**Индивидуальный предприниматель**

**Мазуров Николай Николаевич**

ИНН 090100059421 Свидетельство № 0345

*Россия, КЧР, г. Черкесск, ул. Кавказская, 19, 3-й эт., оф. 309 тел./факс (87822)2-05-21*

# ОТЧЕТ № МО–71/09/17

## ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,

**расположенного по адресу: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАКАЗЧИК:** | Администрация Усть-Джегутинского муниципального района |
| **ИСПОЛНИТЕЛЬ:** | ИП Мазуров Н.Н. |

г. Черкесск

февраль 2017 года

Главе Администрации

Усть-Джегутинского

муниципального района

Лайпанову М.А.

1. **СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

**Уважаемый, Мурат Алибиевич!**

В соответствии с Договором №71 на проведение оценки от 16.02.2017 года специалистом-оценщиком Мазуровым Н.Н. выполнена оценка рыночной стоимости на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 18,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной.

1. Целью оценки является определение рыночной стоимости ставки арендной платы за земельный участок в год. Оценка рыночной стоимости проведена в соответствии с:
2. - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
3. - Федеральными стандартами оценки:
4. - ФСО №1, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20мая 2015г. №297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)";
5. - ФСО №2, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20мая 2015г. №298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)";
6. - ФСО №3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015г. №299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)";
7. - ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25сентября 2014г. №611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)";
8. Характеристики оцениваемого имущества, источники использованной информации, тео­ретические и практические обоснования, позволяющие сделать вывод о стоимости объекта оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.
9. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете, Вы можете обратиться непосредственно к нам по телефону в г.Черкесске: (88782) 22-05-21.
10. Специалист - оценщик Мазуров Н.Н.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № МО-71/09/17**

**об оценке рыночной стоимости на права заключения договора аренды земельного участка**

В соответствии с Договором №71 на проведение оценки от 16.02.2017 года специалистом-оценщиком Мазуровым Николаем Николаевичем выполнена оценка рыночной стоимости на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 18,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной.

1. Основываясь на фактах, предложениях и мнениях, примененных в настоящем анализе и методиках оценки, специалист-оценщик пришел к следующему заключению:

**- рекомендуемая величина рыночной стоимости на право заключения договора аренды земельного участка, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 16.02.2017 г. составляет:**

1. **Таблица 1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Рыночная стоимость, руб.** |
|  | Право заключения договора аренды земельного участка**,** площадью 18,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной | 12 000,0 |

Специалист – оценщик Мазуров Н.Н.

### **1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

## 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

|  |  |
| --- | --- |
| Тип объекта оценки | *Земельный участок;* |
| Объект оценки: | *- Право заключения договора аренды земельного участка площадью 18,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной;* |
| Вид стоимости: | *Рыночная стоимость;* |
| Цель оценки: | *Определение рыночной стоимости на право заключения договора аренды земельного участка;* |
| Правоустанавливающие документы: | * *Не представлены;* |
| Правоподтверждающие документы: | * *Не представлены;* |
| Текущее использование: | *На момент оценки недвижимое имущество используется по прямому назначению;* |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | *Право собственности. Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано;* |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | *Для принятия управленческих решений. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. Ограничения - результаты оценки могут использоваться только для целей, указанных в отчете;* |
| Заказчик работ: | *Администрация Усть-Джегутинского муниципального района, ИНН 0916001362, КПП 091601001, ОГРН 1060916000331 от 25.01.2006 г., адрес: Россия, КЧР, г. Усть-Джегута, ул. Морозова, 47, в лице Главы Администрации Лайпанова Мурата Алибиевич, действующего на основании Положения;* |
| Основания проведения оценки: | *Договор №71 на проведение оценки от 16.02.2017 г.;* |
| Дата проведения оценки: | *16.02.2017 г.;* |
| Срок проведения оценки: | *16.02.2017 г.;* |
| Дата составления отчета: | *16.02.2017 г.* |

## 

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ Оценщик, получил следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках, принятых в настоящем отчете подходов.

**Таблица 2.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта оценки** | Затратныйподход, руб. | Сравнительныйподход, руб. | Доходныйподход, руб. | **Рекомендуемая величина рыночной стоимости, руб.** |
|  | Право заключения договора аренды земельного участка площадью 18,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной | не применялся | не применялся | 12 000,0 | 12 000,0 |
| - | Веса подходов: | 100 | **-** |
| - | Итого: | - | - | - | 12 000,0 |

## Специалист - оценщик Н.Н. Мазуров

### **2. заданиЕ на оценку**

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки и его адрес местоположения | *- Право заключения договора аренды земельного участка, площадью 18,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной;* |
| Цель оценки | *Рыночная стоимость;* |
| Вид определяемой стоимости: | *Определение рыночной стоимости на право заключения договора аренды земельного участка;* |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | *Право собственности. Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано;* |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | *Для принятия управленческих решений. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. Ограничения - результаты оценки могут использоваться только для целей, указанных в отчете;* |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: | *Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.*  *Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.*  *При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.*  *Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от заказчика или рассчитанной в ходе исследования. Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и оценщиком.*  *Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, не требуется.* |
| Условия проведения оценки | *Стороны не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку;*  *Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение мотиваций собственников, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;*  *Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и стандартами оценки признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;*  *Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, 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 ФСО№ 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 г., № 256).* |
| Основания проведения оценки: | *Договор №71 на проведение оценки от 16.02.2017 г.;* |
| Перечень документов, представленных Заказчиком и используемых Оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки (копии) | * *Не представлены;* |
| Дата оценки | *16.02.2017 г.;* |
| Срок проведения оценки | *16.02.2017 г.;* |

## Пояснения к общей части:

**Основание для проведения оценки** – Согласно ст.9 ФЗ-135 «Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор».

**Дата оценки имущества** – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

## 2.1. Имущественные права

В соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее: 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 и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в которой их оборот допускается законом, осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного третьего лица.

В соответствии со ст.212 ГК РФ в РФ признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования, распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

1. 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.

…

1. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Таким образом, понятие «собственность на имущество» включает в себя право владения – физическое обладание этим имуществом, право пользования – возможность использования имущества и получения дохода от этого использования и право распоряжения – возможность продать, обменять, подарить или иным образом распорядиться имуществом.

Другие вещные права:

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ)

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ)

- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ)

- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренным статьями ГК РФ.

Приобретение права собственности

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

1. Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.
2. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
3. При этом в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежащее ему имущество переходит к юридическим лицам правопреемникам реорганизованного юридического лица.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

1. право собственности у приобретателя вещи возникает по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательств доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещи признается переданной ему с этого момента. К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее. При этом а соответствии со статьями 163-164 ГК РФ, существует ряд сделок, в отношении которых действуют требования об их обязательном удостоверении или государственной регистрации. Так, нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.
2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

*\*Оценщик выполнил оценку прав на оцениваемые объекты в предположении, что все документы, подтверждающие права, существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Оцениваемое право считается достоверным.*

**3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

## 3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Стандарты оценочной деятельности, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:
2. - ФСО №1, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20мая 2015г. №297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)";
3. - ФСО №2, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20мая 2015г. №298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)";
4. - ФСО №3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015г. №299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)";
5. - ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25сентября 2014г. №611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)";

Применяются на основании требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

## 3.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденными Наблюдательным советом НП «МСО» Протокол №15 от 07.06.2012г.

Обоснование их применения: требования Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

При проведении настоящей оценки применение других стандартов оценочной деятельности не требуется.

**4.ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
2. Оценщик не производил обмер оцениваемого имущества, полагаясь на данные Заказчика.
3. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, кроме, оговариваемых отдельными договорами.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни заказчик, ни оценщик не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемом имуществе.
8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
10. При оценке объекта Оценщик имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки недвижимости.
11. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика, подписавшего Отчет.

