

Отчет № XXX
в соответствии с договором №05-20/3-9-_____,
включающий:

- I. Отчет об определении рыночной стоимости жилого дома с постройкой, литер А, Г и иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м², по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, _____,**
- и принадлежащих на праве общей долевой собственности Гражданину N и Гражданину М, для целей изъятия;**
- II. Заключение о величине убытков, причиненных правообладателю объекта.**

Заказчик-1: Администрация Краснодарского края, Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года

Заказчик-2: Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта

Договор: №05-20/3-9-_____ от _____.

СОДЕРЖАНИЕ

I. ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИЗЪЯТИЯ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	14
5.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ.....	14
5.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	14
5.3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	15
5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	20
6. ЗАДАЧИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЦЕЛИ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	22
7.1. ПРАВА НА ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	22
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	28
8.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ.....	28
8.2. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О Г.СОЧИ.....	32
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	36
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	53
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	55
10.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	55
10.1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	55
10.1.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	55
10.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, С УЧЕТОМ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ	65
10.1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	76
10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	78
10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	79
10.4. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	80
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	83
12. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ, ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	84
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	85

II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ УБЫТКОВ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	86
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	88
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	90

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	91
5. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ	92
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ.....	93
6.1. СОСТАВ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЯЕМЫХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	93
6.2. РАСЧЕТ РАЗМЕРА УБЫТКОВ.....	94
6.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ УБЫТКОВ	106
7. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ, ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	107

Приложения к части I отчета.

Приложение I. Фотодокументы.

Приложение II. Правоустанавливающие документы. Документы, использованные Оценщиком при проведении оценки.

Приложение III. Акт осмотра объекта оценки.

Приложение IV. Документы Оценщика

Приложение V. Расчет скидки на торг методом «Монте-Карло».

I. ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИЗЪЯТИЯ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Оценочная компания произвела оценку рыночной стоимости жилого дома литер А, и иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества, расположенных на изымаемом земельном участке с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м², по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, , и принадлежащих на праве общей долевой собственности Гражданину N и Гражданину М, по состоянию на 20.01.2010г.

Основные факты и выводы	
Наименование объектов оценки в соответствии с заданием на актуализацию, полученным от Заказчика в соответствии с приложением №1 к договору №05-20/3-9-_____ от 20.01.2010г.	<ul style="list-style-type: none">• Земельный участок (земли населенных пунктов) 23:49:_____ площадью 555 кв.м., принадлежащий на праве общей долевой собственности Гражданину N и Гражданину М, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____• Жилой дом с постройкой, литер А, Г, общей площадью 83,4 кв.м., принадлежащий на праве общей долевой собственности Гражданину N (1/2 доли) и Гражданину М (1/2 доли), расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____.• Иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества и сооружения, расположенные на изымаемом земельном участке.
Номер отчета и дата составления	№XXX от 09.02.2010г.
Основание для проведения работ по оценке	Договор №05-20/3-9-_____ от _____.
Краткая характеристика объектов оценки	<ul style="list-style-type: none">• Застроенный земельный участок с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м².• Улучшения, расположенные на земельном участке:<ul style="list-style-type: none">- жилой дом, литер А, общей площадью 82,5 м²;- иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества;- иные объекты недвижимого имущества, не учтенные при технической инвентаризации.
Вид права на земельный участок	Общая долевая собственность
Правообладатели земельного участ-	Гражданину N (7/8 доли)

ка	Гражданину М (1/8 доли)
Вид права на жилой дом и иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества	Общая долевая собственность
Правообладатели улучшений, расположенных на земельном участке	Гражданину N (1/2 доли) Гражданину М (1/2 доли)
Наличие у объекта обременений	Отсутствуют
Цель оценки и вид стоимости	Определение рыночной стоимости
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	20.01.2010г.
Период проведения работ по оценке	с 20.01.2010г. по 09.02.2010г.
Дата осмотра объекта оценки	27.01.2010г.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	6 844 635 руб. , в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • стоимость 7/8 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества, принадлежащие Гражданину N: 5 314 174 руб.; • стоимость 1/8 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества, принадлежащие Гражданину М: 1 530 461 руб.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (информационно):	
Затратный подход	6 844 635 руб. , в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • стоимость 7/8 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества, принадлежащие Гражданину N: 5 314 174 руб.; стоимость 1/8 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества, принадлежащие Гражданину М: 1 530 461 руб.
Сравнительный подход	Мотивированный отказ от применения подхода
Доходный подход	Мотивированный отказ от применения подхода

Оценка была произведена на основании предоставленных Заказчиком документов, осмотра объектов в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г №135-ФЗ с изменениями от 21.12.2001г., 21.03.2002г., 14.11.2002г., 10.01.2003г., 27.02.2003г., 22.08.2004г., 05.01.2006г., 27.07.2006г., 05.02.2007г., 13.07.2007г., 24.07.2007г., 30.06.2008г., 07.05.2009г., 17.07.2009г., 27.12.2009г. и утвержденными Федеральными стандартами оценки.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут толковаться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничительных условий.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения работ по оценке	Договор №05-20/3-9-_____ от 20.01.2010г. на оказание услуг по актуализации данных, содержащихся в отчете
Предмет договора	Проведение оценки путем актуализации данных отчета №xxxx от _____
Наименование объектов оценки в соответствии с заданием на актуализацию, полученным от Заказчика в соответствии с приложением №1 к договору №05-20/3-9-1586 от 20.01.2010г.	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок (земли населенных пунктов) 23:49:_____ площадью 555 кв.м., принадлежащий на праве общей долевой собственности Гражданину N и Гражданину M, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____. • Жилой дом с постройкой, литер А, Г, общей площадью 83,4 кв.м., принадлежащий на праве общей долевой собственности Гражданину N (1/2 доли) и Гражданину M (1/2 доли), расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____. • Иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества и сооружения, расположенные на изымаемом земельном участке.
Объекты оценки и их местонахождение	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м², расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, _____. • Жилой дом, литер А, общей площадью 82,5 м², расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, _____. • Иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества и сооружения, расположенные на изымаемом земельном участке. • Иные объекты недвижимого имущества, не учтенные при технической инвентаризации.
Вид права на земельный участок	Общая долевая собственность
Правообладатели земельного участка	Гражданину N (7/8 доли) Гражданину M (1/8 доли)
Вид права на жилой дом и иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества	Общая долевая собственность
Правообладатели улучшений, расположенных на земельном участке	Гражданину N (1/2 доли) Гражданину M (1/2 доли)
Цель оценки и вид стоимости	Определение рыночной стоимости
Документ, в соответствии с которым производится изъ-	Распоряжение главы администрации (губернатора) Краснодарского края от _____ №_____ «Об изъятии

ятие земельного участка	земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для федеральных нужд в целях размещения олимпийского объекта федерального значения», Распоряжение главы администрации (губернатора) Краснодарского края от _____ №_____ «О внесении изменений в отдельные распоряжения главы администрации (губернатора) Краснодарского края»
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для заключения соглашения в соответствии с пунктом 24 статьи 15 Федерального Закона от 01.12.2007г. №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 не может применяться для иных целей.
Балансовая стоимость	Отсутствует, так как Собственниками являются физические лица
Период проведения работ по оценке	с 20.01.2010г. по 09.02.2010г.
Действительная дата оценки	20.01.2010г.
Дата составления отчета	09.02.2010г.
Номер отчета	№xxx
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством, примененными стандартами. 2. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки	Допущения и ограничительные условия приведены в разделе 4 настоящего Отчета
Заключение специальных экспертиз	В отношении объекта оценки специальные экспертизы не выполнялись

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения о заказчиках оценки		
Наименование и организационно - правовая форма	Заказчик-1: Администрация Краснодарского края, Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года; Заказчик-2: Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта	
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения	Заказчик-1: ОГРН 1072308013800, присвоен 27.12.2007г. Заказчик-2: ОГРН 1072300010991, присвоен 08.11.2007г.	
Юридический адрес Фактический адрес	Заказчик-1: Заказчик-2:	
Сведения об оценщике		
Исполнитель: юридическое лицо	Наименование и организационно - правовая форма	
	Местонахождение	
	Реквизиты	
	Дополнительная информация	
	Сведения об аккредитациях	
Специалист-оценщик	Фамилия, имя, отчество	
	Местонахождение	
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	
	Сведения о повышении квалификации	
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
	Стаж работы в оценочной деятельности	
	Дополнительная информация	

	Реквизиты трудового договора	
Исполнитель: специалист-оценщик	Фамилия, имя, отчество	
	Местонахождение	
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	
	Сведения о повышении квалификации	
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
	Стаж работы в оценочной деятельности	
	Дополнительная информация	
	Реквизиты трудового договора	
	Фамилия, имя, отчество	
	Квалификация	
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	
	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	
	Фамилия, имя, отчество	
	Квалификация	
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	
	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	
	Фамилия, имя, отчество	
	Квалификация	
	Сведения об образовании	
	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	
	Фамилия, имя, отчество	
	Квалификация	

Сведения об образовании	
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	
Фамилия, имя, отчество	
Квалификация	
Сведения об образовании	
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщики исходили из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
3. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
4. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
5. Работы по техническому обследованию объектов оценки выполнены в объеме, согласованном с Заказчиком. Оценщиком не принимается ответственность за наличие скрытых дефектов, обнаружение которых визуальными или неразрушающими методами невозможно или связано со значительными материальными затратами, и должно являться предметом специальной технической экспертизы.
6. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.
7. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
8. Оценщик рассматривает объекты недвижимости при изъятии земель исключительно для определения выкупной цены при заключении соглашения о выкупе с собственником (статья 281 ГК).
9. Оценщики исходят из той предпосылки, что право общей долевой собственности на земельный участок и жилой дом оформлено надлежащим образом.
10. Право общей долевой собственности на земельный участок принадлежит физическим лицам – Гражданину N (7/8 доли), Гражданину М (1/8 доли). Право общей долевой собственности на жилой дом принадлежит физическим лицам - Гражданину N (1/2 доли), Гражданину М (1/2 доли).
11. Оценщик отражает НДС при расчете рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с главой 21 Налогового кодекса РФ.

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

12. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
13. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

15. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.

16. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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 (п.26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007г. №256). Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, от даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев (п.8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007г. №256).

17. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщики руководствуются действующим законодательством в области оценочной деятельности.

18. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

19. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

20. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщики не несут, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиками при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиками не подлежат.

21. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом считается недействительной.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

5.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являются Оценщики, подготовившие отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке).

В настоящей работе применены следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. №256);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. №254.
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков 2010г. (ССО РОО 2010).
- Международные стандарты оценки МСО 2007 (Восьмой выпуск).

5.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Земельный кодекс Российской Федерации 136-ФЗ от 25 сентября 2001г.;
- Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);
- Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №137-ФЗ от 25 октября 2001г.;
- Федеральный закон «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» №310-ФЗ от 01.12.2007г. (с изм.);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ с изменениями от 21.12.2001г., 21.03.2002г., 14.11.2002г., 10.01.2003г., 27.02.2003г., 22.08.2004г., 05.01.2006г., 27.07.2006г., 05.02.2007г., 13.07.2007г., 24.07.2007г., 30.06.2008г., 07.05.2009г., 17.07.2009г., 27.12.2009;
- Закон Краснодарского края «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» №532-КЗ от 5 ноября 2002г.;

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.;
- 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, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол НСОД от 23.12.2009г. №5).

5.3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость – это 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 открытый рынок в форме 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.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным).

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

При определении *наиболее эффективного использования объекта* оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

При установлении затрат определяется денежное выражение ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

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.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении *цены* объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении *стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком

согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При проведении *экспертизы отчета* об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Земельный участок – это часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Согласно ст.6 Земельного кодекса РФ «земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке».

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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

Собственники земельных участков - лица, имеющие земельные участки на праве собственности.

Определение *права собственности на недвижимость* включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям. Согласно ст.209 ГК РФ «*Содержание права собственности*» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Субъекты права собственности - в соответствии со ст.212 ГК РФ «*Субъекты права собственности*» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Право собственности граждан и юридических лиц - в собственности граждан и

юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Право муниципальной собственности - имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, наделенные такими функциями.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с требованиями Гражданского кодекса.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

В соответствии со ст.20 ЗК РФ «В *постоянное (бессрочное) пользование* земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления».

В соответствии со ст.24 ЗК РФ «В *безвозмездное срочное пользование* могут предоставляться земельные участки:

1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления ... юридическим лицам ... на срок на более чем один год;

2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

3) из земель организаций ... отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков гражданам в виде служебного надела».

Согласно ст.22 ЗК РФ «Земельные участки ... могут быть предоставлены их собственниками в *аренду* в соответствии с гражданским законодательством».

Прекращение прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд - осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными статьями 279-282 Гражданского Кодекса. В случаях, когда земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, находится во владении и пользовании на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, прекращение этих прав осуществляется применительно к правилам, предусмотренным статьями 279-282 Гражданского Кодекса.

Последствия прекращения права собственности в силу закона - в случае принятия Российской Федерацией закона, прекращающего право собственности, убытки, причиненные собственнику в результате принятия этого акта, в том числе стоимость имущества, возмещаются государством.

Возмещение убытков (расходов, затрат) - лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Убытки - 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).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Убытки, подлежащие возмещению в связи с изъятием земель для государственных или муниципальных нужд, подразделяются на:

- прямые убытки (затраты, реальный ущерб, утрата, повреждение имущества), кроме упущенной выгоды;
- упущенную выгоду;
- ущерб, причиненный нарушениями хозяйственных договоров, кроме упущенной выгоды (санкций в виде штрафов, пеней, неустоек).

Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится - в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством.

Источник компенсационных выплат - возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.

Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд - изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд осуществляется после:

- предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;
- возмещения в соответствии с Земельным кодексом в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

Допущения — это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть принятыми при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Ограничительные условия — это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);
- законодательством.

5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Документы, предоставленные Заказчиком:

Прочие источники:

6. ЗАДАЧИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЦЕЛИ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В процессе оценки объекта следовало определить его рыночную стоимость и представить результаты в виде отчета. Этот документ (отчёт) является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепризнанных подходов и методов оценки. Оценка проводится в рамках положений и методологии действующих Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ № 254, № 255, № 256 от 20 июля 2007г.

В процессе работы были собраны необходимые данные. Был проведен анализ исходной информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя соответствующие подходы. При этом оценка стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

1. **Заключение с Заказчиком договора об оценке:** на этом этапе Оценщик идентифицировал реальный объект собственности, и определил связанные с ним юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также определена действительная дата оценки.
2. **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки:** на этом этапе были выявлены характеристики реальных активов, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Оценщик

осуществлял сбор и обработку правоподтверждающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3. **Анализ рынка, к которому относится объект оценки:** на данном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка. Оценщик анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также подбирает аналоги объектов оценки и обосновывает их выбор.
4. **Анализ наиболее эффективного использования:** на данном этапе Оценщик произвел анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
5. **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов:** Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор методов и их обоснование подробно изложены в соответствующих разделах отчета.
6. **Итоговое согласование (обобщение) результатов:** на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными подходами, Оценщик приходил к выводам о влиянии различных точек зрения на оцениваемую собственность, на ее итоговую оценку. Каждому из результатов был определен соответствующий коэффициент весомости, после чего итоги оценки были в соответствии с ними согласованы в итоговое заключение о стоимости.
7. **Составление и передача заказчику отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного доклада об оценке, представляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. ПРАВА НА ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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

При оценке определяется рыночная стоимость жилого дома, литер А, и иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества, расположенных на изымаемом земельном участке с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м², по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, принадлежащих на праве общей долевой собственности Гражданину N и Гражданину М.

Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности», «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

<i>Объект недвижимости</i>	<i>Правоподтверждающие документы</i>
Земельный участок с кадастровым номером 23:49:_____	Правообладатели: Гражданину N (7/8 доли), Гражданин М (1/8 доли). Правоудостоверяющие документы: Правоустанавливающие документы: отсутствуют.
Жилой дом, литер А	Правообладатели: Гражданину N (1/2 доли), Гражданину М (1/2 доли). Правоудостоверяющие документы: Правоустанавливающие документы:
Иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества	Правообладатели: Гражданину N (1/2 доли), Гражданину М (1/2 доли). Правоудостоверяющие документы: Правоустанавливающие документы:

В ходе изучения предоставленных Оценщику документов были выявлены следующие несоответствия:

Если таковые есть.

