельного участка	
Окружение	
Рельеф местности	
Обременение правами третьих лиц	

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ

Оценщиком был выявлен перечень убытков, подлежащий расчету:

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

10.1. РАСЧЕТ УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

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

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

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

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

где DF – фактор текущей стоимости;

Y – ставка дисконтирования;

1 – прогнозный период (год).

В рамках периода восстановления нарушенного производства величина денежного потока, неполученного обладателями прав на земельные

участки, определяется как разница между величиной денежного потока за определенный период времени, который получили бы обладатели прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период времени, который могут получить обладатели прав на земельные участки в условиях нарушения их прав. Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий землепользования, могут быть объем и характер правомочий обладателей прав на земельные участки, формы и размер выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования земельных участков и иные характеристики условий землепользования. Процесс определения размера упущенной выгоды в общем случае можно разделить на следующие этапы:

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

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

Таким образом, размер упущенной выгоды, причиненной обладателям прав на земельный участок его изъятием, рассчитанный на 20 января 2010 года, составил: 0 (ноль) рублей

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

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

Для определения размера убытков, которые причинены обладателям прав на земельные участки, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных

обладателями прав на земельные участки, с третьими лицами, на предмет установления видов и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав.

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

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

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

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

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

10.3. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ПРОЧИХ УБЫТКОВ

10.3.1. РАСЧЕТ УБЫТКОВ СВЯЗАННЫХ С ПЕРЕБАЗИРОВАНИЕМ

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

Согласно предоставленным по объекту недвижимости документам и данным акта осмотра, какие – либо строения на земельном участке (Земли населенных пунктов) площадью 800 кв.м., с кадастровым номером 23:49:_____, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешеня, ул. Владимировская, отсутствуют. Следовательно, правообладатели не понесут затрат на перебазирование, то есть величина размера убытков по перебазированию равна нулю.

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

10.3.2. РАСЧЕТ УБЫТКОВ СВЯЗАННЫХ С РЕГИСТРАЦИЕЙ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

В процессе анализа исполнитель установил, что в процессе государственной регистрации имущества услуги специализированных юридических фирм не требуется. Следовательно, размер их

вознаграждения не учитывался.

Размер государственной пошлины связанной с продажей изымаемой недвижимости и покупки новой определялся на основании информации предоставленной Министерством Экономического развития Российской Федерации Федеральной регистрационной службой Управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю тел. 8-(8622) 40-37-64, 41-00-75

http://www.frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=1677:2010-01-26-15-25-28&catid=101:2009-10-07-13-35-53&Itemid=194).

- В соответствии со ст. 15 пп. 32, 42 Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ размер государственной пошлины за государственную регистрацию договоров об отчуждении недвижимого имущества несет Администрация Краснодарского края. В настоящих расчетах он не учитывается;
- Размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав на объекты, приобретенные взамен изымаемых: на земельный участок составляет 1000 рублей (п. 22 ст. 33.333 НК РФ).

Размер убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости, причиненных Гражданину N в связи с изъятием земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, составляет 1000 (тысяча) рублей.

10.3.3. РАСЧЕТ УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С УСЛУГАМИ РИЭЛТОРОВ

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

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

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

Таким образом, размер убытков, связанных с услугами риэлторов, причиненных Гражданину N в связи с изъятием земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, составляет 0 рублей.

10.3.4. РАСЧЕТ УБЫТКОВ, СВЯЗАННЫХ С ЗАТРАТАМИ НА АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ПЕРИОД ПОИСКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЗАМЕН ИЗЫМАЕМОЙ (ВРЕМЕННОЕ ПРОЖИВАНИЕ И ХРАНЕНИЕ ИМУЩЕСТВА)

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

Согласно предоставленным по объекту недвижимости документам и данным акта осмотра, какие – либо строения на земельном участке (Земли населенных пунктов) площадью 800 кв.м., с кадастровым номером 23:49:_____, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____ отсутствуют. Следовательно, правообладатель не понесет затрат, связанных с арендой недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества), то есть величина данной статьи прочих убытков равна нулю.

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

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РАЗМЕРЕ УБЫТКОВ

По нашему мнению, величина убытков, причиненных Гражданину N в связи с изъятием в целях размещения олимпийских объектов краевого значения земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 800 кв.м., принадлежащего на праве собственности Гражданину N, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, _____, по состоянию на 20 января 2010г., составляет:

Таблица 25 Итоговое заключение о величине убытков

№ п/п	Наименование	Величина, руб.
	Упущенная выгода, руб.	-
	Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, руб.	-
	Прочие убытки, руб.	1000
Итого		1000

Оценщик

ПРИЛОЖЕНИЯ