**5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАКАЗЧИК** | |
| Фамилия, имя, отчество | *Администрация Усть-Джегутинского муниципального района, в лице Главы Администрации Лайпанова Мурата Алибиевич, действующего на основании Положения;* |
| ИНН | *0916001362* |
| КПП | *091601001* |
| ОГРН | *1060916000331 от 25.01.2006 г.* |
| Адрес постоянно действующего исполнительного органа юридического лица | *Россия, КЧР, г. Усть-Джегута, ул. Морозова, 47* |
| **ОЦЕНЩИК** | |
| Фамилия, имя, отчество | *Мазуров Николай Николаевич (паспорт серия 91 13 № 663604, выдан 11.12.2013 года, Отделом ОФМС России по Карачаево-Черкесской Республике в г. Черкесске, код подразделения 090-001, ОГРН 306091724800052 от 05.09.2006 года)* |
| Адрес местонахождения | *Россия, Карачаево-Черкесская Республика, г.Черкесск, ул.Кавказская, д.19, офис 309* |
| Сведения о членстве в СРО и о страховании ответственности | *Специалист - оценщик Мазуров Н.Н. осуществляет оценочную деятельность в соответствии с действующими требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также на основании Свидетельства СО НП «МСО» (регистрационный № 0005 а ЕГР СРО от 11.12.2007 года) № 345 от 15 января 2008 года. Мазуров Н.Н. имеет стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года.*  *Специалист - оценщик имеет Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 278279, выдан Мазурову Николаю Николаевичу в 2001 году «Международной академией оценки и консалтинга» и удостоверяет право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в сфере – оценка стоимости предприятия (бизнеса).*  *Специалист -оценщик Мазуров Н.Н застрахован согласно требованиям закона «Об оценочной деятельности» №135ФЗ от 28.07.98г.:*  *Страхователь Оценщик Мазуров Николай Николаевич (ОАО «Военно-страховая компания», страховой полис № 16473В4007718, с 14.01.2017 г. по 13.01.2018 г. Страховая сумма 5.000.000 (пять миллионов) руб.).* |

**6.ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В рамках настоящей оценки привлечение сторонних специалистов-экспертов не проводилось.

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНИ (ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком были предоставлены копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а именно:

* *Не представлены.*

Кроме этого использовалась информация, полученная из интервью с заказчиком.

## 

## 8. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНОГО ХАРАКТЕРА И ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности» №135ФЗ от 29.07.98г.
2. Федеральный стандарт оценки (ФСО-1). Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.
3. Федеральный стандарт оценки (ФСО-2). Цель оценки и виды стоимости.
4. Федеральный стандарт оценки (ФСО - 3). Требования к отчету об оценки.
5. ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014г. №611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости"
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. №136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменением и дополнениями от 30 июня 2003г., 29 июня, 3 октября, 21,29 декабря 2004г., 7 марта, 21, 22 июля, 31 декабря 2005г., 17 апреля, 3, 30 июня, 27 июля, 16 октября, 4 декабря 2006г.).
7. Гражданский кодекс РФ.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
9. «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г., 2002.
10. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001г. №137-ФЗ с изменениями от 07.07.2003г., от 08.12.2003г.

10.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера – М.: "Дело", 1998.

11. "Основы теории и практики оценки недвижимости" – М.: Русская деловая литература, Коростелев С.П., 1998.

12. "Анализ инвестиций в недвижимость", СПб.: ЗАО "Исследовательский центр оценки активов", Тарасевич Е.И., 2000 г, 432 с.

13. "Оценка недвижимости", СПб.: ЗАО "Исследовательский центр оценки активов", Тарасевич Е.И., 1999 г, 423 с.

14.Тарасевич Е.И., "Оценка недвижимости" – СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997.

15.Татарова А.В. «[Оценка недвижимости и управление собственностью](http://www.aup.ru/books/m90/)»  
Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003.

16.http://www.audit-it.ru/articles/appraisal/a108/196496.html

17. Источники сети Интернет.

18. Информационная база оценщика.

19. Газета бесплатных объявлений «Все для Вас», г.Черкесск.

**9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ПРИНЯТЫМ РОССИЙСКИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ (В ТОМ ЧИСЛЕ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ)**

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 ил 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.

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.

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

**Оценка** - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

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

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Объект оценки** - имущество, предъявляемое к оценке.

**Оценка имущества** - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

**Недвижимое имущество** (недвижимость, объекты недвижимости) - земельные участки и все.что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

**Земельный участок (ЗУ)** как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

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.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Собственники земельных участков** - лица, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся земельными участками (на праве собственности);

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

**Здание** - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. **(СНиП 10-01-94).**

**Стоимость** - экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Виды стоимости: *рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.*

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

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

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

**Улучшения ЗУ** - зданий, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

**Риск** - неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие «риск» более субъективно - последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

**Процентная ставка** - относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

**Реальная процентная ставка** - процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

**Дисконтирование** приведение экономических показателей разных лет к

сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

**Коэффициент (ставка) дисконтирования** - норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

**Скорректированная цена** *-* цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

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

**Затратами на замещение объекта оценки** являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Износ** - это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

*Устранимое обесценение* есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

*Неустранимое обесценение* есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, различают следующие виды износа:

- *Физический износ* (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

- *Функциональный (или моральный) износ* (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

- *Внешний (или экономический) износ* вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.

*Экономическая жизнь* - период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

*Эффективный возраст* - время, прошедшее с момента изготовления имущества до даты проведения оценки с учетом условий эксплуатации.

**Согласование результатов оценки** - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью 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 так же достаточной достоверности используемой информации, обоснованности сделанный 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.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку

*По тексту настоящего отчета дополнительно приводятся определения терминов и их источники, не приведенные в настоящем разделе, применяемые в законодательстве Российской Федерации, обычные термины, применяемые в математической статистике, и системные термины, применяемые в нормативных документах.*

**9.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;

- инвестиционная стоимость;

- ликвидационная стоимость;

- кадастровая стоимость.

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

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

**Возможность отчуждения** на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

**Разумность действийсторон** сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

**Полнота располагаемой информации** означает, сто стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

**Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон не принуждения совершить сделку.

При определении **инвестиционной стоимости** объектов оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки 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 **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Ликвидность** – характеристика имущественного актива, определяющая степень возможности и легкости его обращения в денежную форму, а также способность сохранять свою номинальную стоимость неизменной. Степень ликвидности обеспечения определяется быстротой его возможного обращения в денежные средства при минимальном уровне издержек такого обращения.

**9.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Примечание.Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.

**Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

**Оценщик имущества** – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

**Дата оценки имущества** – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

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

***Стоимость имущества***

**База оценки имущества** – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Примечание.База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

**Рыночная стоимость имущества** – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Примечание. Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

– рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;

– покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов — увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;

– имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;

– оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

**Восстановительная стоимость имущества** – стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

**Стоимость замещения имущества** – стоимость аналога объекта оценки в ценах на дату оценки.

**Первоначальная стоимость имущества** – фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

**Остаточная стоимость имущества** – стоимость имущества с учетом износа.

**Ликвидационная стоимость имущества** – стоимость имущества при его вынужденной продаже.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

**Безрисковая ставка** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложения в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

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

**Дисконтирование** — процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

**Земельная рента** — доход, приносимый земельным участком.

**Фактор стоимости** — фактор, изменение которого влияет на рыночную стоимость земельного участка.

**Нормативная цена земли** - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством Российской Федерации.

**9.3.На стоимость объекта оценки оказывает влияние многообразие факторов внешней и внутренней среды.**

*Экономические факторы:*

1. спрос на объект оценки;
2. доход объекта оценки от эксплуатации и перепродажи;
3. продолжительность получения доходов;
4. риск, связанный с объектом;
5. степень контроля над объектом (наличие имущественных прав);
6. степень ликвидности объекта оценки;
7. ограничения, наложенные государством или другими лицами на объ­ект;
8. затраты на создание аналогичных объектов;
9. соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты и др.

*Социальные факторы:*

1. наличие и развитость инфраструктуры;
2. демографическая ситуация и др.

*Политические факторы:*

* состояние законодательства в области оценки, собственности, нало­гообложения и т. д.;

1. политико-правовая ситуация в стране.

*Географические факторы, состояние окружающей среды.*

Хотелось бы обратить внимание на то, что характер (вид) финансирования (наличным или безналичным расчетом, с привлечением или без привлечения кредита и т. д.) не оказывает влияния на стоимость, а влияет только на цену объекта оценки.

* 1. **ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ**

Каким образом оценщик оценивает стоимость объекта оценки? Какие факторы должны изменить или повлиять на величину стоимости?

Профессиональные оценщики разработали логический и система­тический подход к определению стоимости собственности. Он реализу­ется через серию последовательных шагов, позволяющих принять во внимание все важные и сколько-нибудь значимые факты, которые могут повлиять на стоимость собственности.

Теоретической основой процесса оценки является единый набор оценочных принципов.

*Принципы оценки могут быть объединены в четыре группы:*

1. Принципы, основанные на представлениях собственника (пользова­теля).
2. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности.
3. Принципы, обусловленные действием рыночной среды.
4. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования.

К принципам, основанным на представлениях пользователя, отно­сятся:

1. полезность;
2. замещение;
3. ожидание (предвидение).