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Описание земельного участка

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Характеристика</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	Кадастровый номер земельного участка	
2	Местоположение земельного участка	
3	Категория земель	
4	Разрешенное использование земельного участка	
5	Площадь земельного участка	
6	Сведения о правах	
7	Наличие обременений / ограничений в использовании земельного участка	
8	Инженерное обеспечение земельного участка	
9	Форма земельного участка	
10	Топография земельного участка	
11	Экологическая обстановка района расположения объекта	
12	Район расположения объекта оценки, ближайшее окружение, транспортная доступность	
13	Расстояние до берега Черного моря	
14	Близость остановок общественного транспорта	
15	Наличие улучшений на оцениваемом земельном участке	
16	Наличие многолетних насаждений на оцениваемом земельном участке	

Таблица 2. Технические характеристики улучшений (жилого дома, литер А, и иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества, отраженных в техническом паспорте домовладения)

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта в соответствии с техническим паспортом</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Этажность</i>	<i>Площадь застройки, м²</i>	<i>Общая площадь/ жилая площадь, м²</i>	<i>Строительный объем, м³</i>	<i>Технические характеристики конструктивных элементов здания</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1	Жилой дом, литер А						
2	Веранда, литер а						
3	Уборная, литер Г						
4	Калитка, литер I						
5	Ворота, литер II						
6	Забор, литер III						
7	Мощение, литер V						
8	Калитка, литер VI						
9	Калитка, литер VII						
10	Забор, литер VIII						

Таблица 3. Технические характеристики улучшений (иных объектов недвижимого имущества, не отраженных в техническом паспорте домовладения)

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Этаж ность</i>	<i>Площадь застрой- ки, м²</i>	<i>Технические характеристики конструктивных элементов</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1	Теплица				
2	Септик				
3	Выгребная яма				
4	Смотровая камера водопровода				

Таблица 4. Сведения о многолетних насаждениях

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Возраст, лет</i>	<i>Количество</i>	<i>Состояние</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1	Яблоня	6	6	плодоносящее
2	Груша	6	3	плодоносящее
3	Виноград	10	15	плодоносящее
4	Черешня	10	2	плодоносящее
5	Слива	7	4	плодоносящее
6	Слива	2	2	плодоносящее
7	Вишня	6	5	плодоносящее
8	Шелковица	5-6	6	плодоносящее
9	Вишня	7	2	плодоносящее
10	Киви	4	4	плодоносящее
11	Грейпфрут	12	1	плодоносящее
12	Фейхоа	5-10	9	плодоносящее
13	Смородина	4	2	плодоносящее
14	Крыжовник	4	1	плодоносящее
15	Инжир	7	2	плодоносящее
16	Хурма	10	4	плодоносящее
17	Хурма	8	1	плодоносящее
18	Калина	7	2	плодоносящее
19	Облепиха	12	1	плодоносящее
20	Малина	4	70	плодоносящее
21	Хурма	2	1	плодоносящее
22	Гранат	5	3	плодоносящее
23	Ежевика	3	5	плодоносящее
24	Эвкалипт	3	1	плодоносящее
25	Лавровое дерево	10	2	плодоносящее
26	Боярышник	10	2	плодоносящее

8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего раздела приводится анализ рынка, направленный на анализ рынка объектов, аналогичных оцениваемому, выявление тенденций, формирующих развитие, факторов, влияющих на стоимость объектов и т.д. Собранная информация включает два типа данных:

- *общая информация*, используемая для анализа влияния внешних факторов на рынок: экономические тенденции на региональном и местном уровне, занятость, население, доходы, развитие города, регулирование, покупательская способность, индексы цен, налогообложение, финансирование (см. раздел 8.1 «Основные тенденции социально-экономического развития Краснодарского края», 8.2 «Основные сведения о г.Сочи»).
- *специальная информация*, используемая для выявления наиболее эффективного использования, расчетов по затратному, доходному, и сравнительному подходам оценки. Анализ специальной информации предполагает анализ спроса и предложения, сегментацию рынка, выявление рыночных диапазонов для исходных расчетных значений, тенденций их изменения (см. раздел 8.3. «Анализ рынка недвижимости»).

8.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Краснодарский край – самый южный регион России. Площадь Краснодарского края составляет 76 тысяч квадратных километров или 0,4 процента от всей территории Российской Федерации. Наибольшая протяженность края с севера на юг – 370 километров, с запада на восток – 375 километров. Регион граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Республикой Адыгея и Грузией, омывается Азовским и Черным морями.

В состав Краснодарского края входят 38 районов, 26 городов из них 15 – краевого и 11 – районного подчинения, 21 поселок городского типа, 389 сельских административных округов, объединяющих 1717 сельских населенных пунктов. В крае проживает свыше 5 млн. человек, в том числе 54% - в городах, и 46% - в сельской местности.

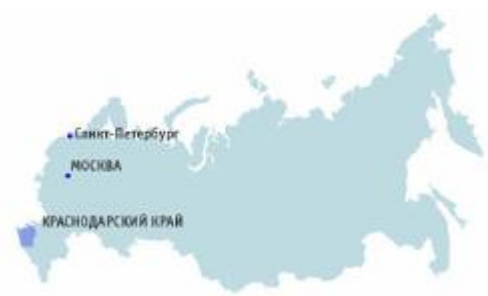
Климат, на большей части территории, умеренно-континентальный, на Черноморском побережье (южнее Туапсе) – субтропический.

Административным центром края является город Краснодар.

Экономика края развивается в настоящее время по инвестиционному пути, что позволяет иметь практически во всех основных направлениях деятельности положительные темпы роста и тенденцию ускоренного роста уровня жизни населения.

Краснодарский край реализует геостратегическую функцию форпоста стабильности на южных рубежах России.

Имея более чем пятимиллионное население, Краснодарский край обеспечивает стабильность на Северном Кавказе и влияние страны в Закавказье, на Ближнем Востоке и Средиземноморском бассейне:



- край является приграничной территорией и единственным выходом России к Черному морю, а через него - к важнейшим международным морским путям;
- через Краснодарский край реализуются интересы России в зоне азово-черноморского и средиземноморского экономического сотрудничества;
- при всем многообразии проживающих на территории края национальных групп и диаспор, а также близости «горячих точек» – в крае отсутствуют межнациональные конфликты (этому способствуют как устойчивый характер социально-экономического развития края, так и восстановление вековых традиций казачества, связанных с защитой Отечества).

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют: агропромышленный комплекс (один из самых крупных в России), топливно-энергетический комплекс (нефтяная, нефтеперерабатывающая, газовая и электроэнергетическая отрасли), многопрофильное машиностроение, приборостроение, химическая и легкая промышленность, курортно-рекреационный комплекс, лесное хозяйство, деревообработка и мебельное производство, многочисленные научные, проектно-конструкторские учреждения и развивающиеся рыночные структуры.

Три направления деятельности (агропромышленный, транспортный, курортно-рекреационный и туристический комплексы) соответствуют приоритетам социально-экономического развития России и определяют особый статус края в экономике страны.

Динамичное развитие агропромышленного комплекса (АПК) края обеспечивает продовольственную безопасность страны:

- край обладает богатейшими ресурсами сельскохозяйственных земель, в том числе черноземами, площадь которых составляет 4805 тыс. гектаров (это более 4% российских и около 2% мировых запасов);
- край занимает первое место среди субъектов Российской Федерации по объему производства зерна, сахарной свеклы, плодов и ягод, второе - по производству семян подсолнечника и меда;
- край занимает второе место среди субъектов Российской Федерации по производству яиц, мяса скота и птицы (в живом весе), третье место - по производству молока.

Транспортный комплекс обеспечивает реализацию внешнеполитических и экономических интересов России в зоне черноморского и средиземноморского экономического сотрудничества, внося существенный вклад в повышение «связности» территории страны:

- морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Черное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 % внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта;
- по территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Черного и Азовского морей;
- трубопроводный транспорт - международный нефтепровод «Тенгиз – Новороссийск» проектной мощностью до 28 млн. тонн перекачки нефти в год и газопровод «Россия – Турция» («Голубой поток») мощностью 16 млрд. куб. метров газа;
- воздушный транспорт Краснодарского края представлен четырьмя аэропортами, два из которых являются международными (Краснодар, Сочи).

Уникальные для России природно-климатические условия края, наличие передовых медицинских учреждений и технологий, исторических достопримечательностей создают потенциал для развития высокоэффективного, конкурентоспособного туристско-рекреационного комплекса международного уровня, формирующего благоприятный имидж страны на международной арене и обеспечивающего растущие потребности населения в услугах, связанных с отдыхом, лечением и туризмом:

- климат в крае один из наиболее благоприятных в России для проживания и деятельности человека (это самый теплый регион России; средняя продолжительность времени, когда в светлое время суток на территории края наблюдается солнечная погода, составляет 2300 часов в год);
- благодаря сочетанию благоприятных климатических условий и наличия месторождений минеральных вод и лечебных грязей Краснодарский край является самым популярным курортно-туристическим регионом России и фактически единственным в России приморским бальнеологическим и курортно-рекреационным центром;
- в период максимального развертывания ежедневная емкость курортов края достигает 450 - 480 тыс. мест;
- потенциал туристско-рекреационного комплекса края реализуется за счет создания на территории края особой экономической зоны туристско-рекреационного типа.

Соответствующий статус Краснодарского края в Российской Федерации определяется его вкладом в ВВП страны и в формирование федерального бюджета, а также высокими значениями ряда других индикаторов развития региона.

Край является одним из регионов России, самостоятельно обеспечивающим свои текущие бюджетные расходы, и при этом вносит существенный вклад в федеральный бюджет.

Значимый вклад края в ВВП страны и в формирование федерального бюджета обеспечивается поступательным развитием реального сектора экономики и ростом деловой активности в нем, притоком квалифицированных кадров. Об этом свидетельствуют высокие значения не только макроэкономических показателей развития агропромышленного, туристско-рекреационного и транспортного комплексов края, но и многих других индикаторов развития региона.

Основные тенденции экономического развития края в 2009г.¹

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%.

Положительные (с апреля 2009г.) 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

¹ Источник информации: официальный сайт Департамента экономического развития Краснодарского края - <http://economy.krasnodar.ru/macroeconomy/analysis/monitoring/08021003.html>

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.

Особенности экономической ситуации по сравнению с крупными субъектами ЮФО:

Социально-экономические показатели края имеют лучшие результаты:

- по темпам роста выполненных строительных работ – 104,5% (во всех остальных крупных субъектах ЮФО снижение на 14-25%), оборота общественного питания – 101,3% (в крупных субъектах ЮФО уменьшение на 4-17%), сальдированного финансового результата – 129% (в других крупных субъектах снижение от 20% до 73%);
- по размеру сальдированного финансового результата организаций (72,9 млрд. рублей) и доле убыточных предприятий – 26,8% (по другим территориям от 29,6% до 34,2%);
- по уровню регистрируемой безработицы (1,1% – на 0,6-1,7 п.п. меньше, чем в других крупных субъектах ЮФО). В крае одна из самых низких в ЮФО численность официально зарегистрированных безработных – 28,1 тыс. человек (меньше только в Астраханской области – 10,6 тыс. человек);
- по объему перевезенных грузов (166 млн. тонн, в 1,9 раза больше Волгоградской области, имеющей 2 результат) и темпам его изменения в сравнении с 2008 годом – 96,9% (в других субъектах ЮФО – 71-83%);
- по объемам производства продукции сельского хозяйства, выполненных работ в строительстве, в том числе ввода жилых домов, оборотов всех секторов потребительского рынка, доходов консолидированного бюджета края, уровню среднемесячных денежных доходов населения и номинальной заработной платы.

Край занимает второе место по темпам изменения промышленного (падение на 9,6%, ситуация лучше только в Ставропольском крае, где прирост составил 2,1%) и сельскохозяйственного (снижение на 5,8%, в Астраханской области – рост на 20%)

производства, оборота розничной торговли (100,5%, выше в Ставропольском крае – 101%).

8.2. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О Г.СОЧИ



Рис.1. Местоположение г.Сочи

Локальное расположение². 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).

² http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D1%87%D0%B8#cite_note-5#cite_note

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.

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	179	118	109	116	93	91	122	135	135	158	191	197	1644
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 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 РАН, Научно-исследовательский институт горного лесоводства и экологии леса МПР РФ, Всерос-

сийский 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 горно-климатического 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 5. 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
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.

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ситуация на рынке жилья и коттеджного домостроения г.Сочи. Общие тенденции.

Анализ предложения³. В настоящее время на рынке частных домовладений насчитывается менее тысячи предложений о продаже домов. Рассмотрим более подробно структуру предложения по различным показателям.

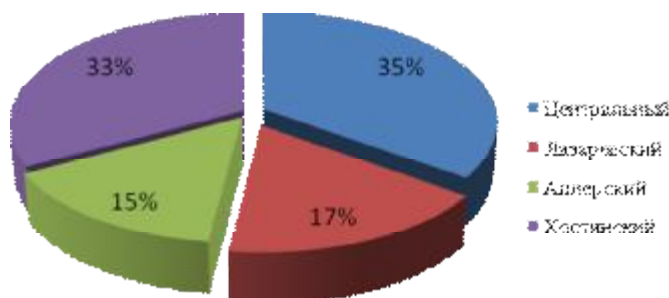


Рис.2. Структура предложения по районам города, % от объема предложения

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.

³ Источник: собственные данные MACON Realty Group

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

Таблица 6. Структура предложения домов по классу

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

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.



Рис.3. 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%.



Рис.4. 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 достаточ-

но большой (35%), что связано с «элитным» имиджем Сочи и высокой престижностью проживания здесь.



Рис.5. 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

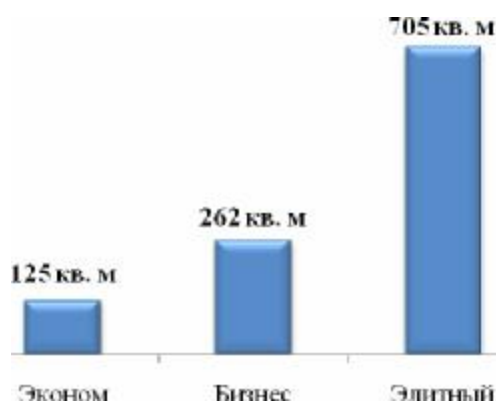


Рис.6. Структура средней площади домов по классу, Сочи, кв. м

Ценовой анализ.

Анализ цен по районам города. Средняя стоимость домовладения составляет 39,2 млн. руб. Значительная часть выставляемых 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.

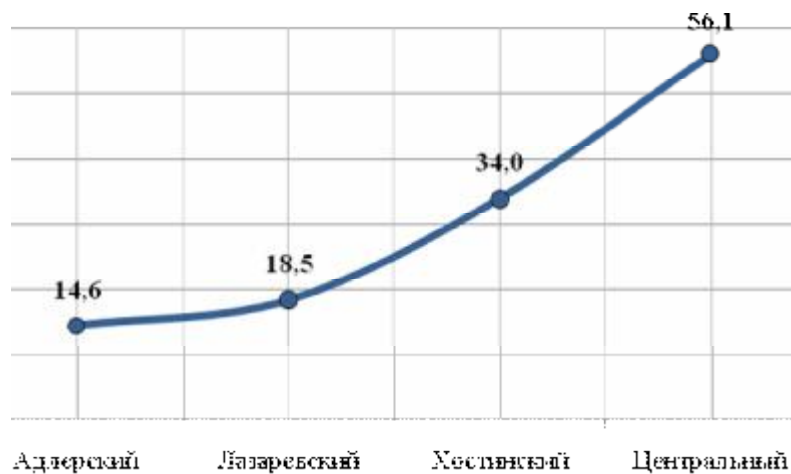


Рис.7. Стоимость домовладений Сочи в зависимости от района расположения, Сочи, млн. руб.