Принцип полезности - объект обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-либо потенциальному собственнику. Полезность - это способность собственности удовлетворять потребно­сти пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не за­платит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за дру­гую собственность, обладающей такой же полезностью.

Принцип ожидания. Стоимость объекта оценки определяется не столько факторами, существующими сегодня, сколько ожидаемыми со­бытиями. Полезность объекта оценки связана со стоимостью прогнози­руемых выгод.

Принцип ожидания заключается в определении текущей стоимо­сти дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным объектом оценки.

*К принципам, связанным с эксплуатацией оценки, относятся:*

- остаточная продуктивность;

* вклад;
* сбалансированность;
* возрастающие, и уменьшающиеся доходы (предельная производи­тельность);
* экономическая величина;  
  экономическое разделение.

Остаточная продуктивность может быть результатом того, что земля дает возможность пользователю извлекать максимальные доходы или до предела уменьшать затраты. Собственность может быть оценен выше, если земельный участок позволяет обеспечить более высокий доход или его расположение позволяет минимизировать затраты.

Экономическая теория утверждает, что любой вид экономической деятельности обычно требует наличия некоторых факторов производст­ва: труд, земля, капитал, предпринимательская деятельность. Остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отнесенный к земле, по­сле того как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринима­тельство.

Принцип вклада основывается на следующем: включение любого дополнительного фактора в объект оценки экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости больше затрат на приобретение или строительство этого фактора. Указанный прирост стоимости и явля­ется вкладом.

Принцип сбалансированности утверждает, что максимальный до­ход от объекта оценки можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства. Иными словами факторы производства должны находиться в пропорциональном соотношении друг с другом, чтобы обеспечить максимальные доходы владельцу объекта оценки.

Принцип возрастающих и уменьшающихся доходов. Исходя из предыдущего принципа, изменение того или иного фактора производства приведет к изменению стоимости объекта оценки. Принцип возрастаю­щих и уменьшающихся доходов гласит, что по мере добавления ресур­сов к основным факторам производства чистые доходы будут увеличи­ваться более быстрыми темпами по сравнению с темпами роста затрат вплоть до той точки, начиная с которой общие доходы хотя и растут, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на до­бавленные ресурсы.

Принцип экономической величины (экономического размера) - это характерный оптимальный размер объекта оценки, который наилуч­шим способом соответствует рыночным предпочтениям, преобладаю­щим на данном рынке. Отклонение от экономического размера, как пра­вило, приводит к снижению привлекательности и стоимости объекта.

Если земельный участок или предприятие слишком малы или слишком велики относительно требований рынка, то они могут потерять в стоимости.

Принцип экономического разделения - это такое сочетание иму­щественных прав, связанных с объектом оценки, при котором обеспечи­вается оптимальная структура текущих и ожидаемых выгод и как след­ствие - максимальная стоимость. Имущественные права могут быть раз­личными способами распределены во времени и пространстве.

*К принципам, связанным с действием рыночной среды, относят:*

1. принцип спроса и предложения;
2. принцип конкуренции;
3. принцип соответствия;
4. принцип зависимости;
5. принцип изменения.

Предложение и спрос - это ведущий фактор, влияющий на цене образование в рыночной экономике. Закон предложения и спроса - это экономическая закономерность, связывающая объем спроса, объем предложения и цены товаров на рынке. Когда объем предложения испроса сбалансированы, то рыночная цена как правило отражает затраты производства на оцениваемую собственность. Если рыночные цены больше затрат на производство, то объем предложения будет расти, пока не наступит равновесие. Если рыночные цены ниже затрат, то объем предложения будет падать. Цена находится в прямой зависимости с объемом предложения и в обратной с объемом спроса. Взаимодействие спроса и предложения формирует рыночные цены на собственность.

Конкуренция. Прогнозируя объем ожидаемых выгод, приносимых собственностью, аналитику нужно помнить, что конкуренция стимулирует постоянный переход ресурсов в те отрасли и сферы, где их использование приносит максимальную отдачу и способствует выравниваю доходов.

Принцип соответствия. Объект оценки, характеристики которого не соответствуют рыночным потребностям, скорее всего, будет оценен ниже среднего уровня. К характеристикам можно отнести уровни удобств и услуг, технологии, оснащенность производства и т. д.

С принципом соответствия связаны принципы регрессии и прогрессии. Регрессия имеет место, когда оцениваемый объект оценки характеризуется улучшением. Рыночная цена такого объекта не будет отражать его реальную стоимость и может быть даже меньше затрат не его производство. Эффект регрессии может проявляться в случае, когда оцениваемый объект существенно отличается в лучшую сторону от окружающих его по назначению и масштабу.

Эффект прогрессии - это положительное воздействие несоответствия на стоимость. То есть когда стоимость среднего по качеству объекта оценки завышается благодаря благоприятному окружению.

Принцип изменения. Объекты оценки постепенно изнашиваются. Изменение политических, экономических и социальных сил влияет на конъюнктуру рынка, уровень цен и стоимость объектов. Стоимость объекта оценки, поэтому оценивается на определенную дату, которая указывается в отчете об оценке.

Принцип зависимости. Стоимость объекта оценки зависит от многих факторов внешней и внутренней среды, поэтому их необходимо тщательно изучать и использовать в оценке. Например, в оценке недвижимости существенную роль играет местоположение объекта, в оценке машин и оборудования - фактор износа.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования-синтез всех трех групп принципов, рассмотренных ранее. Наилучшим и наиболее эффективным использованием (ННЭИ) называется вариант, который:

*-* отвечает всем правовым требованиям и ограничениям;

- физически осуществим;

*-* экономически эффективен;

- максимально продуктивен.

Т. е. обеспечит объекту оценки наивысшую текущую стоимость, ННЭИ чаще всего используется в оценке недвижимости для определе­ния наилучшего варианта использования земельного участка или участка с постройками, используется также при определении наилучшего ва­рианта реструктуризации в оценке бизнеса и в других случаях.

**10. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

**10.1. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

**ОПИСАНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В КРАЕ**

1. Источник информации сайт:
2. <http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%87%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE-%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%BA%D0%B5%D1%81%D0%B8%D1%8F>

Карачаево-Черкесия располагается в предгорьях северо-западного [Кавказа](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%8B).

Граничит на западе с [Краснодарским краем](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9), на севере со [Ставропольским краем](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9), на востоке — с [Кабардино-Балкарской Республикой](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%BE-%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%BA%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%8F), на юге — вдоль Главного Кавказского хребта — с [Грузией](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D1%80%D1%83%D0%B7%D0%B8%D1%8F), а также с [Абхазией](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B1%D1%85%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D1%8F) (которая является [частично признанным государством](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B3%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE); при этом, согласно [административно-территориальному делению Грузии](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE-%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%93%D1%80%D1%83%D0%B7%D0%B8%D0%B8), входит в состав [Грузии](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D1%80%D1%83%D0%B7%D0%B8%D1%8F)). Состоит из 10 муниципальных районов — Абазинского, Адыге-Хабльского, Зеленчукского, Карачаевского, Малокарачаевского, Ногайского, Прикубанского, Урупского, Усть-Джегутинского, Хабезского и двух городов республиканского подчинения — [Карачаевска](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%87%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA) и [Черкесска](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%BA%D0%B5%D1%81%D1%81%D0%BA).

Климат умеренно тёплый, зима короткая, лето тёплое, продолжительное, достаточно увлажнённое. Для климата показательна большая продолжительность солнечного сияния. Средняя температура января −3,2 °C, июля +20,6 °C, самая высокая температура +39 °C, низкая −29 °C.

Большая часть (около 80 %) Карачаево-Черкесской Республики расположена в горной местности. В пределах республики выделяются 3 зоны: предгорная равнина, предгорья и горы [Кавказа](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%B7). На севере тянутся передовые хребты [Большого Кавказа](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%BE%D0%B9_%D0%9A%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%B7), на юге — Водораздельный и Боковой, их высота достигает 4000 м. К побережью Чёрного моря ведут [Марухский](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D1%80%D1%83%D1%85%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D0%BB) и [Клухорский перевалы](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BB%D1%83%D1%85%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D0%BB). [Военно-Сухумская дорога](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE-%D0%A1%D1%83%D1%85%D1%83%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0), проходящая через Клухорский перевал, соединяет Карачаево-Черкесию с [Абхазией](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B1%D1%85%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D1%8F). На границе с [Кабардино-Балкарией](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%BE-%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%BA%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%8F) расположена гора [Эльбрус](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BB%D1%8C%D0%B1%D1%80%D1%83%D1%81_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B0)), самая высокая вершина [Кавказа](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%B7).