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

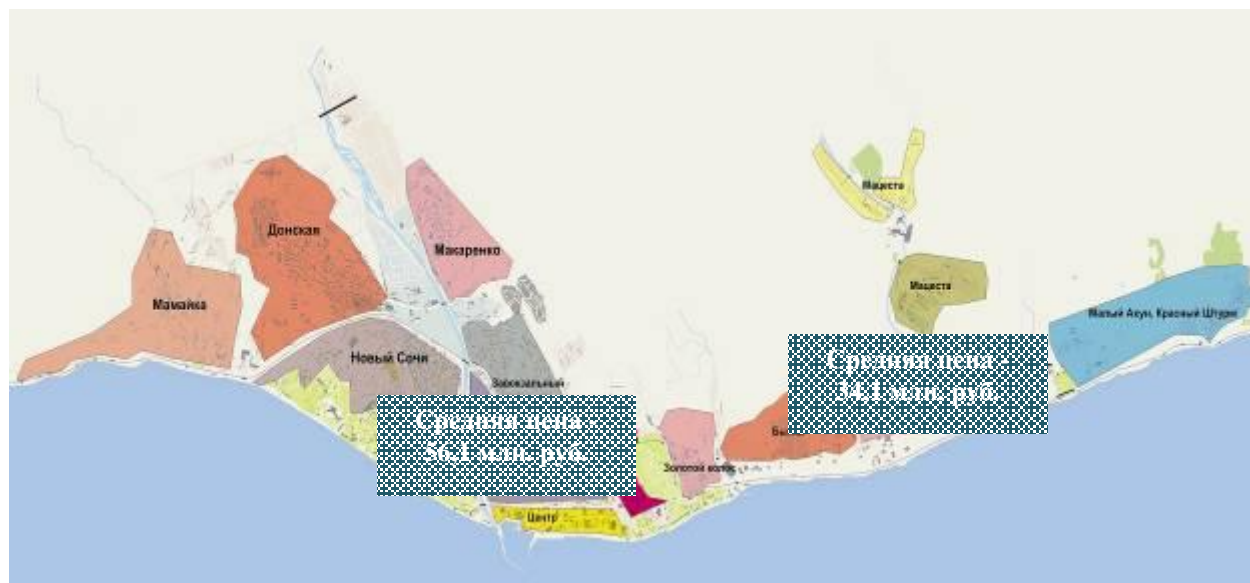


Рис.8. Стоимость домовладений в Центральном и Хостинском районе

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.



Рис.9. 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 спроса⁴.

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 востребованности 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 7. 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 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.

⁴ Источник: собственные данные MACON Realty Group



Рис.10. 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 разной. 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 предложения⁵.

Структура предложения по районам города.



Рис.11. 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.



Рис.12. 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.

⁵ Источник: собственные данные MACON Realty Group

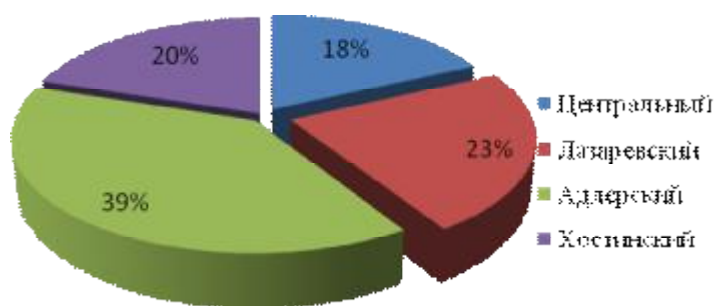


Рис.13. Распределение предложения по районам города Сочи, % от объема предложения

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.

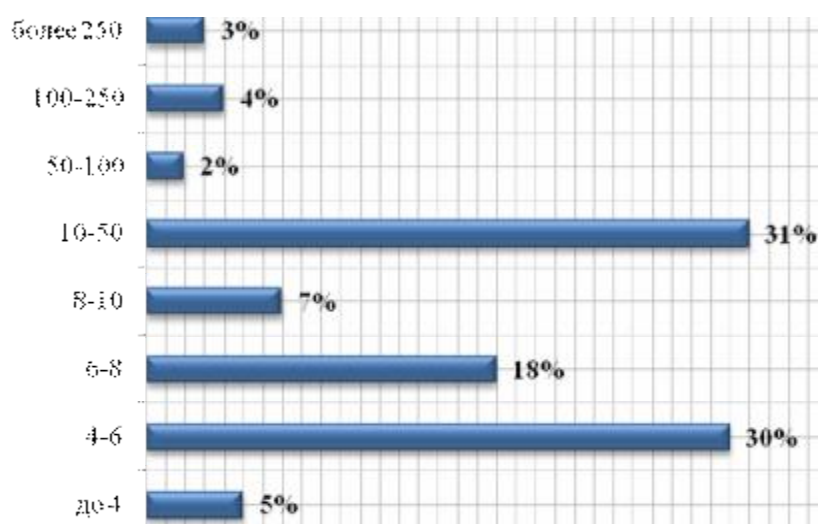


Рис.14. Распределение предложения по площади участков, Сочи, соток

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

Таблица 8. 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 много-	Есть	Все

Расположение	Схема продажи	Площадь, Га	Целевое назначение	Строения	Коммуникации
			квартирного дома		
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	Многokвартирный 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	Многokвартирный жилой комплекс	Нет	Все
Мамай-ка, Ландышева	Покупка земли	2,5	ИЖС	Нет	Все
Центр, Завокзальный	Покупка юр. лица	0,7	Многokвартирный жилой комплекс	Нет	Все
Приморье (SAS)	Покупка земли	0,62	Строительство пансионата на 60 мест	Нет	Все
Виноградная (Олимпийский)	Покупка юр. лица	0,46	Многokвартирный жилой комплекс	Есть	Все
Виноградная (Плеханова)	Покупка юр. лица	0,67	Многokвартирный жилой комплекс	Есть	Все
Виноградная (Сочи)	Покупка юр. лица	0,45	Многokвартирный жилой комплекс	Есть	Все
Светлана (Бризотель)	Покупка земли	1,33	Коттеджная застройка	Нет	Все
Бытха (Ю-3 склон)	Покупка земли	5	Многokвартирный 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 – МЖС (2%), коммерческое (3%) и прочее (5%).

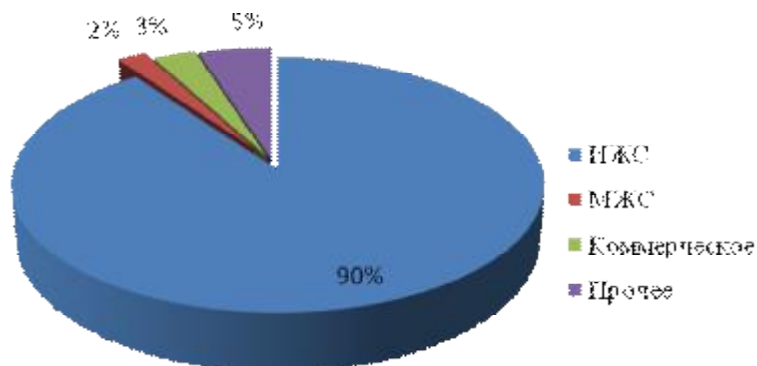


Рис.15. Распределение предложения по назначению, Сочи, % от объема предложения

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.

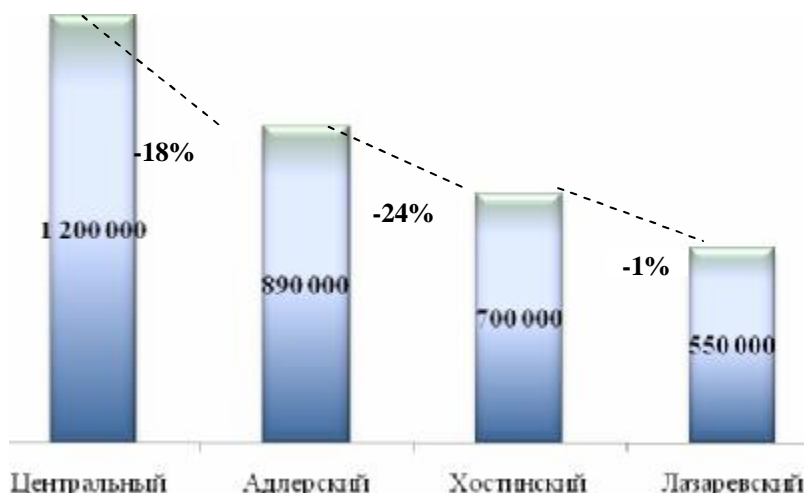


Рис.16. Средняя стоимость земли в различных районах Сочи, рублей за 1 сотку

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 объекты, что связано с увеличивающимся бюджетом покупки.

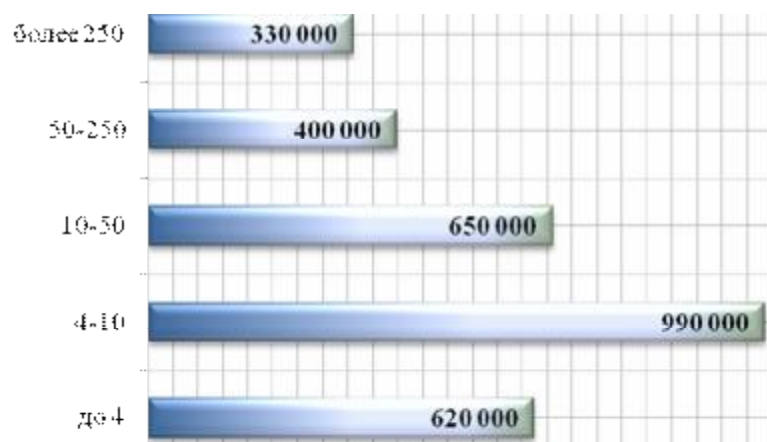


Рис.17. Средняя стоимость земли различной площади, Сочи, рублей за 1 сотку

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.

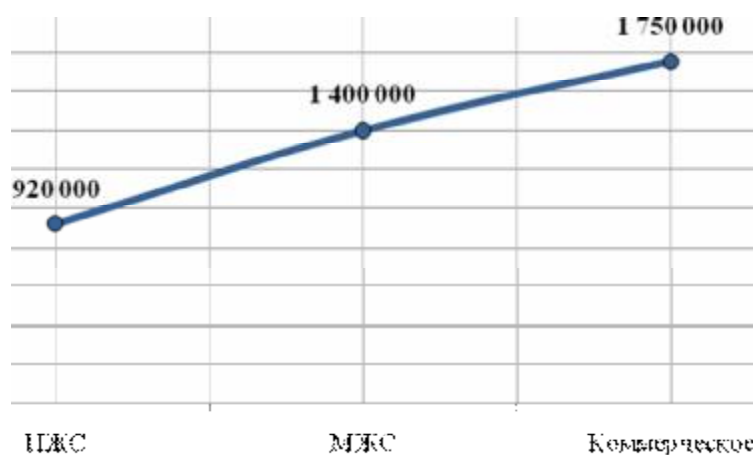


Рис.18. Средняя стоимость земли различных категорий, рублей за 1 сотку

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, находя-

щихся в долгосрочной аренде, характерен показатель в 620 000 рублей за 1 сотку земли.

Анализ спроса⁶.

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.

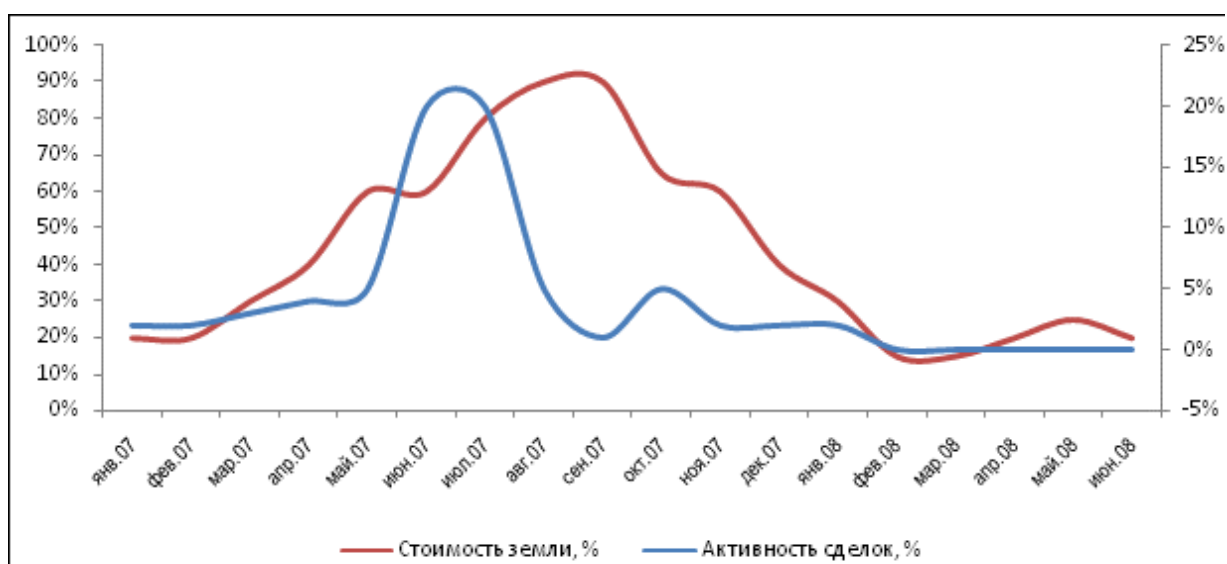


Рис.19. Соотношение количества сделок и средних цен на рынке земли Сочи

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 ок-

⁶ Источник: собственные данные MACON Realty Group

тябрь, 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 разная. 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 выра-

ботка 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 9. 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 – 1582 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.

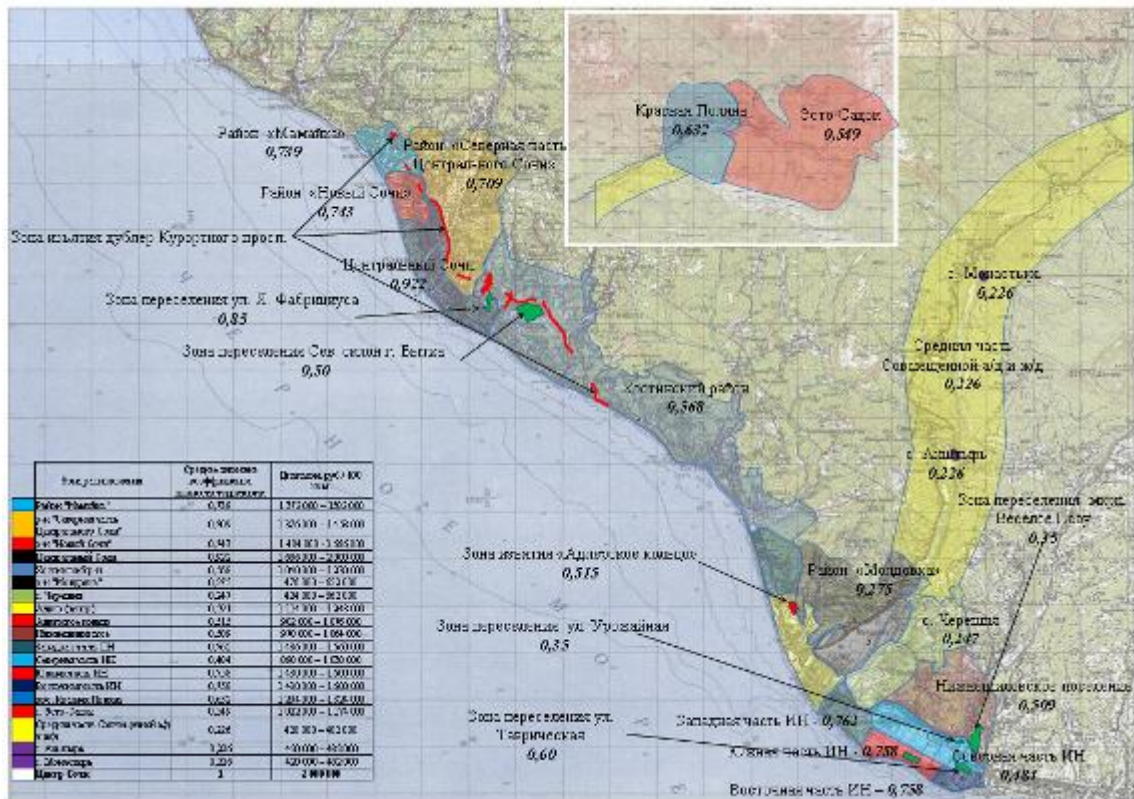


Рис.20. Карта ценового зонирования г. Сочи для функционального использования земельных под ИЖС, по состоянию на 01.01.2010 г.