Карачаево-Черкесия является многонациональной республикой: на её территории проживают представители более 80 национальностей. Численность населения республики по данным Росстата составляет 469 545 чел. (2014). Плотность населения — 32,87 чел./км2 (2014). Городское население — 42,67 % (2014).

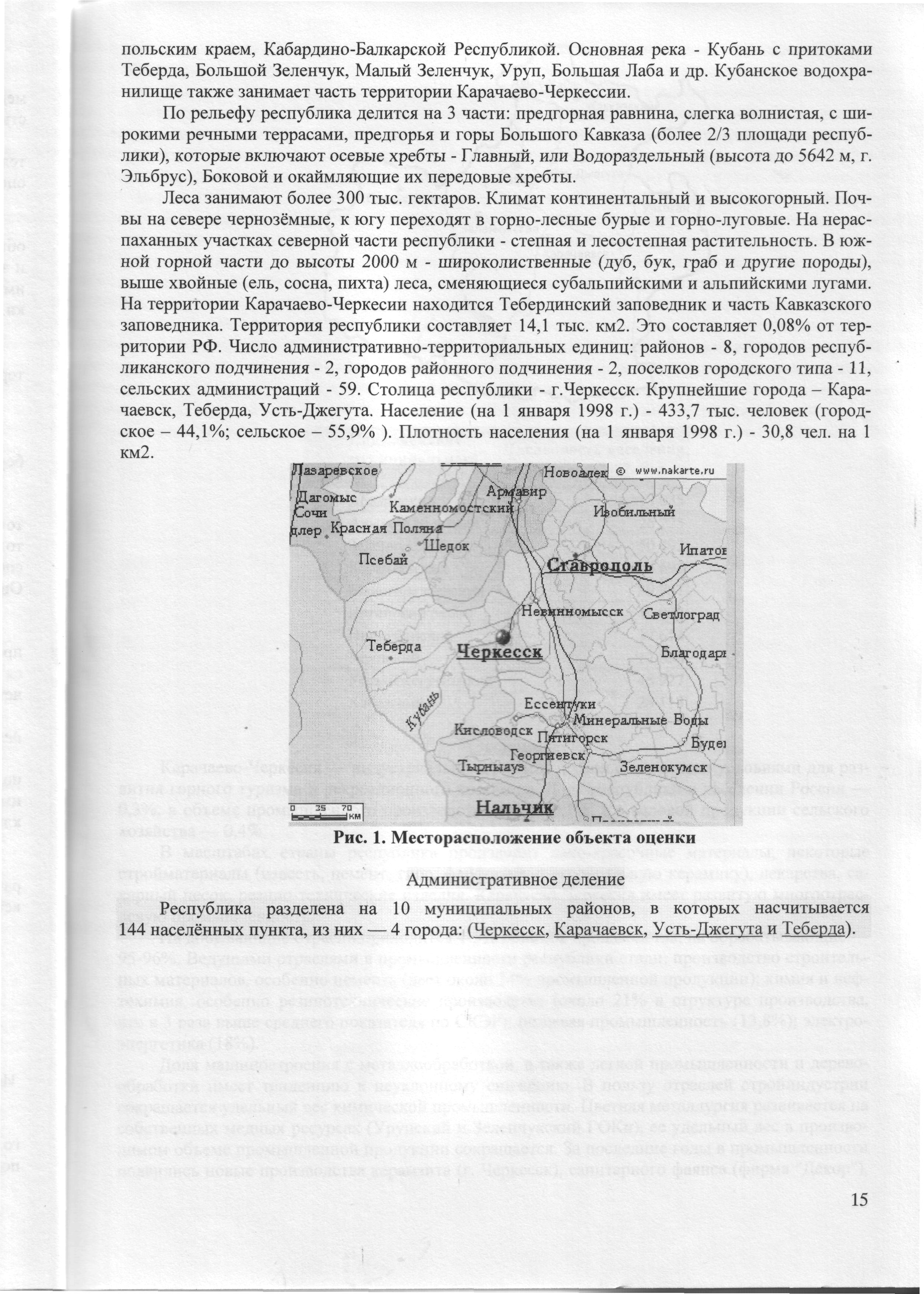
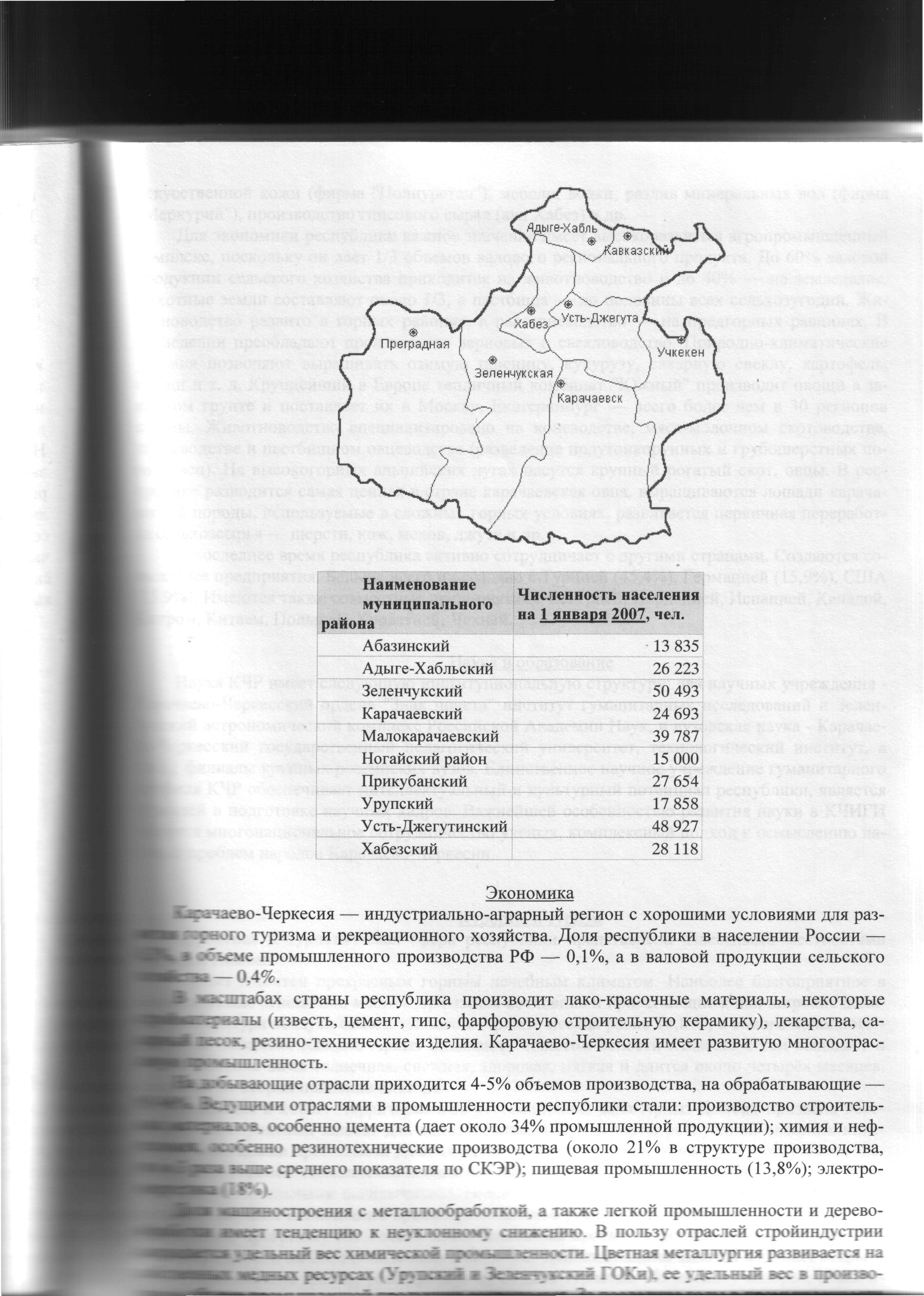
1. 
2. **Рис. 1. Месторасположение объекта оценки**
3. Административное деление
4. Республика разделена на 10 муниципальных районов, в которых насчитывается 144 населённых пункта, из них — 4 города: (Черкесск, Карачаевск, Усть-Джегута и Теберда).
5. 



Рис 3.Местоположение: г.Черкесск Карачаево-Черкесская Республика

Площадь — 69,8 км².

Население — 124 187 чел. (2015)[[1]](#footnote-1).