Базы данных предложений и зафиксированных сделок были верифицированы в соответствии с п. 8.3 Методических рекомендаций.

Верифицированные базы данных представлены в Приложении к настоящему отчету.

Краткий анализ информации, содержащейся в верифицированных базах.

База предложений. Средняя цена предложения 1 кв.м. составляет 16 270 рублей. Ценовая динамика предложений за 2008-2009 годы представлена на рисунке ниже.

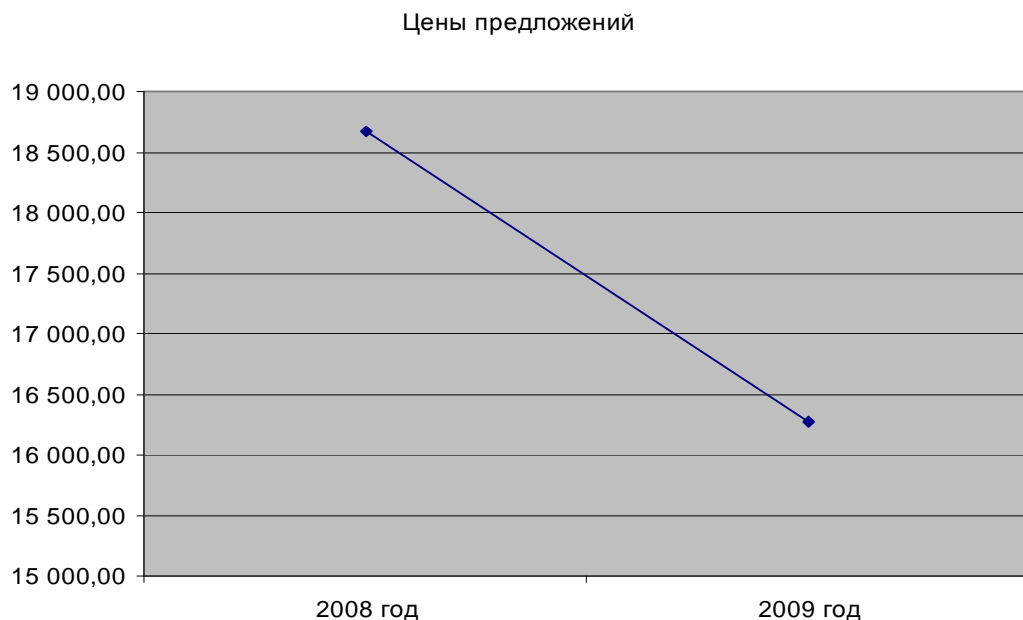


Рис.21. Ценовая динамика предложений за 2008-2009 годы

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 10. 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.

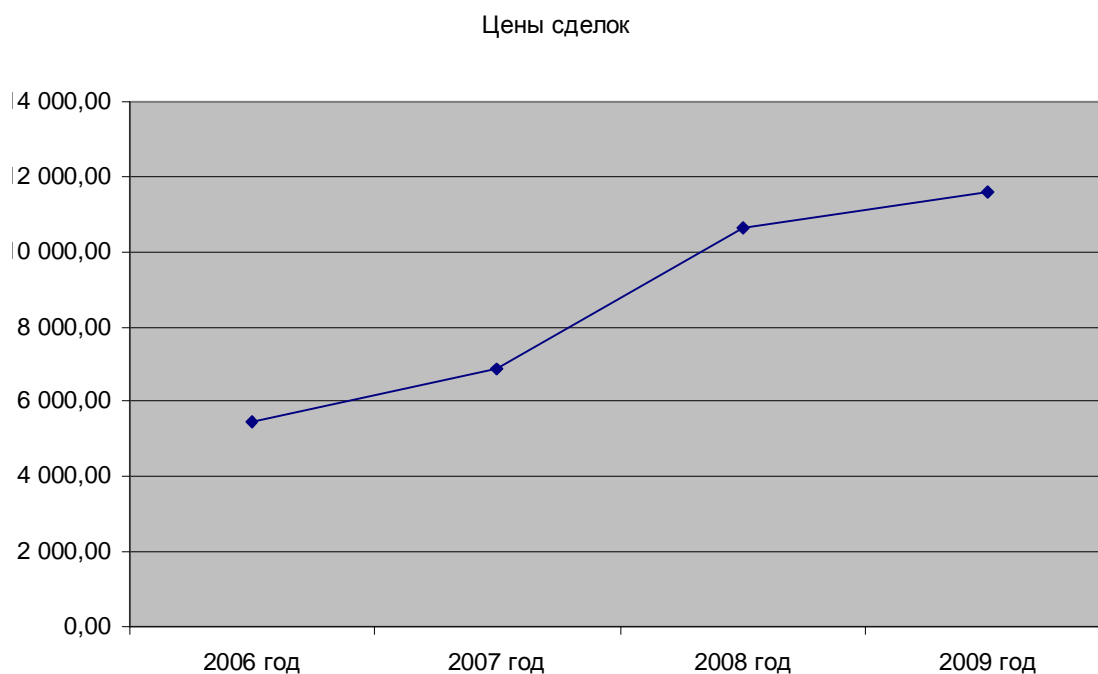


Рис.22. Ценовая динамика сделок за 2006-2009 годы

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.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания зданий, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность проектов реконструкции, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта проводится в два этапа: на первом - *земельный участок анализируется как вакантный, а на втором как улучшенный.*

Стоимость прав на земельный участок рассчитывается в предположении, что он вакантен. Поэтому анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли необходимо проводить, исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не быть наилучшим и наиболее эффективным, так как часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при наилучшем и наиболее эффективном использовании превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения наилучшего и наиболее эффективного использования. Однако при этом важен учет ограничений. Иногда земля используется явно не в лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия ограничений. Например, зонирование земли производится исходя из градостроительных принципов и согласно политико-социальной схеме, а не по финансовым соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими финансовыми требованиями рынка. В результате, наилучшее и наиболее эффективное использование

участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом случае без учета ограничений.

Земельный участок расположен на землях населенных пунктов в секторе индивидуальной жилой застройки. В месте расположения объекта оценки разрешенное использование земельных участков в соответствии с планом градостроительной застройки – индивидуальное жилищное строительство.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как улучшенного должно рассматриваться использование, которое необходимо применить к существующему объекту. Должен ли участок использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли его заменить на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование. Использование, максимизирующее стоимость объекта, и является наиболее эффективным использованием. Для не требующих капитальных затрат на реконструкцию вариантов использования рассчитанные для них стоимости объекта или чистые операционные доходы от его использования могут сравниваться прямым образом. Для вариантов использования, предусматривающих капитальные затраты, анализ наиболее эффективного использования проводится на основании норм дохода для общих капиталовложений в объект выбранных вариантов его использования.

Концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости.

На стандартном языке анализа наиболее эффективного использования это формулируется следующим образом:

- *Физически возможные варианты использования:* возможно использовать под строительство индивидуального жилого дома и ведения подсобного личного хозяйства.

- *Законодательно разрешенные варианты использования:* Согласно распоряжению главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31.10.2008г. №888-р «Об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества для федеральных нужд в целях размещения олимпийского объекта федерального значения» изымаемый земельный участок будет использоваться в целях размещения Олимпийских объектов.

- *Экономическая целесообразность:* в связи с предстоящим изъятием строительство объектов на земельном участке нецелесообразно.

Исходя из сказанного выше, можно считать, что существующее использование земельного участка для индивидуального жилищного строительства является наиболее эффективным.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

10.1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Принцип замещения гласит о том, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа и устареваний) являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

10.1.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расчет рыночной стоимости земельного участка проведен в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России №568–р от 06.03.2002г.

Согласно п.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, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол НСОД от 23.12.2009г. №5), а также учитывая цели и задачи настоящей оценки, расчет рыночной стоимости изымаемого земельного участка произведен сравнительным подходом.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, при сравнительном подходе применяются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод выделения и распределения применяют при оценке только застроенных земельных участков. Метод же сравнения продаж можно применить как для застроенных, так и для свободных от застройки земельных участков.

Условие применения этого метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Согласно федеральным стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, **аналогом объекта** оценки является сходный по экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях. Однако анализ рынка земельных участков и единых объектов недвижимости, проведенный Оценщиками, позволил сделать следующие выводы: рынок объектов недвижимости носит двойственный характер, существуют цены предложений по объектам, но оформление сделок в подавляющем большинстве случаев происходит по значительно заниженной стоимости. Имеющаяся информация, подтверждающая фактическую цену сделок, представленная Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю проанализирована в рамках подготовки МР «По составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимости 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 23.12.2009г. №5). В то же время фактически уплачиваемые суммы за объекты недвижимости близки к ценам предложений. Фактически Оценщику доступны только цены предложения. Поэтому во избежание неоднозначного толкования или ввода в заблуждение настоящим отчетом, в соответствии со ст. 11, 14 Федерального закона от 29.07.1998г. №135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями от 21.12.2001г., 21.03.2002г., 14.11.2002г., 10.01.2003г., 27.02.2003г., 22.08.2004г., 05.01.2006г., 27.07.2006г., 05.02.2007г., 13.07.2007г., 24.07.2007г., 30.06.2008г., 07.05.2009г., 17.07.2009г., 27.12.2009г.) для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода используются объекты, наиболее подходящие для сравнения и по которым известны цены предложения.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сравнительным подходом приведен далее в таблицах. Пояснения к приведенным в расчетах корректировкам приведены далее по тексту.

В качестве исходных данных для расчета использована информация, предоставленная Рабочей группой Национального Совета по оценочной деятельности по методологическому обеспечению и мониторингу работ по оценке для целей реализации требований Федерального закона № 310-ФЗ в части возмещений правообладателям

объектов недвижимости в связи с их изъятием или в связи с установлением сервитута (далее РГ НСОД).

Исходные данные для верификации: в качестве исходных данных в РГ НСОД была представлена информация о сделках по продаже земельных участков и предложения о продаже земельных участков, расположенных в Краснодарском крае, Адлерском районе, г.Сочи. Основная часть информации была получена от «ГК Олимпстрой» в период с августа по декабрь 2009 года и от администрации Краснодарского края в декабре 2009 года.

Полученная информация была представлена в виде следующих баз данных различного формата и содержания:

- База № 1. Выборочная статистическая информация о ценах фактически совершенных сделок, зарегистрированных в ЕГРП в 2006-2009 гг. – 295 записей о ценах сделок;
- База № 2. Информация о ценах фактически совершенных сделок по данным риэлторских компаний за 2006-2009 гг. - 120 записей о ценах сделок;
- База № 3. Информация о ценах фактически совершенных сделок с объектами недвижимости за 1997-2009 гг., предоставленная УФРС - 366 записей о ценах сделок;
- База № 4. Информация о ценах фактически совершенных сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества за 2008-2009 г.г., предоставленная нотариусами города Сочи - 27 записей о ценах сделок;
- База № 5. Информация о ценах предложений о продаже незастроенных земельных участков за 2009 г., предоставленная компанией ООО «ГКР» – 267 записей о ценах предложений;
- База № 6. Информация о ценах предложений о продаже земельных участков за 2003-2009 гг., предоставленная «ГК Олимпстрой» – 429 записей о ценах предложений;
- База № 7. Информация о ценах предложений о продаже незастроенных земельных участков за 2008-2009 гг., предоставленная риэлторскими компаниями - 375 записей о ценах предложений;
- База № 8. Информация о ценах предложений о продаже застроенных земельных участков за 2008-2009 гг., предоставленная риэлторскими компаниями – 249 записей о ценах предложений;
- База № 9. Информация о ценах предложений о продаже незастроенных земельных участков за 2008-2009 г.г. по данным Региональной энергетической комиссии (адрес в интернет: www.rek23.ru) – 725 записей о ценах предложений;
- База № 10. Информация о ценах предложений о продаже застроенных земельных участков за 2008-2009 г.г. по данным Региональной энергетической комиссии (адрес в интернет: www.rek23.ru) – 756 записей о ценах предложений;
- База № 11. Информация о ценах предложений о продаже объектов недвижимого имущества за 2008-2009 гг., предоставленная Торгово-промышленной палатой города Сочи – 246 записей о ценах предложений;
- База № 12. Информация о ценах предложений о продаже объектов недвижимого имущества, предоставленная Администрацией муниципаль-

ного образования города-курорта Сочи - 232 записи о ценах предложений.

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации РГ НСОД было использовано более 4 000 записей, в том числе более 800 записей о ценах сделок и более 3 200 записей о ценах предложений.

Верификация (в соответствии с п.8.3 МР⁷) баз данных с ценами предложений и с ценами сделок произведена специалистами компаний ЗАО «РОСЭКО» и ООО «УНО-2000». Автоматизацию процесса обеспечили программные средства, разработанные ООО «УНО-2000».

Рассмотрев верифицированную в соответствии с п.8.3 МР базу данных сделок не удалось обнаружить достаточное количество аналогичных участков для определения рыночной стоимости объекта оценки. В связи с чем, расчет рыночной стоимости земельного участка произведен с использованием аналогов, имеющихся в верифицированной базе данных предложений на продажу земельных участков РГ НСОД.

Наиболее подходящие для анализа объекты-аналоги выявлены в верифицированной базе предложений путем автоматизированного подбора.

Подобранные РГ НСОД аналоги представлены в таблице ниже (информация по объектам-аналогам предоставлена Оценщику в электронном виде методом централизованной рассылки АРМов).

Таблица 11. Описание объектов-аналогов

№ п/п	Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
1	Адрес	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Хадзыженская	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Малахитовая	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Гранитная	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Мелиораторов	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Лунная
2	Источник информации	База данных рабочей группы Национального Совета по оценочной деятельности	База данных рабочей группы Национального Совета по оценочной деятельности	База данных рабочей группы Национального Совета по оценочной деятельности	База данных рабочей группы Национального Совета по оценочной деятельности	База данных рабочей группы Национального Совета по оценочной деятельности
3	Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
4	Дата размещения объявления	январь 2010г.	январь 2010г.	январь 2010г.	январь 2010г.	январь 2010г.
5	Удаленность от моря, м.	1 700	1 650	1 900	1 650	1 500
6	Наличие коммуникаций	сети электроснабжения, водоснабжение	сети электроснабжения, водоснабжение	сети электроснабжения, водоснабжение	сети электроснабжения, водоснабжение	сети электроснабжения, водоснабжение
7	Целевое назначение участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
8	Ценовая зона	СЧИН*	СЧИН*	СЧИН*	СЧИН*	СЧИН*
9	Цена участка, руб.	13 134 680	9 406 800	3 637 296	2 970 000	6 900 000
10	Площадь участка, кв.м.	1 300	900	360	270	600
11	Цена предложения 1 кв.м., руб.	10 104	10 452	10 104	11 000	11 500

⁷ Здесь и далее в отчете: МР - 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, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол НСОД от 23.12.2009г. №5)

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:

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

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 12. Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов

№ n/n	Цены объектов ана- логов, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное зна- чение коэффици- ента вариации
1	10 104	10 632	608,03	5,7%	33,0%
2	10 452				
3	10 104				
4	11 000				
5	11 500				

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.

В соответствии Распоряжением Минимущества Российской Федерации от 6 марта 2002 г. №568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению ры-

ночной стоимости земельных участков" земельный участок оценен методом сравнения продаж (методом внесения поправок).