## 10.2.ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКЕ ЗА АВГУСТ 2016 ГОДА[[2]](#footnote-2)

***Таблица 3. Основные экономические и социальные показатели по Карачаево-Черкесской Республике, август 2016 год, миллионов рублей***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Январь-август  2016 |
| Объем ВРП, млрд. рублей | 49,3 | 58,7 | 66,1 | 69,2 | 71,8\* | - |
| Индекс физического объема ВРП, в % | 105,2 | 104,7 | 99,1 | 98,0 | 96,1\* | - |
| Индекс промышленного производства, в % | 119,7 | 124,7 | 89,8 | 79,2 | 98,6 | 93,8 |
| В т. ч. по видам деятельности: |  |  |  |  |  |  |
| Добыча полезных ископаемых, в % | 93,3 | 111,0 | 108,0 | 101,2 | 98,5 | 98,1 |
| Обрабатывающие производства, в % | 138,7 | 135,9 | 83,5 | 79,2 | 91,0 | 98,4 |
| Производство и распределение электроэнергии,  газа и воды, в % | 98,0 | 104,6 | 102,7 | 74,2 | 116,3 | 85,1 |
| Производство продукции сельского хозяйства, млн. рублей | 19196,9 | 19721,4 | 22430,3 | 23837,4 | 28005,0 | 16345,4 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства в % к соответствующему периоду предыдущего года | 111,8 | 100,2 | 107,3 | 95,5 | 104,8 | 101,8 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей | 8009,5 | 10836,6 | 13453,2 | 13603,6 | 10382,1 | 4295,6 |
| в % к предыдущему году | 159,2 | 129,0 | 121,4 | 100,8 | 77,7 | 82,5 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м. общей площади | 82,4 | 87,8 | 113,1 | 173,5 | 184,0 | 94,2 |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года | 117,4 | 106,5 | 128,8 | 153,4 | 106,1 | 71,4 |
| Инвестиции в основной капитал, млн. руб. | 13610,4 | 18076,2 | 21553,6 | 22184,2 | 15303,9 | 3520,8\*\* |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года | 141,4 | 125,8 | 115,8 | 101,4 | 66,1 | 63,7\*\* |
| Индекс потребительских цен (инфляция), % (за период) | 105,1 | 104,0 | 107,2 | 107,2 | 116,8 | 108,1 |
| Оборот розничной торговли, в млн. руб. | 31035,8 | 33589,1 | 34720,6 | 36815,3 | 35666,9 | 23833,9 |
| Индекс оборота розничной торговли в % к предыдущему году | 102,8 | 104,2 | 96,8 | 98,6 | 81,9 | 97,2 |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников, руб. | 12446,9 | 15510,8 | 17857,8 | 19745,9 | 20503,8 | 20923,7\*\* |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года | 109,7 | 124,6 | 115,1 | 110,6 | 102,8 | 102,9\*\* |
|  | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Январь-август  2016 |
| Реальная начисленная заработная плата,% к соответствующему периоду предыдущего года | 99,8 | 119,8 | 107,4 | 103,1 | 88,0 | 95,2\*\* |
| Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), рублей | 11741,6 | 13388,2 | 14664,0 | 16080,7 | 17889,1 | 18304,7\*\*\*\* |
| Среднедушевые денежные доходы населения в % к соответствующему периоду предыдущего года | 107,9 | 114 | 109,5 | 109,7 | 111,1 | 101,1\*\* |
| Численность постоянного населения тысяч человек | 474,7 | 471,9 | 469,9 | 469,1 | 467,8 | 467,1 |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года | 99,4 | 99,4 | 99,6 | 99,8 | 99,6 | 99,7 |
| Родившихся, человек | 6284 | 6499 | 6547 | 6394 | 5803 | 3206\*\* |
| Умерших, человек | 4696 | 4633 | 4464 | 4581 | 4523 | 2583\*\* |
| Естественный прирост, убыль (-) населения: человек | +1588 | +1866 | +2083 | +1813 | +1280 | +623\*\* |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года | 113,3 | 117,5 | 111,6 | 84,7 | 70,6 | 97,8\*\* |
| Миграционный прирост, убыль (-) | -4316 | -4694 | -4093 | -2542 | -2527 | -1276\*\* |
| в % к соответствующему периоду | 177,4 | 108,8 | 87,2 | 62,1 | 99,4 | 96,7\*\* |
| Численность безработных, зарегистрированных в органах государственной службы занятости  (на конец года), тыс. человек | 4,86 | 5,09 | 4,12 | 4,08 | 3,93 | 3,8 |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года | 89,0 | 104,6 | 80,9 | 99,2 | 96,2 | 91,5 |
| Уровень зарегистрированной безработицы, % | 2,1 | 2,1 | 1,8 | 1,8 | 1,7 | 1,7 |
| Количество субъектов малого и среднего предпринимательства, единиц | 2568 | 2609 | 3512 | 3570 | 3574\* | 218 \*\*\*(без микропре-дприятий) |
| Среднесписочная численность работников МСП (без внешних совместителей), тыс. человек | 18,6 | 16,6 | 16,7 | 14,9 | 13,4\* | 5,6\*\*\*(без средних и микропре-дприятий) |
| Количество индивидуальных предпринимателей, единиц | 18171 | 15740 | 13296 | 12788 | 12879 | 12792\*\*\* |
| Оборот МСП, млрд. рублей | 31,9 | 32,88 | 34,5 | 35,0 | 27,5\* | 4,1\*\*\*(без микропре-дприятий) |

\*оценочные данные

\*\*за январь-июль

\*\*\*за январь-июнь

\*\*\*\* за июль

**10.3.** **АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

Рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

· земельные участки;

· жилищный фонд;

· нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые здания подразделяются на такие виды:

· коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);

· промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);

· гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);

· виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно- нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

**10.3.1.Сегментирование рынка недвижимости**

**10.3.2.Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости**

Макроэкономический анализ использовался Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Октябрь***  ***2016г.*** | ***В % к*** | | ***Январь- октябрь 2016г. в % к январю- октябрю 2015г.*** | ***Справочно*** | | |
| ***октябрю 2015 г.*** | ***сентябрю***  ***2016г.*** | ***октябрь 2015г. в % к*** | | ***январь- октябрь 2015г. в % к январю- октябрю 2014г.*** |
| ***октябрю***  ***2014г.*** | ***сентябрю***  ***2015г.*** |
| **Валовой внутренний продукт** |  | 99,31)д) |  |  | 96,33) |  |  |
| **Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** |  | 99,1 | 100,5 | 99,3 | 96,6 | 100,5 | 95,9 |
| **Индекс промышленного производства** |  | 99,8 | 105,8 | 100,3 | 96,4 | 105,2 | 96,7 |
| **Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей** | 781,1 | 102,4 | 72,8 | 102,9 | 107,0 | 72,3 | 102,7 |
| **Грузооборот транспорта, млрд.т-км** | 457,4 | 99,4 | 104,0 | 101,6 | 104,5 | 108,9 | 99,5 |
| **в том числе**  **железнодорожного транспорта** | 202,6 | 101,8 | 103,8 | 101,6 | 101,5 | 103,4 | 100,0 |
| **Объем услуг связи, млрд.рублей** | 146,9 | 97,2 | 99,7 | 95,9 | 98,64) | 98,3 | 99,44) |
| **Оборот розничной торговли, млрд.рублей** | 2442,3 | 95,6 | 100,7 | 94,7 | 88,7 | 101,6 | 90,8 |
| **Объем платных услуг населению, млрд.рублей** | 703,7 | 97,9 | 99,2 | 99,3 | 97,64) | 100,8 | 98,24) |
| **Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США** | 43,75) | 101,2® | 104,97) | 83,58) | 67,4® | 104,37) | 65,58) |
| **в том числе: экспорт товаров** | 25,5 | 97,0 | 109,6 | 76,6 | 69,2 | 104,9 | 68,4 |
| **импорт товаров** | 18,2 | 107,9 | 98,8 | 96,0 | 64,6 | 103,5 | 60,9 |
| **Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей** | 9116,19) | 97,72) |  |  | 90,43) |  |  |
| **Индекс потребительских цен** |  | 106,1 | 100,4 | 107,4 | 115,6 | 100,7 | 115,9 |
| **Индекс цен производителей промышленных товаров** |  | 103,1 | 100,3 | 103,6 | 114,2 | 101,8 | 112,5 |
| **Реальные располагаемые**  **10)**  **денежные доходы** |  | 94,1 | 101,0 | 94,7 | 93,24) | 105,7 | 95,54) |
| **Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций11): номинальная, рублей** | 36200 | 108,2 | 101,0 | 107,9 | 103,44) | 101,3 | 105,24) |
| **реальная** |  | 102,0 | 100,6 | 100,5 | 89,54) | 100,6 | 90,84) |
| **Общая численность безработных, млн.человек** | 4,1 | 96,4 | 102,1 | 100,9 | 108,04) | 105,5 | 106,94) |
| **Численность официально**  **зарегистрированных безработных, млн.человек** | 0,8 | 91,5 | 96,7 | 100,6 | 113,74) | 99,2 | 108,44) |

**Мировая конъюнктура**

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕГ в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть. **Валовой внутренний продукт.**

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

**Промышленное производство.**

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

**Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

**Инвестиции и строительство**

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

**Инфляция**

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

**Рынок труда**.

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

**Доходы населения и потребительский рынок**

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значении: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м

**10.3.3.Инвестиции и строительство Карачаево-Черкесской республики**.

**Инвестиции**

В первом квартале текущего года инвестиции в основной капитал составили 1256,5 млн. рублей (64,3% к аналогичному периоду 2015 года), из них 878,7 млн. рублей приходилось на инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям, без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами по полному кругу хозяйствующих субъектов.