Таблица 13. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект-аналог №4</i>	<i>Объект-аналог №5</i>
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Адрес	РФ, Краснодарский край, город Сочи, —————	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Хадыженская	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Малахитовая	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Гранитная	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Мелиораторов	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Лунная
2	Источник информации	-	База данных рабочей группы Национального Совета по оценочной деятельности	База данных рабочей группы Национального Совета по оценочной деятельности	База данных рабочей группы Национального Совета по оценочной деятельности	База данных рабочей группы Национального Совета по оценочной деятельности	База данных рабочей группы Национального Совета по оценочной деятельности
3	Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
4	Дата размещения объявления	дата оценки - 20.01.2010г.	январь 2010г.	январь 2010г.	январь 2010г.	январь 2010г.	январь 2010г.
5	Удаленность от моря, м.	1 808	1 700	1 650	1 900	1 650	1 500
6	Наличие коммуникаций	сети электроснабжения, водоснабжения, канализация (септик)	сети электроснабжения, водоснабжение	сети электроснабжения, водоснабжение	сети электроснабжения, водоснабжение	сети электроснабжения, водоснабжение	сети электроснабжения, водоснабжение
7	Целевое назначение участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
8	Ценовая зона	СЧИН*	СЧИН*	СЧИН*	СЧИН*	СЧИН*	СЧИН*
9	Цена участка, руб.	определяется	13 134 680	9 406 800	3 637 296	2 970 000	6 900 000
10	Площадь участка, кв.м.	555	1 300	900	360	270	600
11	Цена предложения 1 кв.м., руб.	определяется	10 104	10 452	10 104	11 000	11 500

* Северная часть Имеретинской низменности

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
1	2	3	4	5	6	7
Адрес	РФ, Краснодарский край, город Сочи,	РФ, Краснодарский край, Адлерский район, ул. Хадьженская	РФ, Краснодарский край, Адлерский район, ул. Малахитовая	РФ, Краснодарский край, Адлерский район, ул. Гранитная	РФ, Краснодарский край, Адлерский район, ул. Мелиораторов	РФ, Краснодарский край, Адлерский район, ул. Лунная
Цена участка, руб.		13 134 680	9 406 800	3 637 296	2 970 000	6 900 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.		10 104	10 452	10 104	11 000	11 500
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена, руб.		8 083	8 362	8 083	8 800	9 200
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		8 083	8 362	8 083	8 800	9 200
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		8 083	8 362	8 083	8 800	9 200
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		8 083	8 362	8 083	8 800	9 200
Дата продажи/предложения к продаже	20.01.2010	январь 2010 года	январь 2010 года	январь 2010 года	январь 2010 года	январь 2010 года
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		8 083	8 362	8 083	8 800	9 200
Район расположения	СЧИН	СЧИН	СЧИН	СЧИН	СЧИН	СЧИН
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		8 083	8 362	8 083	8 800	9 200
Удаленность от моря, м.	1808	1 700	1 650	1 900	1 650	1 500
Корректировка		xx%	xx%	xx%	xx%	xx%
Скорректированная цена, руб.		8 083	8 362	8 083	8 800	9 200
Площадь земельного участка, кв.м.	555	1 300	900	360	270	600
Корректировка		xx%	xx%	xx%	xx%	xx%
Скорректированная цена, руб.		9 295	9 198	8 083	8 800	9 200
Скорректированная цена всего участка, руб.		12 083 500	8 278 200	2 909 880	2 376 000	5 520 000
Наличие коммуникаций	сети электроснаб-	сети электроснаб-	сети электроснаб-	сети электроснаб-	сети электроснаб-	сети электроснаб-

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
	жения, водоснаб- жение	жения, водоснаб- жение	жения, водоснаб- жение	жения, водоснаб- жение	жения, водоснаб- жение	жения, водоснаб- жение
Корректировка, руб.		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб.		12 083 500	8 278 200	2 909 880	2 376 000	5 520 000
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		9 295	9 198	8 083	8 800	9 200
Целевое назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		9 295	9 198	8 083	8 800	9 200
Наличие подъезда	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		9 295	9 198	8 083	8 800	9 200
Окружающая застройка	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		9 295	9 198	8 083	8 800	9 200
Валовая коррекция, руб.		809	1 254	2 021	2 200	2 300
Валовая коррекция, %		8,0067	11,9977	20,0020	20,0000	20,0000
Рейтинг		5	4	1	3	2
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	9 090					
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	5 044 950					

Пояснения к приведенным выше в таблице корректировкам.

1. **Корректировка на торг.** В связи с тем, что при расчете рыночной стоимости объекта оценки были использованы данные о ценах предложений к продаже земельных участков, введена корректировка на торг в размере 20%. Расчет корректировки на торг произведен методом Монте-Карло рабочей группой Национального Совета по оценочной деятельности в соответствии с разделом 8.2 МР. Основные этапы и результаты расчетов представлены в Приложении VI к части I настоящего отчета.

2. **Корректировка на объем передаваемых прав.** Поскольку объект оценки и 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 0%.

5. **Корректировка на время продажи/предложения.** Так как все аналоги приведены к единой дате с использованием метода индексации, то корректировка составляет 0%.

6. **Корректировка на местоположение.** Учитывая, что выбранные аналоги, располагаются в той же ценовой зоне, что и объект оценки, то корректировка составляет 0%.

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.

10.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, С УЧЕТОМ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Для расчета затрат, необходимых для замещения объектов, в данном отчете выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м² полезной площади, 1 м³ строительного объема, 1 п.м., км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$C = C_{in} \times N \times K \times \dots \times K_n,$$

где:

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

K_n – корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС и справочники оценщика «Ко-Инвест».

Исходя из качества и объёма полученной информации и на основании исходных данных, был осуществлён расчёт затрат замещения/воспроизводства объектов недвижимости методом сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м, 1 п.м. и т.п.) аналогичного/идентичного объекта. В данном случае были использованы укрупнённые показатели стоимости строительства для условий строительства в районе Большого Сочи, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва):

- Сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые дома», из серии «Справочник оценщика», ООО «КО-ИНВЕСТ», для условия строительства в районе Большого Сочи, Россия. Изд. 2009 г.;
- Сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Складские здания и сооружения» из серии «Справочник оценщика», ООО «КО-ИНВЕСТ», для условия строительства в районе Большого Сочи, Россия. Изд. 2009 г.;
- Сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания» из серии «Справочник оценщика», ООО «КО-ИНВЕСТ», для условия строительства в районе Большого Сочи, Россия. Изд. 2009 г.;
- Сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры» из серии «Справочник оценщи-

ка», ООО «КО-ИНВЕСТ», для условия строительства в районе Большого Сочи, Россия. Изд. 2009 г.

Укрупнённые показатели стоимости строительства (УПСС), содержащиеся в издании КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введённой в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.

Расчёт затрат замещения/воспроизводства зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлён по формуле:

$$C_{стр.} = C_{баз} \times N \times K1 \times K2$$

где:

Стр – затраты воспроизводства/замещения объекта недвижимости;

Сбаз – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчёте на единицу измерения (1 кв. м или 1 куб.м.) здания/сооружения для условий строительства г. Сочи, определённый на основе укрупнённых показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»;

N – количество единиц сравнения (площадь, объём оцениваемого объекта и т.п.);

K1 – коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника;

K2 – коэффициент пересчёта стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.01.2009 г. Для пересчёта затрат замещения/воспроизводства объектов в уровень цен на дату оценки с учётом месторасположения ООО «КО-ИНВЕСТ» были использованы данные ГК «Олимпстрой» о ценах на строительные материалы и конструкции для г. Сочи.

Для объектов, расчет затрат замещения/воспроизводства по которым в соответствии со сборниками укрупнённых показателей стоимости строительства серии «Справочник оценщика» невозможен, Оценщиком был осуществлён локальный сметный расчёт стоимости строительства с учетом величины прочих работ и затрат.

Расчет затрат, необходимых для замещения объектов оценки, произведен специалистами ООО «КО-ИНВЕСТ» с использованием данных справочников оценщика разработанных для условий г. Сочи «Ко-Инвест». Результаты расчета затрат на замещение объектов оценки (улучшений, расположенных на изымаемом земельном участке) представлены Оценщику в формате Microsoft® Office Excel® 2003.

Расчет величины затрат, необходимых на замещение объектов оценки, с учетом НДС и величины прибыли предпринимателя (ПП) представлен ниже в таблице.

Таблица 15. Расчет величины затрат, необходимых на замещение улучшений (жилого дома, литер А, и иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества), расположенных на изымаемом земельном участке

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Величина затрат, необходимых на замещение объекта по состоянию на 20.01.2010г., руб. (без учета НДС и ПП, с учетом корректировок на отличие в конструктивных элементах)</i>	<i>Источник (наименование справочника КО-ИНВЕСТ)</i>	<i>Код объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ</i>	<i>НДС</i>	<i>ПП</i>	<i>Величина затрат, необходимых на замещение объекта по состоянию на 20.01.2010г., руб.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1	Жилой дом, литер А	1 369 304,14	Жилые дома, изд. 2009	сЖ3.2 3.812	18%	12%	1 809 672
2	Веранда, литер а	101 527,44	Жилые дома, изд. 2009	сЖ5.5.0.89	18%	12%	134 179
3	Уборная, литер Г	13 499,20	Жилые дома, изд. 2009	сЖ5.41.0.449	18%	12%	17 841
4	Калитка, литер I	2 834,32	сметный расчет	-	18%	12%	3 746
5	Ворота, литер II	9 069,81	сметный расчет	-	18%	12%	11 987
6	Забор, литер III	282 675,79	сметный расчет	-	18%	12%	373 584
7	Мощение, литер V	156 220,38	Сооружения городской инфраструктуры, изд. 2009	сИЗ.1.03.026;сИЗ.1.03.017	18%	12%	206 461
8	Калитка, литер VI	2 519,39	сметный расчет	-	18%	12%	3 330
9	Калитка, литер VII	2 519,39	сметный расчет	-	18%	12%	3 330
10	Забор, литер VIII	63 866,59	сметный расчет	-	18%	12%	84 406
	Итого:						2 648 536

Дополнение:

При расчете стоимости улучшений необходимо отразить полный расчет с отражением и обоснованием всех применяемых корректировок и индексов, а также приложить полный сметный расчет.

Таблица 16. Расчет величины затрат, необходимых на замещение улучшений (иных объектов недвижимого имущества, не отраженных в техническом паспорте домовладения), расположенных на изымаемом земельном участке

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Величина затрат, необходимых на замещение объекта по состоянию на 20.01.2010г., руб. (без учета НДС и ПП, с учетом корректировок на отличие в конструктивных элементах)</i>	<i>Источник (наименование справочника КО-ИНВЕСТ)</i>	<i>Код объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ</i>	<i>НДС</i>	<i>ПП</i>	<i>Величина затрат, необходимых на замещение объекта по состоянию на 20.01.2010г., руб.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1	Теплица	55 246,57	сметный расчет	-	18%	12%	73 014
2	Септик	216 400,24	Сооружения городской инфраструктуры, изд. 2009	sИЗ.2.09.002	18%	12%	285 995
3	Выгребная яма	26 110,69	Жилые дома, изд. 2009	sЖ5.13.0.236sЖ5.13.0.237	18%	12%	34 508
4	Смотровая камера водопровода	10 183,54	Сооружения городской инфраструктуры, изд. 2009	sИЗ.2.09.002	18%	12%	13 459
	Итого:						406 976

Дополнение:

При расчете стоимости улучшений необходимо отразить полный расчет с отражением и обоснованием всех применяемых корректировок и индексов, также приложить полный сметный расчет.

Примечание к расчетам, приведенным выше в таблицах.

В графе 3 таблиц приведена величина затрат, необходимых для замещения объектов оценки, без учета налога на добавленную стоимость и прибыли предпринимателя.

В графе 6 таблиц приведено значение налога на добавленную стоимость в размере 18%.

В графе 7 приведено значение прибыли предпринимателя в размере 12%.

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Согласно методике⁸, расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет прибыли предпринимателя производится по формуле:

$$ПП = n \times \frac{Ya}{2} \left[1 + n \times \frac{2Ya}{3} + C_0 \left(1 + \frac{2}{3} \times n^2 \times Ya^2 \right) \right]$$

где:

ПП – прибыль предпринимателя, %;

Ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал. Согласно методике⁹ величина нормы отдачи на капитал, вложенный в строящийся объект должна превышать среднерыночную норму отдачи на капитал, вложенный в готовый объект на величину рыночно обоснованной величине премий за дополнительные - проектные и строительные риски. Величину нормы отдачи на капитал для определения прибыли предпринимателя можно обеспечить, ориентируясь на ставку процентов по кредитам на строительство объектов оцениваемого типа. В настоящем отчете норма отдачи на капитал определялась на основании средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам на срок более 1 года по состоянию на дату максимально приближенную к дате оценки. Данная величина составляет 19,7% в год.¹⁰

C₀ – доля авансового платежа в общей сумме платежей. Данный показатель определялся на основании работы Е.С. Озерова «Экономический анализ и оценка недвижимости». На основании его наблюдений и разработок обычная норма авансовых платежей (начальные вложения средств в % от стоимости объекта) составляет 0-30%. В настоящих расчетах оценщик учитывает начальные вложения средств в % от стоимости объекта в размере 15%, как усредненное значение наиболее типичных норм авансовых платежей.

n – число лет (период) строительства.

Обосновать период строительства

⁸ Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И. Кошкина, М.: ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.

⁹ Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И. Кошкина, М.: ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.

¹⁰ Бюллетень банковской статистики № 1 (200) <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1001r.pdf>

Оценщик исходит из допущения, что основной объект и объекты вспомогательного использования будут построены в один период. Время, необходимое для поиска, приобретения, оформления необходимой документации на земельный участок, получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию составит 6 месяцев (**Указать на основании каких источников получена информация**). Тогда период строительства составит 11,5 месяцев (или 0,96 года)

Таблица 17. Расчет прибыли предпринимателя для объекта оценки составит

Число лет строительства, (n, t)	Доля авансовых платежей, Co, d	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya, R)	Прибыль предпринимателя, % (Pr)	Прибыль предпринимателя, % (Pr) (округленно)
0,96	15%	19,70%	12,10%	12%

Определение накопленного износа.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.д.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности оцениваемого объекта (земельно-имущественного комплекса в целом) с точки зрения изменения внешнего окружения). Накопленный износ – это совокупное значение физического износа, функционального и внешнего устареваний.

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

Рыночная стоимость объекта затратным подходом с учетом накопленного износа может определяться по формуле:

$$P_{ст} = [C \times (1 - (1 - I_{физ}/100) \times (1 - I_{функ}/100) + C_{з.у.}] \times (1 - I_{внеш}/100), \quad (1)$$

где:

C – стоимость замещения или воспроизводства объектов оценки, руб.

$I_{физ}$ – физический износ улучшений, %;

$I_{функ}$ – функциональное устаревание улучшений, %;

$I_{внеш}$ – внешнее (экономическое) устаревание для всего земельно-имущественного комплекса, %;

$C_{з.у.}$ – стоимость земельного участка, руб.,

или по формуле:

$$P_{ст} = [C \times (1 - (I_{физ} + I_{функ}) / 100) + C_{з.у.}] \times [1 - I_{внеш} / 100] \quad (2)$$

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

В данном отчете физический износ определен экспертным методом путем непосредственного осмотра, при котором износ оценивается в виде процентных потерь от первоначальной стоимости объекта в соответствии с «Правилами оценки физического износа жилых зданий» (ВСН 53-86р), а также с «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений», утвержденным Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973г. №279 в соответствии с их техническим состоянием и нормативным сроком эксплуатации. Расчет физического износа объекта оценки приведен ниже в таблице. Итоговое значение физического износа указано с учетом округления.

Таблица 18. Расчет физического износа объекта (жилой дом, литер А)

№ п/ п	Наименование конструктивных элементов здания	Удельный вес конструктивных элементов	Износ по элементам, %	Удельный износ, %	Признаки физического износа
1	2	3	4	5	6
1	Фундаменты	11,0%	20	2,2	Трещины на откосах проемов отслоение облицовки, выветривание швов, следы влаги в местах отсутствия облицовки. Деформация, повреждения отсутствуют.
2	Наружные стены	12,0%	30	3,6	
3	Внутренние стены и перегородки	7,0%	30	2,1	
4	Перекрытия и покрытия	19,0%	30	5,7	
5	Кровля	2,0%	30	0,6	
6	Проемы	13,0%	30	3,9	
7	Полы	5,0%	40	2,0	
8	Отделка	9,0%	30	2,7	
9	Инженерное обеспечение в том числе:				
9.1	Отопление, вентиляция, кондиционирование	7,0%	30	2,1	
9.2	Водоснабжение и канализация	4,0%	30	1,2	
9.3	Электроосвещение	8,0%	30	2,4	
9.4	Слаботочные устройства	2,0%	40	0,8	
9.5	Прочее инженерное оборудование	2,0%	30	0,6	
	Итого:	100%		30	

Таблица 19. Расчет физического износа объекта (веранда, литер а)

№ п/ п	Наименование конструктивных элементов здания	Удельный вес конструктивных элементов	Износ по элементам, %	Удельный износ, %	Признаки физического износа
1	2	3	4	5	6
1	Фундаменты	11,0%	20	2,2	Следы увлажнения цокольной части стен. Деформация, повреждения
2	Наружные стены	6,0%	30	1,8	
3	Внутренние стены и перегородки	-	-	-	

№ п/ п	Наименование конструктивных элементов здания	Удельный вес конструктивных элементов	Износ по элементам, %	Удельный износ, %	Признаки физического износа
1	2	3	4	5	6
4	Перекрытия и покрытия	7,0%	30	2,1	отсутствуют.
5	Кровля	24,0%	30	7,2	
6	Проемы	7,0%	30	2,1	
7	Полы	21,0%	40	8,4	
8	Отделка	20,0%	30	6,0	
9	Инженерное обеспечение в том числе:				
9.1	Отопление, вентиляция, кондиционирование	-	-	-	
9.2	Водоснабжение и канализация	-	-	-	
9.3	Электроосвещение	2,0%	30	0,6	
9.4	Слаботочные устройства	-	-	-	
9.5	Прочее инженерное оборудование	-	-	-	
	Итого:	100%		30	

Величина физического износа прочих объектов принята с учетом срока эксплуатации и фактического технического состояния на дату оценки.

Таблица 20. Величина физического износа объектов (сооружений, передаточных устройств)

№ п/ п	Наименование объекта	Физический износ, %	Признаки износа.
1	2	4	5
1	Уборная, литер Г	30	Признаков существенного износа не обнаружено.
2	Калитка, литер I	30	Частичное поражение коррозией металлических элементов.
3	Ворота, литер II	30	Частичное поражение коррозией металлических элементов.
4	Забор, литер III	30	Частичное поражение коррозией металлических элементов.
5	Мощение, литер V	30	Отдельные выбоины в покрытии.
6	Калитка, литер VI	30	Частичное поражение коррозией металлических элементов.
7	Калитка, литер VII	30	Частичное поражение коррозией металлических элементов.
8	Забор, литер VIII	30	Частичное поражение коррозией металлических элементов.
9	Теплица	20	Частичное поражение коррозией металлических элементов.
10	Септик	20	Признаков существенного износа не обнаружено.
11	Выгребная яма	20	Признаков существенного износа не обнаружено.
12	Смотровая камера водопровода	20	Отдельные выбоины в покрытии.

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

Учитывая тот факт, что оцениваемый объект запроектирован и построен с учетом сейсмического воздействия 7 баллов, а нормативные требования на сегодняшний день возросли до 8 баллов для г.Сочи для объектов аналогичных оцениваемому (СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах», в редакции 1997г.), объект оценки не соответствует на дату оценки данным требованиям. По информации специалистов ОАО «Краснодаргражданпроект» стоимость дополнительных антисейсмических мероприятий для аналогичных зданий, составляет 3% от нового строитель-

ства. Сооружения вспомогательного назначения функционального износа не испытывают.

С учетом вышесказанного, для решения задач оценки функциональный износ для оцениваемого здания принимается равным 3%.

Внешнее устаревание – обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры, законодательных и нормативных актов и т.д. в отличие от физического износа и функционального устаревания, так или иначе временно преодолеваемого обесценивания, экономическое обесценивание необратимо.

Внешнее устаревание для оцениваемых объектов отсутствует.

Расчет рыночной стоимости объектов затратным подходом с учетом физического износа, функционального и внешнего устареваний приведен ниже в таблице.

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости объектов оценки (жилого дома, литер А, и иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества) затратным подходом

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Величина затрат, необходимых на замещение объекта по состоянию на 20.01.2010г., руб.</i>	<i>Физический износ, %</i>	<i>Функциональное устаревание, %</i>	<i>Сумма физического износа и функционального устаревания, %</i>	<i>Сумма физического износа и функционального устаревания, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость объекта, определенная затратным подходом с учетом НДС по состоянию на 20.01.2010г., руб.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1	Жилой дом, литер А	1 809 672	30	3	33	597 192	1 212 480
2	Веранда, литер а	134 179	30	0	30	40 254	93 925
3	Уборная, литер Г	17 841	30	0	30	5 352	12 489
4	Калитка, литер I	3 746	30	0	30	1 124	2 622
5	Ворота, литер II	11 987	30	0	30	3 596	8 391
6	Забор, литер III	373 584	30	0	30	112 075	261 509
7	Мошение, литер V	206 461	30	0	30	61 938	144 523
8	Калитка, литер VI	3 330	30	0	30	999	2 331
9	Калитка, литер VII	3 330	30	0	30	999	2 331
10	Забор, литер VIII	84 406	30	0	30	25 322	59 084
	Итого:	2 648 536				848 851	1 799 685

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости объектов оценки (иных объектов недвижимого имущества, не отраженных в техническом паспорте домовладения) затратным подходом

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Величина затрат, необходимых на замещение объекта по состоянию на 20.01.2010г., руб.</i>	<i>Физический износ, %</i>	<i>Функциональное устаревание, %</i>	<i>Сумма физического износа и функционального устаревания, %</i>	<i>Сумма физического износа и функционального устаревания, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость объекта, определенная затратным подходом с учетом НДС по состоянию на 20.01.2010г., руб.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1	Теплица	73 014	20	0	20	14 603	58 411
2	Септик	285 995	20	0	20	57 199	228 796
3	Выгребная яма	34 508	20	0	20	6 902	27 606
4	Смотровая камера водопровода	13 459	20	0	20	2 692	10 767
	Итого:	406 976				81 396	325 580

10.1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода приведены ниже в таблице.

Таблица 23. Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, определенная затратным подходом по состоянию на 20.01.2010г., руб.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	Земельный участок с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м ² , расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, _____	5 044 950, в том числе: 4 414 331 – стоимость доли земельного участка, принадлежащей Гражданину N (7/8 доли в праве общей долевой собственности); 630 619 – стоимости доли земельного участка, принадлежащей Гражданину M (1/8 доли в праве общей долевой собственности)
2	Жилой дом с постройкой, литер А, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, _____	1 212 480, в том числе: 606 240 – стоимость доли жилого дома, литер А, принадлежащей Гражданину N (1/2 доли в праве общей долевой собственности); 606 240 – стоимость доли жилого дома, литер А, принадлежащей Гражданину M (1/2 доли в праве общей долевой собственности)
3	Иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества и сооружения, расположенные на изымаемом земельном участке	587 205, в том числе: 293 603 – стоимость доли иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества, принадлежащей Гражданину N (1/2 доли в праве общей долевой собственности); 293 602 – стоимость доли иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества, принадлежащей Гражданину M (1/2 доли в праве общей долевой собственности)
4	Иные объекты недвижимого имущества, не отраженные в техническом паспорте домовладения	325 580, в том числе: 162 790 - стоимость доли иных объектов недвижимого имущества, принадлежащей Гражданину N (1/2 доли в праве общей долевой собственности); 162 790 – стоимость доли иных объектов недвижимого имущества, принадлежащей Гражданину M (1/2 доли в праве общей долевой собственности)

Примечание: стоимость улучшений (строка 4), выявленных при осмотре объектов, но не отраженных в техническом паспорте домовладения, будет учтена при расчете убытков (см. часть II настоящей работы)

Таким образом, Рыночная стоимость жилого дома с постройкой, литер А, иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества (право общей долевой собственности Гражданину N (1/2 доля) и Гражданину М (1/2 доля)) и изымаемого земельного участка с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м² (право общей долевой собственности Гражданину N (7/8 доли) и Гражданину М (1/8 доли) , расположенных по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, _____, определенная затратным подходом по состоянию на 20.01.2010г. составляет:

5 044 950 руб. + 1 212 480 руб. + 587 205 руб. = **6 844 635**

(шесть миллионов восемьсот сорок четыре тысячи шестьсот тридцать пять) рублей,

в том числе:

- стоимость 7/8 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества, принадлежащие Гражданину N: 4 414 331 руб. + 606 240 руб. + 293 603 руб. = **5 314 174 руб.;**
- стоимость 1/8 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества, принадлежащие Гражданину М: 630 619 руб. + 606 240 руб. + 293 602 руб. = **1 530 461 руб.**

10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Оценка собственности по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентированного на будущие блага от ее использования, и их текущее значение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затратит на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Расчет стоимости может быть осуществлен методом прямой капитализации доходов или анализа дисконтированных потоков денежных средств. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен либо один из этих методов, либо оба.

Определение рыночной стоимости объекта методом капитализации дохода основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме доходов от эксплуатации и дохода от продажи.

Согласно п.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, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол НСОД от 23.12.2009г. №5), а также учитывая цели и задачи настоящей оценки (определение рыночной стоимости недвижимого имущества – жилого дома, иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке для целей изъятия), доходный подход при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости не применяется.

10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Согласно п.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, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол НСОД от 23.12.2009г. №5), а также учитывая цели и задачи настоящей оценки, сравнительный подход при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости не применяется.

Методы сравнительного подхода применены при расчете рыночной стоимости земельного участка и приведены в разделе 10.1.2 «Расчет рыночной стоимости земельного участка» части I настоящей работы.

10.4. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемых объектов (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы.

Затратный подход учитывает ограничительные условия, вытекающие из его сути. *Во-первых*, это наличие принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений.

Во-вторых, затратный подход по своей сути не учитывает влияние строительного лага – интервала времени, необходимого для воссоздания улучшений аналогичной полезности. В действительности же потенциальный инвестор (покупатель) в расчетах предусмотрит строительный лаг как дисконтированную потерю ожидаемого дохода, которую он, очевидно, учтет в текущей стоимости воспроизводства (замещения) в виде предпринимательской прибыли. При этом необходимо иметь в виду, затратным подходом воспроизводится не инвестиционная, а рыночная стоимость. Рынок же оценивает недвижимость по совокупности покупательского спроса безотносительно к динамике денежных потоков конкретного инвестора.

Затратный подход отражает такой аспект рынка, как стоимость строительных услуг на рынке недвижимости.

Принято считать, что при развитом рынке *сравнительный подход* дает достаточно точный результат. Метод рыночной привлекательности основан на информации о сделках (или ценах предложений) с аналогичными объектами недвижимости. Инвестор, действуя по принципу замещения (или альтернативной инвестиции) может инвестировать либо в оцениваемую недвижимость либо в аналогичные объекты. По этой причине данные о стоимости объектов-аналогов, имеющиеся на рынке, служат наилучшими ориентирами для определения стоимости оцениваемой недвижимости. Данный подход требует полной и адекватной ценовой информации по сопоставимым объектам-аналогам. Однако сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки является развитым и имеющиеся предложения являются достоверными, учитывающими действительные намерения продавцов и покупателей.

Обоснование отказа от применения для части объектов оценки (земельного участка) затратного и доходного подходов, для части объектов оценки (улучшений, расположенных на земельном участке) – сравнительного и доходного подхода с учетом положений 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, утвер-

жденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол НСОД от 23.12.2009г. №5) приведено в соответствующих разделах отчета.

Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки представлены ниже в таблице.

Таблица 24. Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, определенная по состоянию на 20.01.2010г. с учетом НДС для улучшений, руб.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	Земельный участок с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м ² , расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, _____	5 044 950, в том числе: 4 414 331 – стоимость доли земельного участка, принадлежащей Гражданину N (7/8 доли в праве общей долевой собственности); 630 619 – стоимости доли земельного участка, принадлежащей Гражданину М (1/8 доли в праве общей долевой собственности)
2	Жилой дом с постройкой, литер А расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, _____	1 212 480, в том числе: 606 240 – стоимость доли жилого дома, литер А, принадлежащей Гражданину N (1/2 доли в праве общей долевой собственности); 606 240 – стоимость доли жилого дома, литер А, принадлежащей Гражданину М (1/2 доли в праве общей долевой собственности)
3	Иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества и сооружения, расположенные на изымаемом земельном участке	587 205, в том числе: 293 603 – стоимость доли иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества, принадлежащей Гражданину N (1/2 доли в праве общей долевой собственности); 293 602 – стоимость доли иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества, принадлежащей Гражданину М (1/2 доли в праве общей долевой собственности)
4	Иные объекты недвижимого имущества, не отраженные в техническом паспорте домовладения	325 580, в том числе: 162 790 - стоимость доли иных объектов недвижимого имущества, принадлежащей Гражданину N (1/2 доли в праве общей долевой собственности); 162 790 – стоимость доли иных объектов недвижимого имущества, принадлежащей Гражданину М (1/2 доли в праве общей долевой собственности)

Примечание: стоимость улучшений (строка 4), выявленных при осмотре объектов, но не отраженных в техническом паспорте домовладения, будет учтена при расчете убытков (см. часть II настоящей работы)

Рыночная стоимость жилого дома с постройкой, литер А, Г, иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества (право общей долевой собственности Гражданину N (1/2 доля) и Гражданину М (1/2 доля)) и изымаемого земельного участка с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м² (право общей долевой собственности Гражданину N (7/8 доли) и Гражданину М (1/8 доли) , расположенных по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, _____, определенная по состоянию на 20.01.2010г. составляет:

5 044 950 руб. + 1 212 480 руб. + 587 205 руб. = 6 844 635

(шесть миллионов восемьсот сорок четыре тысячи шестьсот тридцать пять) рублей,

в том числе:

- стоимость 7/8 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и

иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества, принадлежащие Гражданину N : 4 414 331 руб. + 606 240 руб. + 293 603 руб. = **5 314 174 руб.**;

- стоимость 1/8 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества, принадлежащие Гражданину M: 630 619 руб. + 606 240 руб. + 293 602 руб. = **1 530 461 руб.**

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний оценщика, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества;
- оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей работы, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и исполнителем;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами РОО;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Оценщик

12. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ, ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ УБЫТКОВ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Оценочная компания произвела расчет размера убытков, причиненных правообладателям изымаемого земельного участка с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м², расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, _____, принадлежащего на праве общей долевой собственности Гражданину N и Гражданину M, по состоянию на 20.01.2010г.