По видовой структуре инвестиции в основной капитал за январь-июнь 2016 года распределились следующим образом: 67,2% - здания (кроме жилых) и сооружения, 23,7% - машины, оборудование и транспортные средства, 7,6% - жилища.

Финансирование освоенных в январе-марте 2016 года инвестиций в основной капитал крупными и средними организациями осуществлялось преимущественно за счет привлеченных средств, доля которых составила 63,2% (в январе-марте 2015 года – 46,4%).

Государственные и муниципальные инвестиции, предусмотренные в республиканском бюджете Карачаево-Черкесской Республики и бюджетах муниципальных образований, направлены на строительство объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, транспорта, коммунального и жилищного строительства.

На сегодняшний день в Инвестиционный план Карачаево-Черкесской Республики включено 29 инвестиционных проектов на общую сумму 220 млрд. рублей.

Перечень инвестиционных проектов, реализуемых и запланированных к реализации в Карачаево-Черкесской Республике, формируется в виде Инвестиционного плана Карачаево-Черкесской Республики на соответствующий год в соответствии с поступающими заявками от инициаторов инвестиционных проектов, а также в соответствии с информацией об инвестиционных проектах, реализуемых на принципах государственно-частного партнерства с оказанием различных форм государственной поддержки.

**Крупные и значимые инвестиционные проекты,**

**реализуемые в Карачаево-Черкесской Республике**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название проекта** | **Город/район** | **мощность** | **инвестор** | **Размер инвестиций**  **(** млрд. рублей) |
| «Строительство всесезонного горного курорта «Архыз»  (реализуемый) | Зеленчукский район | 25 тыс. человек единовременного размещения | ОАО  «Курорты Северного Кавказа» | 160,0 |
| « Модернизация оборудования ОАО «Хабезский гипсовый завод» и расширения ассортимента продукции на основе гипсового вяжущего »  (реализуемый) | Хабезский  район | 14,4 млн. м2 ГКЛ в год | ОАО  «Хабезский гипсовый завод» | 1,684 Собственные средства – 0,59  Заемные средства – 1,094 |
| «Открытие обувной фабрики «ОБУВЬ РОССИИ» в городе Черкесск Карачаево-Черкесской Республики»  (реализуемый) | г. Черкесск | 2 млн. пар  обуви в год | ООО  «ОБУВЬ РОССИИ» | 5,0 Собственные средства – 1,5  Заемные средства – 3,5 |
| « Организация локализации производства автокомпонентов и организация Научно-исследовательского центра и опытно-конструкторского центра »  (реализуемый) | г. Черкесск | Обеспечить увеличение уровня локализации сборочного производства с имеющегося уровня в 24-30% (сварка, окраска, сборка) до уровня в 60% в соответствии с утвержденной формулой расчета среднегодового уровня локализации | ООО  АК «ДерВейс» | 3,5 Собственные средства – 0,4  Заемные средства – 2,4 |
| Добыча и переработка андезитовых порфиритов, производство и реализация щебня  (реализуемый) | Карачаевский район | 1 млн. тонн в год | ООО «Карачаево-Черкесская горно-перерабатывающая компания» | 0,4 Собственные средства – 0,4 |
| Увеличение объемов производства продукции за счет реконструкции и строительства птичников  (реализуемый) | Зеленчукский район | 7500 штук | ОАО Племрепродуктор «Зеленчукский» | 0,28  Собственные средства – 0,09  Заемные средства – 0,19 |
| Модернизация производственных мощностей фирм «Дадым» и «Дадым-1»  (реализуемый) | Хабезский район | «Дадым-1»: молоко – 30 т/сутки;  «Дадым»: кондитерские изделия (печенье) – 1 т/ч | СПК «ПАТА» | 0,7 |
| Модернизация, реконструкция и расширение  действующего завода силикатного кирпича  (реализуемый) | Усть-Джегутинский район | 65 млн. штук в год | ООО «Карачаево-Черкесский завод силикатного  кирпича» | 0,6  Собственные средства – 0,2  Заемные средства – 0,4 |
| Создание производства щебня из серпентинитов Тамского месторождения  (реализуемый) | п. Курджиново | 400 тыс. тонн в год | ЗАО «РУСТОНА» | 0,4  Собственные средства – 0,05  Заемные средства – 0,3 |
| «Строительство селекционно-семеноводческого и оптово-распределительного (логистического) центров» в Карачаево-Черкесской республике  (реализуемый) | Прикубанский район | 10 000 тонн семян в год, 120 000тонн хранения зерна единовременно | ООО фирма «Хаммер» | 0,5  Собственные средства – 0,2  Заемные средства – 0,3 |
| «Закладка фруктового сада интенсивного типа» на территории Адыге-Хабльского района Карачаево-Черкесской Республики  (реализуемый) | Адыге-Хабльский район | Яблоня 10500 тонн; черешня 750 тонн; слива 1155 тонн | ООО «Сады Карачаево-Черкессии» | 2,0 Собственные средства – 1,6  Заемные средства – 0,4 |
| Строительство стекольного завода по производству медицинского стекла «КЧР-МЕДПРОМ»  (реализуемый) |  | стеклянная медицинская трубка;  Ампулы емкостью от 1 до 20 мл. (около 2 млрд. штук в год);  Флаконы и картриджи (около 300 млн. штук в год) | ООО «Мегаполис» | 9,0  Собственные средства – 1,3  Заемные средства – 7,7 |

**Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в июне 2016 года, составил 936,2 млн. рублей, что на 12,3% меньше, чем за соответствующий месяц прошлого года, в январе-июне 2016 года – 2834,2 млн. рублей (84,1% к соответствующему периоду 2015 года).

На долю крупных и средних организаций приходилось 57,7% всех ремонтно-строительных работ в республике (в январе-июне 2015 года, по сопоставимому кругу организаций – 42,2%).

Строительными организациями (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2016 года выполнено работ и услуг собственными силами по всем видам деятельности на 1630,2 млн. рублей (за январь-июнь 2015 года – 1445,7 млн. рублей). Доля работ по основному виду деятельности составила 92,4% (1506,2 млн. рублей).

По перечню строек и объектов для федеральных государственных нужд, сообщенному Минэкономразвития России и состоящему из 10 наименований, федеральным бюджетом на 2016 год по Карачаево-Черкесской Республике предусмотрено 871,0 млн. рублей инвестиций, республиканских – 42,9 млн. рублей.

За январь-март 2016 года на стройках, включенных в указанный перечень, освоено 543,2 млн. рублей.

**Жилищное строительство**

В июне 2016 года в республике введено 8,2 тыс. кв. метров жилья, что на 16,9% меньше, чем за соответствующий месяц прошлого года. Всего с начала года построено 69,1 тыс. кв. метров жилья (335 индивидуальных и 1 многоквартирный дом), из них в сельской местности – 31,2 тыс. кв. метров (211 домов). Доля индивидуального жилья в общем объеме ввода составила 90,3% (62,4 тыс. кв. метров).

**10.3.4.Прогноз на 2017 год: ВВП в России**

Понятие «Валовой Внутренний Продукт» на слуху у многих, поскольку достаточно часто упоминается в новостях, особенно последнее время. Это неудивительно, поскольку ВВП используется для оценки экономической ситуации, а также для сравнения уровня достатка с другими государствами. Близится конец года – время оценки результатов текущего периода и прогнозов на следующий. И многие эксперты, рассказывая об экономике в стране в будущем году, в обязательном порядке озвучивают и прогноз ВВП России на 2017 год.