Основные факты и выводы	
<p>Наименование объекта оценки в соответствии с заданием на актуализацию, полученным от Заказчика в соответствии с приложением №1 к договору №05-20/3-9-_____ от _____</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок (земли населенных пунктов) 23:49:_____ площадью 555 кв.м., принадлежащий на праве общей долевой собственности Гражданину N и Гражданину M, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____ • Жилой дом с постройкой, литер А, Г, общей площадью 83,4 кв.м., принадлежащий на праве общей долевой собственности Гражданину N (1/2 доли) и Гражданину M (1/2 доли), расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, _____. • Иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества и сооружения, расположенные на изымаемом земельном участке.
<p>Номер отчета и дата составления</p>	<p>№ xxx от _____</p>
<p>Краткая характеристика объектов оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м², расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, _____. • Жилой дом, литер А, общей площадью 82,5 м², расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, _____. • Иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества и сооружения, расположенные на изымаемом земельном участке. • Иные объекты недвижимого имущества, не учтенные при технической инвентаризации.
<p>Вид права на земельный участок</p>	<p>Общая долевая собственность</p>
<p>Правообладатели земельного участка</p>	<p>Гражданину N (7/8 доли) Гражданину M (1/8 доли)</p>
<p>Вид права на жилой дом и иные правомерно возведенные объекты недвижимого имущества</p>	<p>Общая долевая собственность</p>
<p>Правообладатели улучшений, расположенных на земельном</p>	<p>Гражданину N (1/2 доли) Гражданину M (1/2 доли)</p>

участке		
Наличие у объекта обременений	Отсутствуют	
Дата расчета размера убытков	20.01.2010г.	
Период проведения работ	с 20.01.2010г. по 09.02.2010г.	
Дата осмотра объекта оценки	27.01.2010г.	
Результаты расчета размера убытков, причиненных правообладателю с учетом доли в праве общей долевой собственности (Гражданин N)	Убытки, связанные с перебазированием	8 928 руб.
	Убытки, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на земельный участок и вновь приобретенный объект недвижимости	1 000 руб.
	<i>Прочие убытки, в том числе:</i>	<i>843 237 руб.</i>
	Убытки, связанные с утратой многолетних насаждений на земельном участке	647 447 руб.
	Убытки, связанные с изъятием объектов недвижимости, не отраженных в техническом паспорте	162 790 руб.
	Убытки, связанные с арендой жилья собственником недвижимого имущества на период поиска недвижимости, взамен изымаемой	33 000 руб.
	Сумма убытков:	853 165 руб.
Результаты расчета размера убытков, причиненных правообладателю с учетом доли в праве общей долевой собственности (Гражданин M)	Убытки, связанные с перебазированием	8 928 руб.
	Убытки, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на земельный участок и вновь приобретенный объект недвижимости	1 000 руб.
	<i>Прочие убытки, в том числе:</i>	<i>288 282 руб.</i>
	Убытки, связанные с утратой многолетних насаждений на земельном участке	92 492 руб.
	Убытки, связанные с изъятием объектов недвижимости, не отраженных в техническом паспорте	162 790 руб.
	Убытки, связанные с арендой жилья собственником недвижимого имущества на период поиска недвижимости, взамен изымаемой	33 000 руб.
	Сумма убытков:	298 210 руб.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения о заказчиках оценки		
Наименование и организационно - правовая форма	Заказчик-1: Администрация Краснодарского края, Департамент Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года; Заказчик-2: Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта	
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения	Заказчик-1: ОГРН 1072308013800, присвоен 27.12.2007г. Заказчик-2: ОГРН 1072300010991, присвоен 08.11.2007г.	
Юридический адрес Фактический адрес	Заказчик-1: Заказчик-2:	
Сведения об оценщике		
Исполнитель: юридическое лицо	Наименование и организационно - правовая форма	
	Местонахождение	
	Реквизиты	
	Сведения об аккредитациях	
Специалист-оценщик, член СРО РОО	Фамилия, имя, отчество	
	Местонахождение	
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	
	Сведения о повышении квалификации	
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
	Стаж работы в оценочной деятельности	
	Дополнительная информация	
	Реквизиты трудового договора	
с т	Фамилия, имя, отчество	

Местонахождение	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	
Сведения о повышении квалификации	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Дополнительная информация	
Реквизиты трудового договора	
Фамилия, имя, отчество	
Квалификация	
Сведения об образовании	
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	
Фамилия, имя, отчество	
Квалификация	
Сведения об образовании	
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ В РАСЧЕТАХ

Заключение о величине убытков в связи с изъятием земельного участка подготовлено с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

1. Расчет размера убытков производится в предположении, что:
 - Предоставленные документы являются достоверными;
 - Денежная компенсация понесенных убытков выплачивается единовременно;
 - Расчет проводится на основании рыночных данных.
2. При проведении работ по определению величины убытков Оценщик в соответствующем разделе Отчета проанализировал наличие типичных убытков, характерных для земельных участков под ИЖС:
 - Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.
 - Убытки связанные с изъятием объектов недвижимости, не отраженных в техническом паспорте или отраженных, но относящихся к самовольно возведенным.
 - Затраты на аренду собственником недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание).
 - Оплата услуг по перебазированию движимого имущества собственника изымаемого земельного участка.
 - Сборы и пошлины на государственную регистрацию.
 - Упущенная выгода.
3. Величина убытков рассчитана по состоянию на дату оценки, без учета дисконта (инфляционных и временных факторов, изменяющих стоимость денег во времени). Оценщик не принимает на себя ответственности за указанные изменения.
4. В состав убытков включены только те убытки, которые характерны для типичного собственника.
5. Оценщик не несет имущественной, профессиональной и какой-либо иной ответственности в случае, если фактический состав убытков конкретного собственника ИЖС будет отличаться от состава убытков, характерных для типичного собственника ИЖС.
6. Убытки связанные с затратами на аренду собственником недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой, в рамках настоящей работы рассчитываются, так как Оценщик не располагает информацией о Соглашении, заключаемом с правообладателем.
7. Убытки, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на земельный участок и вновь приобретаемый объект недвижимости для Гражданин N и Гражданин M с учетом родственных связей неразделимы.
8. 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.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Убытки - 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).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Убытки, подлежащие возмещению в связи с изъятием земель для государственных или муниципальных нужд, подразделяются на:

- прямые убытки (затраты, реальный ущерб, утрата, повреждение имущества), кроме упущенной выгоды;
- упущенную выгоду;
- ущерб, причиненный нарушениями хозяйственных договоров, кроме упущенной выгоды (санкций в виде штрафов, пеней, неустоек).

Возмещение убытков (расходов, затрат) - лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Источник компенсационных выплат - возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.

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

Недополученный доход – доход, который получили бы обладатели прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

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

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

Законодательные и нормативные акты, являющиеся основанием для возмещения убытков:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Земельный кодекс Российской Федерации 136-ФЗ от 25 сентября 2001г.;
- Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);
- Федеральный закон «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» №310-ФЗ от 01.12.2007г. (с изм. и доп.).

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УБЫТКОВ

6.1. СОСТАВ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЯЕМЫХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Согласно ст.15 ГК РФ, «лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере».

В соответствии с п.7 МР размер убытков рассчитывается по следующей формуле:

$$Y = Y_{ув} + Y_{тл} + Y_{пр},$$

где:

$Y_{ув}$ – размер упущенной выгоды;

$Y_{тл}$ – размер убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

$Y_{пр}$ – размер прочих убытков.

Определение размера упущенной выгоды ($Y_{ув}$) 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. Определение размера упущенной выгоды производится только в случае, если предпринимательская деятельность осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

Размер убытков, которые несут собственники земельного участка, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами ($Y_{тл}$) 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 РФ.

В состав размера прочих убытков в общем случае ($Y_{пр}$) входят:

- убытки, связанные с перебазированием;
- убытки, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на вновь приобретенный объект недвижимости, а также стоимость услуг специализированной юридической фирмы за содействие в проведении регистрации;
- убытки, связанные с рекультивацией земель;
- убытки, связанные с утратой многолетних насаждений на земельном участке и т.д.

6.2. РАСЧЕТ РАЗМЕРА УБЫТКОВ

Согласно договору №05-20/3-9-_____ от_____ необходимо определить размер убытков, подлежащих возмещению правообладателям недвижимого имущества в связи с его изъятием. Характеристика изымаемого недвижимого имущества представлена ниже в таблицах.

Таблица 25. Характеристика изымаемого земельного участка

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Характеристика</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	Кадастровый номер земельного участка	
2	Местоположение земельного участка	
3	Категория земель	
4	Разрешенное использование земельного участка	
5	Площадь земельного участка	
6	Сведения о правах	
7	Наличие обременений / ограничений в использовании земельного участка	
8	Инженерное обеспечение земельного участка	
9	Форма земельного участка	
10	Топография земельного участка	
11	Экологическая обстановка района расположения объекта	
12	Район расположения объекта оценки, ближайшее окружение, транспортная доступность	
13	Расстояние до берега Черного моря	
14	Близость остановок общественного транспорта	
15	Наличие улучшений на оцениваемом земельном участке	
16	Наличие многолетних насаждений на оцениваемом земельном участке	
17	Предоставленные документы	

Таблица 26. Технические характеристики улучшений (жилого дома, литер А, и иных правомерно возведенных объектов недвижимого имущества)

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта в соответствии с техническим паспортом</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Этажность</i>	<i>Площадь застройки, м²</i>	<i>Общая площадь/ жилая площадь, м²</i>	<i>Строительный объем, м³</i>	<i>Технические характеристики конструктивных элементов здания</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1	Жилой дом, литер А						
2	Веранда, литер а						
3	Уборная, литер Г						
4	Калитка, литер I						
5	Ворота, литер II						
6	Забор, литер III						
7	Мощение, литер V						
8	Калитка, литер VI						
9	Калитка, литер VII						
10	Забор, литер VIII						

Таблица 27. Технические характеристики улучшений (иных объектов недвижимого имущества, не отраженных в техническом паспорте домовладения)

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Этаж ность</i>	<i>Площадь застрой- ки, м²</i>	<i>Технические характеристики конструктивных элементов</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1	Теплица				
2	Септик				
3	Выгребная яма				
4	Смотровая камера водопровода				

Таблица 28. Сведения о многолетних насаждениях

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Возраст, лет</i>	<i>Количество</i>	<i>Состояние</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1	Яблоня	6	6	плодоносящее
2	Груша	6	3	плодоносящее
3	Виноград	10	15	плодоносящее
4	Черешня	10	2	плодоносящее
5	Слива	7	4	плодоносящее
6	Слива	2	2	плодоносящее
7	Вишня	6	5	плодоносящее
8	Шелковица	5-6	6	плодоносящее
9	Вишня	7	2	плодоносящее
10	Киви	4	4	плодоносящее
11	Грейпфрут	12	1	плодоносящее
12	Фейхоа	5-10	9	плодоносящее
13	Смородина	4	2	плодоносящее
14	Крыжовник	4	1	плодоносящее
15	Инжир	7	2	плодоносящее
16	Хурма	10	4	плодоносящее
17	Хурма	8	1	плодоносящее
18	Калина	7	2	плодоносящее
19	Облепиха	12	1	плодоносящее
20	Малина	4	70	плодоносящее
21	Хурма	2	1	плодоносящее
22	Гранат	5	3	плодоносящее
23	Ежевика	3	5	плодоносящее
24	Эвкалипт	3	1	плодоносящее
25	Лавровое дерево	10	2	плодоносящее
26	Боярышник	10	2	плодоносящее

При изъятии оцениваемого земельного участка не возникает упущенной выгоды и убытков, связанных с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

В соответствии с п.7 МР в рамках настоящего раздела **определяется размер прочих убытков причиненных правообладателям изымаемого земельного участка** с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м², принадлежащего на праве общей долевой собственности Гражданин N и Гражданин M, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, _____.

1. Убытки, связанные с перебазируванием.

В затраты на переезд включены услуги грузчиков и услуги по упаковке имущества. В составе расходов на оплату услуг по транспортировке движимого имущества правообладателя изымаемого земельного участка можно выделить следующие статьи затрат (необходимо отметить тот факт, что ряд транспортных компаний работают по принципу «все включено», когда единый тариф включает все указанные ниже статьи):

- оплата погрузо-разгрузочных работ;
- оплата непосредственно транспортировки движимого имущества;
- оплата времени, необходимого на подачу машины;
- оплата простоя транспортного средства при проведении погрузочно/ разгрузочных работ.

Расходы на оплату услуг по транспортировке движимого имущества правообладателя изымаемого земельного участка в общем случае рассчитаны, исходя из следующих допущений/условий:

- переезд будет осуществлён в пределах ближайшего района (наиболее вероятная зона переезда);
- транспортировка движимого имущества будет осуществляться автотранспортом (учитывая предполагаемый район переезда и характер перемещаемого движимого имущества);
- для перевозки движимого имущества из жилого помещения площадью 50 кв.м. требуется порядка 30 куб.м объема транспортного средства при массе перемещаемого имущества на уровне 5 тонн (например, автомобиль МАЗ-4370¹¹ с габаритами кузова 2,4x2,5x4,5 м);
- продолжительность использования услуг транспортного средства составит 4 часа (в том числе, час на проведение погрузочно/разгрузочных работ; источник информации- ООО «Андеррайтинг» (тел. 8-495-771-27-69, контактное лицо Гарбузов Максим Александрович).

Для определения величины указанных расходов была изучена информация о грузовых автомобильных перевозках в г.Сочи, размещенная в сети Интернет, на сайтах транспортных компаний. Анализ тарифов на перевозку грузов, а также консультации со специалистами компаний позволили сделать вывод, что стоимость подачи машины, на которую в среднем уходит 1 час, включается в минимальную стоимость заказа. Также в ходе проведенного анализа был сделан вывод, что затраты на переезд из домовладения или квартиры площадью менее 50 кв. м находятся на одном уровне с выше указанным тарифом, поскольку при перевозке имущества с меньшей площади и неполной загрузке машины, стоимость услуг по перевозке не изменяется. При этом использование автомобилей меньшей грузоподъемности (например, 1,5-тонные ГАЗели) не позволит произвести перевозку всего имущества за один рейс и в итоге обойдется дороже (необходимо два или три рейса на транспорте, стоимость 1 машино-часа которого незначительно ниже стоимости 1 машино-часа 5-ти тонного транспорта, существенно возрастают затраты на грузчиков).

В результате проведенных консультаций с представителями нескольких небольших фирм и частными предпринимателями, занимающимися перевозками грузов по Адлерскому району г.Сочи, можно сделать вывод, что наиболее вероятные затраты на переезд у жилого помещения площадью 50 м² лежат в диапазоне 4 400 – 5 500 руб. В то же время стоит отметить, что зачастую окончательные затраты на переезд с привлечением небольшой фирмы или частного предпринимателя определяются индивидуально и зависят от конкретного маршрута следования и перевозимого груза.

Расчет удельных затрат по перебазированию движимого имущества из усредненного домовладения общей площадью до 50 кв.м. с использованием стандартного транспортного средства приведен в таблице.

Таблица 29. Расчет удельных затрат на перебазирование движимого имущества

Показатель	Значение			
Источник информации	ООО "Юнилог-Сочи" тел.: +7 (8622)-37-38-32 www.unilog-sochi.ru	Компания "ГРУ-ЗОВОЗОФФ" тел.: +7 (495) 502-18-42 www.gruzovozoff.ru	Транспортная компания г.Сочи тел.: +7 8622 37-48-37 perevozki93.ru	ТК «Байкал-Сервис» тел.: 8 (8622) 608-244 http://www.baikal-sr.ru/_sochi/
Стоимость доставки груза, руб. ¹²	3 600	3 900	3 120	4 400
Время загрузки /выгрузки, не включаемое в тариф доставки, час.	2,5	-	-	1

¹¹ Далее по тексту сопоставимое транспортное средство называется «стандартным»

¹² С учетом характера перебазированного движимого имущества (мебель, домашняя утварь, личные вещи)

<i>Показатель</i>	<i>Значение</i>			
Простой при погрузке / выгрузке, руб./час.	450	-	-	500
Оплата услуг грузчиков (2 чел.), руб.	включено в стоимость доставки	1 200	1 200	включено в стоимость доставки
Затраты на переезд, руб.	4 725	5 100	4 320	4 900
Средние затраты на переезд с учетом округления, руб.	4 800			

Для подтверждения полученной средней величины затрат на переезд из нежилого строения общей площадью 50 кв.м, были проведены консультации с рядом небольших фирм, занимающихся перевозками грузов по Центральному району и всему Большому Сочи на автомобилях грузоподъемностью 5 т. Полученная информация представлена в таблице ниже.

Таблица 30. Затраты на переезд

№	Наименование организации	Контактная информация	Наименование услуг	Ед. изм.	Тарифы, руб.	Общие затраты, руб.*
1	Диспетчерская служба «Русь»	тел.: 8(8622) 37-60-22	Грузовые перевозки	1 час	800	4 400
			Услуги грузчиков	1 чел. в час	300	
2	Частный предприниматель	тел.: 8(918)916-24-74	Перевозка груза по Адлерскому району с услугами по погрузке-разгрузке	1 перевозка	5 000-5 500	5 000-5 500
3	Частный предприниматель	тел.: (8622) 37-48-37	Перевозка груза по Адлерскому району (4 часа с учетом 1,5-2 часов на погрузку/разгрузку)	1 перевозка	4 000	5 000
	ООО «Трансферто»	тел.: 8(8622) 34-99-33	Услуги грузчиков	1 чел. в час	250	

* Общие затраты были рассчитаны исходя из необходимости найма двух грузчиков и минимального времени, требуемого на перевозку имущества по Центральному району (4 часа с учетом времени на погрузку/разгрузку).