## Определение

Что же это за понятие — Валовой Внутренний Продукт и в чем его важность?

Оно характеризует общий объем производства за год. В расчет берутся и товары, и услуги. При этом не важно, для какой цели продукт изготовлен: для внутреннего ли потребления либо на экспорт. Единицей измерения показателя являются деньги. Местные или иностранные – зависит от целей подсчетов.

ВВП может быть номинальным — показывать просто стоимость, без учета инфляции. Либо учитывать ее, показывая реальный рост производства. Часто используется ВВП на душу населения, именно в таком виде он будет отражать уровень жизни граждан.

По своей сути ВВП отражает темпы роста экономики в стране. Ведь чем больше производится благ в стране, тем лучше. Но разные государства имеют разную численность населения. То, что значительно для европейских государств, для России или Китая – очень мало. Следовательно, показатель на душу населения будет наиболее корректен при сравнении уровня жизни населения разных стран.

### **Актуальная ситуация**

Прежде, чем говорить о том, какой будет ВВП России в 2017 году, имеет смысл ознакомиться со статистикой прошлых лет. Понимание зависимости производства от известных экономических событий будет полезным при формировании собственного мнения на счет прогнозов. Также это поможет самостоятельно оценить возможный рост ВВП России 2017.

Наиболее удобным для этого случая является процентное соотношении, так как показатель, выраженный в деньгах, не будет достаточно объективным. За последние годы наблюдались значительные скачки инфляции, и такой процент роста цен, как в прошлом 2015 году – 12,9% — внесет заметную погрешность.

Итак, начиная с 2000 года, ВВП регулярно рос, вплоть до 2008 года. Средний процент роста в этот период был 6-7%. В 2009 году, впервые за почти десять лет, производство в России упало, причем, весьма значительно – 7,8%. Выйдя на положительную динамику за 2010-2014 года, он снова упал к 2015. По предварительным итогам, в 2016 он продолжает падать, но не так стремительно. Даже неподготовленный читатель увидит в этих данных зависимость этого показателя от экономической ситуации во всем мире и стране.

## Прогнозы 2017

Какая ожидается по прогнозам экспертов этой области?

**Как и во многих подобных случаях, мнения разделились. Некоторые специалисты озвучивают дальнейшее падение. Но не может не радовать, что большинство аналитиков все же ожидают хоть небольшой, но рост объемов производства.** Наиболее осторожные в своих прогнозах Минфин и Минэкономразвития озвучивают возможное увеличение ВВП до 1%, как и аналитики Центробанка.

Рейтинговое агентство Morgan Stanley также видит рост до 1,4%. Надо сказать, что специалисты этого агентства ранее видели экономические перспективы России куда более пессимистично. Впрочем, это касается многих экспертов. Предпосылкой пересмотра утративших актуальность прогнозов явились изменившиеся в большую сторону цены на нефтепродукты.

Еще одно не менее известное агентство — Moody’s Investors Service – аналогично в течение текущего года меняло прогноз по России в все более лучшую сторону. На сегодня процент роста, озвученный их экспертами – 1,5%, хотя в начале этого года он был 0,5-1%.

Зарубежные эксперты менее оптимистичны. Международный валютный фонд и Всемирный банк видят потенциал роста всего лишь до 0,2%, а Европейская комиссия немногим больше – до 0,5%. Но в данной ситуации даже небольшое увеличение объемов производства — уже положительная динамика и хороший показатель. Будем надеяться, что окажется правой сторона, прогнозирующая рост.

### **Заключение**

По самым оптимистичным прогнозам рост объема валового внутреннего продукта в России в 2017 г составит всего лишь 1% — именно такую цифру видят сейчас в Минфине и Минэкономразвития. Но ситуация постоянно меняется, и прогнозы корректируются регулярно. Можно сказать, что наибольшая вероятность исполнения ожиданий касается прогнозов на квартал.

Однако общая тенденция все же носит позитивный характер: несмотря на невысокие цифры возможного роста производства сам факт его увеличения — весомый плюс. Да и регулярный пересмотр в более оптимистичном ключе также говорит о многом. Значит, есть все шансы, что 2017 год станет годом роста экономики в нашей стране.

**10.3.5.Прогноз на 2017 год: рынок недвижимости**

Вне всякого сомнения, резкий спад цен на недвижимость (порядка 15%) в 2016 был вызван падением стоимости нефтяной продукции, значительным спадом платежеспособного спроса и, как результат, значительным ростом предложения. Кроме того, свое влияние оказали как повышение уровня инфляции, так и «взлет» кредитной процентной ставки. Согласно многочисленным прогнозам мировых аналитиков, цены на российскую недвижимость в начале 2017 года ожидает существенная рецессия. Как следствие, спрос опустится значительно ниже предложения, объемы строительства сократятся, а цены на недвижимость еще немного упадут. Восстановление рынка недвижимости (если верить главе Сбербанка) произойдет не позже весны за счет снижения ипотечных ставок и усиления государственной поддержки данному экономическому сегменту. Впрочем, если вышеуказанные меры приняты не будут, то российский рынок недвижимости ожидает обвал.

Согласно прогнозам большинства российских экспертов, нынешний «незначительный» кризис рынка недвижимости является практически копией кризиса пятилетней давности, но имеет определенные особенности. Например, российские застройщики умудрились не увязнуть в долгах, а цены были приведены в соответствие с российскими реалиями. Покупателям же эксперты советуют подстраховаться скорейшей уплатой задатка при покупке вторичного жилья. Ведь уже сейчас большинство торговцев недвижимостью снимают объекты с продажи. Кроме того, следует быть максимально осторожными с новостройками, дабы избежать встречи с мошенниками или бесчестными застройщиками.

В целом, прогнозы относительно рынка недвижимости в 2017 году для застройщиков являются негативными. Ряд строительных проектов будет заморожен. Строительные площади также будут значительно уменьшены. Кто от этого выиграет? Продавцы «вторичного» жилья. Но их «победа» благотворного влияния на ситуацию в сегменте не окажет, скорее – наоборот.  
Увеличение цен и рост рынка российской недвижимости произойдет только в далеком 2019 году.

**10.3.6.** **Рынок коммерческой недвижимости Карачаево – Черкесской Республики на октябрь 2016 года**

Оцениваемый в настоящем Отчете объект недвижимости относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости, предназначенной для расположения объектов производственного назначения (гараж, СТО, мойка, автомастерская), класса «С». Анализ сегмента рынка объекта оценки приведен ниже.

**Таблица 6. Краткая классификация торговой недвижимости**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** |  |  |  |  |  |
| **Характеристика** | **Класс А** | **Класс В** | **Класс С** | **Класс D** |
| **1** | **Местоположение, транспортная дос­тупность** | на главных площа­дях и магистралях, вблизи ост. общест­венного транспорта, с удобным подъез­дом и подходом | на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удоб­ным подъездом и подходом | на улицах и площа­дях, с не совсем удобным подъездом | внутри микрорай­она, двора |
| **2** | **Качество отделки** | новое строительст­во; | недавний срок по­стройки, улучшен­ная отделка | срок эксплуатации более 20 лет, | бывший жилой фонд стандартный ремонт |
| высококачественная  отделка | устаревшее или ре­конструированное здание иного назна­чения, стандартный ремонт |
| **3** | **Состояние** | в отличном состоя­нии | в отличном или хо­рошем состоянии | в хорошем или удовлетворитель­ном состоянии | требует ремонта |
| **4** | **Парковка** | подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание | организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки | недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке | стесненность, неудобный подъезд |
| **5** | **Наличие концепции** | единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке | несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов» | несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества | отсутствие концепции |

Данный анализ составлен на основе данных еженедельной газеты «Из рук в руки» и еженедельника «Все для Вас – Карачаево-Черкессия» (г. Черкесск), а так же информационных ресурсов, размещенных в сети Интернет с целью достоверного анализа цен предложения коммерческой недвижимости и земельных участков в г. Черкесске.

Удельные веса предложения о аренде по различным типам нежилой недвижимости в г. Черкесске по состоянию на октябрь 2016 г. приведены на следующем рисунке:

**Рисунок 5. Удельные веса различных типов нежилой недвижимости в общем объеме предложения об аренде нежилой недвижимости в Карачаево-Черкесской Республике**

В октябре 2016 года, наиболее выставляемыми на сдачу в аренду (41% в общем объеме) являлись торговые помещения. Наименьший удельный вес (5%) , в общем объеме предложения нежилой недвижимости в целом по Карачаево – Черкесской Республике, принадлежал объектам гостинично-туристического назначения.