В результате проведенных консультаций с представителями нескольких небольших фирм и частными предпринимателями, занимающимися перевозками грузов по Центральному району г. Сочи, можно сделать вывод, что наиболее вероятные затраты на переезд лежат в диапазоне 4 400 – 5 500 руб. В то же время стоит отметить, что зачастую окончательные затраты на переезд с привлечением небольшой фирмы или частного предпринимателя определяются индивидуально и зависят от конкретного маршрута следования и перевозимого груза. Таким образом, принимать в качестве затрат на переезд среднее значение стоимости, озвученной представителями таких организаций, не вполне корректно. Однако, проведенный анализ позволил подтвердить достоверность средней величины затрат на переезд, полученной по данным крупных грузоперевозчиков.

С учетом вышеизложенного, средние затраты на перебазирование движимого имущества (усреднено) из домовладения общей площадью до 50 кв.м. составят **4 800 рублей**.

В случае если правообладатель выбирает денежную форму компенсации за изымаемый земельный участок и связанные с этим убытки (подобная модель поведения является наиболее вероятной при отсутствии информации о земельных участках и (или) иных объектах недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемых объектов недвижимости), **затраты на перебазирование движимого имущества у него возникают два раза**: первый раз при переезде во временное жилье на время по-

иска недвижимости взамен изымаемой, второй – при переезде в недвижимость, приобретенную взамен изъятой.

Таблица 31. Площадь, с которой перебазируют имущество

Наименование объекта оценки	Жилой дом	Веранда
Номер на плане / литера	А	а
Назначение здания	жилой дом	веранда
Год постройки	1995-1997	2004
Общая площадь, кв.м	82,5	10,9
Суммарная площадь, с которой перебазируют имущество Гражданин N, кв.м	46,5 (с учетом доли правообладателя)	
Суммарная площадь, с которой перебазируют имущество Гражданин M, кв.м	46,5 (с учетом доли правообладателя)	

Таким образом, **размер убытков, связанных с перебазированием движимого имущества**, составит:

$$46,5 \text{ м}^2 \times (4\ 800 \text{ руб./}50 \text{ м}^2) \times 2 = \mathbf{8\ 928 \text{ руб.}}$$
 (с учетом долей правообладателя Гражданин N)

$$46,5 \text{ м}^2 \times (4\ 800 \text{ руб./}50 \text{ м}^2) \times 2 = \mathbf{8\ 928 \text{ руб.}}$$
 (с учетом долей правообладателя Гражданин M)

где:

46,5 м² – площадь жилого дома, литер А, веранды, литер а с учетом доли правообладателя;

(4 800 руб./50 м²) × 2 – стоимость затрат на перебазирование движимого имущества из домовладения (или квартиры) общей площадью до 50 кв.м.

2. Убытки, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на вновь приобретенный объект недвижимости.

Расчет убытков, связанных с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на вновь приобретенный объект недвижимости, произведен с учетом следующих условий¹³:

- собственник изымаемого имущества самостоятельно приобретает объект недвижимости взамен изымаемого;
- при выборе объекта недвижимости правообладатель понесет расходы на регистрацию перехода права собственности (в соответствии с ст.333.33 НК РФ: 1 000 рублей за государственную регистрацию прав на земельный участок, 1 000 рублей за государственную регистрацию прав за объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке).

Таким образом, **размер убытков, связанных с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на земельный участок и вновь приобретенный объект недвижимости**, составит: 1 000 руб. + 1 000 руб. = **2 000 руб.** (с учетом родственных связей и возраста правообладателей расчет государственной пошлины ведется как для единого правообладателя и составит: Гражданин N - 1 000 руб., Гражданин M - 1 000 руб.).

3. Убытки, связанные с утратой многолетних насаждений на земельном участке.

Расчет стоимости многолетних насаждений приведен ниже в таблице.

¹³ Оценщик вводит допущение, что указанные условия являются типичными для всех правообладателей.

Таблица 32. Расчет стоимости многолетних насаждений

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Стоимость затрат на замещение единицы объекта, руб.	Источник информации	Кндс	Крк	Кизм	Стоимость затрат на замещение объекта в целом по состоянию на 20.01.2010г., руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Яблоня	6	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	60 563
2	Груша	3	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	30 282
3	Виноград	15	1 113,8	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	20 162
4	Черешня	2	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	20 188
5	Слива	4	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	40 376
6	Слива	2	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	20 188
7	Вишня	5	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	50 469
8	Шелковица	6	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	60 563
9	Вишня	2	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	20 188
10	Киви	4	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	40 376
11	Грейпфрут	1	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	10 094
12	Фейхоа	9	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	90 845
13	Смородина	2	1 113,8	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	2 688
14	Крыжовник	1	1 113,8	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	1 344
15	Инжир	2	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	20 188
16	Хурма	4	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	40 376
17	Хурма	1	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	10 094
18	Калина	2	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	20 188
19	Облепиха	1	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	10 094
20	Малина	70	1 113,8	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	94 090
21	Хурма	1	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	10 094
22	Гранат	3	8 364,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.330	1,18	0,94	1,088	30 282

1	2	3	4	5	6	7	8	9
23	Ежевика	5	1 113,8	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	6 721
24	Эвкалипт	1	19 978,1	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.328	1,18	0,94	1,088	24 110
25	Лавровое дерево	2	1 113,8	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	2 688
26	Боярышник	2	1 113,8	Справочник оценщика "Жилые дома", Ко-Инвест, 2009г., код Ж5.24.0.337	1,18	0,94	1,088	2 688
	Итого:							739 939

Примечание: В графе 4 принятая расценка учитывает затраты на подготовку посадочных мест, усредненную стоимость посадочного материала и затраты по уходу по годам вегетации.

В графе 6 приведен коэффициент Кндс, учитывающий налог на добавленную стоимость в размере 18%.

В графе 7 приведен регионально-климатический коэффициент в соответствии с разделом 6.1 справочника. **Принимается на основе справочника «Индексы цен в строительстве» издания Ко-Инвест.**

В графе 8 приведен коэффициент изменения цен после издания справочника к дате оценки. **Принимается на основе справочника «Индексы цен в строительстве» издания Ко-Инвест.**

Таким образом, **размер убытков, связанных с утратой многолетних насаждений**, составит: **739 939 руб.** (в том числе с учетом долей правообладателей: 647 447 руб. - Гражданин N (7/8 доли), 92 492 руб. – Гражданин M (1/8 доли)).

4. Убытки, связанные с изъятием объектов не отраженных в техническом паспорте.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, выявленных при осмотре, но не отраженных в техническом паспорте домовладения, составляет **325 580 руб.**, в том числе с учетом долей правообладателей: 162 790 руб. - Гражданин N, 162 790 руб. – Гражданин M (расчет представлен в разделе 10.1 части I настоящей работы).

5. Убытки, связанные с арендой жилья собственником недвижимого имущества на период поиска недвижимости, взамен изымаемой.

В условиях разнесения во времени момента выселения собственника и момента приобретения им нового объекта недвижимости возникает необходимость предоставления ему равной (сопоставимой) по классу/характеристикам недвижимости для временного проживания и хранения движимого имущества. Применительно к типичному правообладателю изымаемой недвижимости, у представителя государства (Краснодарского края или Корпорации) отсутствует возможность представления собственнику указанной недвижимости во временное пользование на безвозмездной основе. Решением является предоставление собственнику денежных средств-компенсации для самостоятельной аренды недвижимости для проживания.

Затраты на аренду объекта для проживания и хранения имущества рассчитываются по приведенным ниже соотношениям.

$$УБ = АП \times t ,$$

где $УБ$ - убытки, связанные с арендой собственником недвижимого имущества, ден. ед.;

$АП$ - арендная плата за арендуемое недвижимое имущество, ден. ед./ед. времени;

t - длительность периода аренды недвижимости, ед. времени.

$$t = T - t_{\text{ВЫС}} + t_{\text{РЕГ}} ,$$

где T - среднерыночный период поиска недвижимости взамен изымаемой, ед. времени;

$t_{\text{ВЫС}}$ - период времени, в течение которого собственник изымаемого земельного участка обязан его освободить (устанавливается Соглаше-

нием об изъятии), ед. времени;
 $t_{\text{РЕГ}}$ - период времени на государственную регистрацию прав на вновь приобретенную недвижимость (1 месяц), ед. времени.

Величина месячной арендной платы жилой недвижимости (домовладений) определялась на основании среднерыночных ставок арендной платы на аналогичные объекты. В процессе исследования рынка аренды оценщик установил, что условно можно разделить предлагаемые к сдаче объекты на группы до 49 кв.м., от 50 до 99 кв.м., от 100 до 199 кв.м., свыше 200 кв.м. Внутри этих групп площадь дома не влияет на размер арендной платы. В рамках настоящего отчета проанализированы предложения к аренде жилых домов в сегменте от 50 до 99 кв.м. Жилой дом на изымаемом земельном участке является типичным в данном сегменте и может являться сопоставимым жильем на период временного проживания и хранения движимого имущества. Для целей анализа Оценщиком были отобраны домовладения в различных сегментах.

Ниже приведены средние значения стоимости аренды для различных групп домовладений (в зависимости от площади).

Таблица 33. Определение величины месячной арендной платы жилой недвижимости (домовладений) площадью до 49 кв.м.

№ п/п	тип	Район	Микрорайон, улица	площадь, кв.м.	Ставка арендной ставки, руб.	Источник информации (аренда / продажа)
1	дом	Хостинский	Мацеста	25	9 000	Газета "Экспресс-Сочи" №3 (259) 18 января 2010 г. Тел. 8-918-00-22-386
2	дом	Центральный	Центр, ул. Нагорная	30	13 000	Газета "Экспресс-Сочи" №3 (259) 18 января 2010 г. тел. 8-988-188-23-77
3	дом	Центральный	Центр, ул. Нагорная	30	15 000	Журнал "Справочник по недвижимости" № 50 (126) 28 декабря 2009г. тел. 8-918-202-72-46
4	дом	Лазаревский	Дагомыс, ул. Барановское шоссе	40	10 000	Газета "Экспресс-Сочи" №3 (259) 18 января 2010 г. Тел. 8-918-101-44-38
Среднеарифметическое значение, руб.					11 750	

Таблица 34. Определение величины месячной арендной платы жилой недвижимости (домовладений) площадью от 50 до 99 кв.м.

№ п/п	тип	Район	Микрорайон, улица	площадь, кв.м.	Ставка арендной ставки, руб.	Источник информации (аренда / продажа)
1	Дом	Центральный	Донская, ул. Пасечная	60	12 000	Журнал "Справочник по недвижимости" № 50 (126) 28 декабря 2009г. тел. 8-9183061680
2	дом	Центральный	Центр, ул. Нагорная	70	30 000	Газета "Экспресс-Сочи" №3 (259) 18 января 2010 г. тел. 8-988-188-23-77
3	Дом	Хостинский	Мацеста, ул. Челтенхема	80	25 000	Журнал "Справочник по недвижимости" № 50 (126) 28 декабря 2009г. тел. 89631615275
4	Дом	Хостинский	Светлана, ул. Я. Фабрициуса	85	25 000	Журнал "Справочник по недвижимости" № 50 (126) 28 декабря 2009г. тел. 8-918-1032338
5	дом	Центральный	Н. Сочи	50	20 000	Газета "Экспресс-Сочи" №3 (259) 18 января 2010 г. Тел. 89884139898
6	Дом	Центральный	Завокзальный, ул. Альпийская	50	20 000	Журнал "Справочник по недвижимости" № 50 (126) 28 декабря 2009г. тел. 33-84-84
Среднеарифметическое значение, руб.					22 000	

Таблица 35. Определение величины месячной арендной платы жилой недвижимости (домовладений) площадью более 200 кв.м.

№ п/п	тип	Район	Микрорайон, улица	площадь, кв.м.	Ставка арендной ставки, руб.	Источник информации (аренда / продажа)
1	дом	Центральный	Центр, ул. Первомайская	200	50 000	Журнал "Справочник по недвижимости" № 50 (126) 28 декабря 2009г. тел. 620009, 8-918-102-2459
2	Дом	Центральный	КСМ, пер. Овощной	214	40 000	Журнал "Справочник по недвижимости" № 50 (126) 28 декабря 2009г. тел. 8-918-9000-409
3	дом	Хостинский	Ахун Малый	220	50 000	Газета "Экспресс-Сочи" №3 (259) 18 января 2010 г. Тел. 8-918-651-17-09, 8-916-752-29-95 dantes@inbox.ru Данила
Среднеарифметическое значение, руб.					46 667	

Таблица 36. Определение величины месячной арендной платы жилой недвижимости (домовладений) площадью более 400 кв.м.

№ п/п	тип	Район	Микрорайон, улица	площадь, кв.м.	Ставка арендной ставки, руб.	Источник информации (аренда / продажа)
1	дом	Центральный	Центр, Мамайка ул. Целинная	400	140 000	http://www.arena-sochi.com/catalog/houses/68/
2	Дом	Центральный	Центр, ул. Кубанская	400	150 000	http://www.arena-sochi.com/catalog/houses/125/
3	дом	Хостинский	Бытха	460	120 000	http://www.arena-sochi.com/catalog/houses/111/
Среднеарифметическое значение, руб.					136 667	

Длительность периода поиска жилого дома для аренды недвижимости была определена по результатам телефонного интервьюирования представителей агентств недвижимости города Сочи.

Таблица 37. Результаты опроса представителей агентств недвижимости

№ п/п	Название агентства недвижимости	ФИО представителя	Телефон	Период поиска объекта недвижимости, мес.
1.	«Городской Риэлтерский Центр»	Голоктионова Оксана	(8622) 64-44-88, 64-15-60	2
2.	«КАПИТАЛ»	Гукин Борис Олегович	(8622)625-111, 625-999	1,5
3.	Департамент недвижимости «ВАНТ»	Саврасова Юлия Александровна	(8622) 624-111, 624-888	1,5
4.	«Олимп»	Кравцова Ольга	8 (9882) 378-378	1,33
5.	«Винсент Недвижимость»	Басых Андрей	(8622)645-444	1
Среднее значение				1,5

Среднерыночный период поиска недвижимости необходимо уменьшить на период времени, который предоставлен собственнику объекта на переезд. Данный период должен быть определен в соответствии с «Соглашением, заключаемым в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества». В связи с небольшим сроком данного периода, данный показатель принят равным нулю.

Таким образом, длительности периода аренды недвижимости, составляет:

$$t = 1,5 \text{ мес.} + 1 \text{ месяц} - 0 \text{ месяцев} = 2,5 \text{ месяца}$$

Домовладения, как правило, сдаются ежемесячно. Таким образом, длительность периода аренды с учетом округления составляет: 3 месяца.

Убытки, связанные с арендой собственником недвижимого имущества, составят:

$$УБ = 22\,000 \text{ руб.} \times 3 \text{ мес.} = \mathbf{66\,000 \text{ руб.}}, \text{ (в том числе с учетом долей правообладателей: } 33\,000 \text{ руб. - Гражданин N, } 33\,000 \text{ руб. - Гражданин M).}$$

6.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ УБЫТКОВ

Размер убытков, причиненных правообладателям изымаемого земельного участка с кадастровым номером 23:49:_____ площадью 555 м², по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, _____, принадлежащего на праве общей долевой собственности Гражданин N и Гражданин M, определенная по состоянию на 20.01.2010г. составляет:

№п/п	Наименование убытков	Размер убытков, причиненных правообладателям изымаемого земельного участка, руб.	
		Гражданин N	Гражданин M
1	2	3	4
1	Убытки, связанные с перебазированием	8 928	8 928
2	Убытки, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на земельный участок и вновь приобретенный объект недвижимости	1 000	1 000
3	Убытки, связанные с утратой многолетних насаждений на земельном участке	647 447	92 492
4	Убытки, связанные с изъятием объектов не отраженных в техническом паспорте	162 790	162 790
5	Убытки, связанные с арендой жилья собственником недвижимого имущества на период поиска недвижимости, взамен изымаемой	33 000	33 000
	Итого:	853 165	298 210

853 165 руб. + 298 210 руб. = **1 151 375**

(один миллион сто пятьдесят одна тысяча триста семьдесят пять) рублей.

7. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ, ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

**ПРИЛОЖЕНИЯ
К ЧАСТИ I ОТЧЕТА**

ПРИЛОЖЕНИЕ I
ФОТОДОКУМЕНТЫ