Цена предложения 1 кв. м. торгово-офисной недвижимости находилась в диапазоне от 81 руб. до 1170 руб., в зависимости от ценообразующих факторов.

Средневзвешенные цены предложения в динамике в течение 2015 - 2016 г. можно увидеть в следующей таблице:

**Таблица 7.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Анализ ценовой ситуации на рынке офисно-торговой недвижимости г. Черкесска, руб./кв.м.** | | | | | | | | |
| **Период анализа** | **январь 2015 г.** | **март 2015 г** | **июнь 2015 г.** | **Октябрь 2015 г.** | **январь 2016 г.** | **март 2016 г** | **июнь 2016 г.** | **Октябрь 2016 г** |
| Цена предложения | 508,0 | 510,0 | 539,0 | 542,0 | 614,0 | 602,0 | 652,0 | 800,0 |
| Изменение в % | 100,0% | 100,4% | 106,1% | 106,7% | 120,9% | 118,5% | 128,3% | 157,5% |

Более наглядно динамику изменения средней цены предложения анализируемой недвижимости можно проследить на следующем рисунке:

**Рисунок 6. Динамика изменения средней цены предложения торгово-офисной недвижимости в г. Черкесске, руб.**

Проанализировав вышеприведенные данные можно сделать вывод о том, что в октябре 2016 г. средняя удельная цена предложения об аренде торгово-офисной недвижимости в г. Черкесске составила 800,0 руб./кв. м.

Цена предложения 1 кв. м.[[3]](#footnote-3) производственно-складской недвижимости находилась в диапазоне от 29 руб. до 450 руб., в зависимости от ценообразующих факторов.

Средневзвешенные цены предложения в динамике в течение 2015 г. – 2016 г. можно увидеть в следующей таблице:

**Таблица 8.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Анализ ценовой ситуации на рынке производственно-складской недвижимости г. Черкесска, руб./кв.м.** | | | | | | | | |
| **Период анализа** | **январь 2015 г.** | **март 2015 г** | **июнь 2015 г.** | **Октябрь 2015 г.** | **январь 2016 г.** | **март 2016 г** | **июнь 2016 г.** | **Октябрь 2016 г** |
| Цена предложения | 150,0 | 160,0 | 140,0 | 142,0 | 155,0 | 165,0 | 170,0 | 168,0 |
| Изменение в % | 100,0% | 106,7% | 93,3% | 94,7% | 103,3% | 110,0% | 113,3% | 112,0% |

Более наглядно динамику изменения средней цены предложения анализируемой недвижимости можно проследить на следующем рисунке:

**Рисунок 8. Динамика изменения средней цены предложения производственно-складской недвижимости в г. Черкесске**

Проанализировав вышеприведенные данные можно сделать вывод о том, что в октябре 2016 г. средняя удельная цена предложения на продажу производственно-складской недвижимости в г. Черкесске составила 168,0 руб./кв. м.

*Источники информации:*

*1. Официальный сайт КЧР, www.kchr.info,*

*2. Еженедельник «Все для Вас Карачаево-Черкесская Республика» – www.vdv-cherkessk.ru.*

*3. Еженедельник «Из рук в Руки» - www.irr.ru*

*4. Статья «Скидки на торг: реалии кризиса» авторы: А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская служба оценки) размещена на сайте www.appraiser.ru*

# 11.ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок, рыночная стоимость на право заключения договора аренды которого, является объектом оценки, представляет собой участок из категории земель населенных пунктов – для размещения рекламных щитов, расположенный в г. Усть-Джегуте, вдоль улицы Курортной. Ближайшее окружение земельного участка: жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры, коммерческие объекты, остановка общественного транспорта.

**Таблица 9. Описание оцениваемого земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Местоположение*** | Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной |
| ***Вид права*** | Право собственности |
| ***Категория земель*** | Земли населенных пунктов |
| ***Назначение*** | для размещения рекламных щитов |
| ***Площадь, кв. м*** | 18,0 |
| ***сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок*** | Сведения отсутствуют |
| ***Кадастровый номер*** | данных нет |
| ***Форма участка*** | прямоугольник. |
| ***Рельеф участка*** | спокойный. Существенные перепады высот, которые могут привести к дополнительным затратам – отсутствуют. |
| ***Обеспеченность инфраструктурой*** | на момент оценки на участке коммуникации проходят рядом. |
| ***Наличие строений*** | отсутствуют |

***Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки***

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Согласно данных Заказчика, на дату оценки оцениваемые основные фонды не проданы, не заложены, не арестованы - обременения отсутствуют.

**12.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

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

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

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

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

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем непременными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Понятие лучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение лучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями.

Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа лучшего и наиболее эффективного использования состоит из пяти этапов.

**Этап 1**. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, в режиме «мозгового штурма», когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

**Этап 2**. Из составленного перечня (по п.1) исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

правилами зонирования;

требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);

нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;

наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект;

местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;

возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

**Этап 3**. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

сложный рельеф участка;

неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;

неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;

недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;

отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;

ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

**Этап 4**. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитуется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

**Этап 5**. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Проводимый анализ должен выявить лучшее и наиболее эффективное использование участка, как незастроенного. Если же площадка уже застроена, то сделать допущение, что строение отсутствует и участок свободен. Только после получения выводов при данном допущении, необходимо переходить к анализу лучшего и наиболее эффективного использования уже застроенного участка.

С учетом цели проведения оценки, определение рыночной стоимости объекта должно происходить исходя из характера его текущего использования и фактического состояния.

В настоящем отчете целью оценки является определение рыночной стоимости ставки арендой платы объекта, который на дату проведения оценки представляет собой земельный участок из категории земель населенных пунктов – для размещения рекламных щитов. Вид использования объекта принимаются как наиболее эффективный, учитывая характеристики объекта.

**13.АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования [1]. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 1 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

|  |  |
| --- | --- |
| **Таблица 10. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен** | |
| *Группа факторов* | *Элементы сравнения для сделок купли-продажи* |
| 1. Качество прав | 1.1. Обременение объекта договорами аренды  1.2. Сервитуты и общественные обременения  1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта |
| 2. Условия финансирования | 2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя  2.2. Платеж эквивалентом денежных средств |
| 3. Особые условия | 3.1. Наличие финансового давления на сделку  3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой  3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие |
| 4. Условия рынка | 4.1. Изменение цен во времени  4.2. Отличие цены предложения от цены сделки |
| 5. Местоположение | 5.1. Престижность района  5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения  5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)  5.4. Качество окружения (рекреация и экология) |
| 6. Физические характеристики | 6.1. Характеристики земельного участка  6.2. Размеры и материалы строений  6.3. Износ и потребность в ремонте строений  6.4. Состояние окружающей застройки |
| 7. Экономические характеристики | 7.1. Возможности ресурсосбережения  7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ |
| 8. Сервис и дополнительные элементы | 8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами  8.2. Наличие парковки и (или) гаража  8.3. Состояние системы безопасности  8.4. Наличие оборудования для бизнеса |

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается па величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

* собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;
* имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и па величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременении в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от нсдозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне»[[4]](#footnote-4).

При определении стоимости оцениваемого объекта были выделены следующие ценообразующие факторы и определены значения/диапазоны значений ценообразующих факторов:

*Скидка на торг*

При продаже всех аналогов, предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стои­мость по сравнению с оцениваемым объектом. Корректировка в данном случае принимается в размере 8%. Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений скидки на торг, опубликованных в пособии «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», издание 3, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г.

*Категория земель/вид разрешенного использования (функциональное использование)*

Категория земли принципиально определяет ее возможное использование, следовательно, определяет место участка на рынке и круг сравнимых объектов.

При сравнении объектов при прочих равных характеристиках приоритет отдается тем участкам, которые не нуждаются в изменении вида либо категории разрешенного использования. Все объекты имеют категорию земель – земли населенных пунктов, при этом может различаться вид разрешенного использования. При этом, в соответствии со ст.37 Градостроительного кодекса РФ (в ред. Федеральных законов т 30.12.2008 N 309-ФЗ, от 17.07.2009 N 164-ФЗ и внесенных изменений от 23 мая 2009 г. N 441) изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. При этом затраты при проведении данной процедуры могут быть незначительны.Таким образом, любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования...". Т.е. разрешенное использование участка может устанавливаться и меняться на основании заявления собственника, в пределах тех ограничений, которые наложены на зону, где участок находится, градостроительными документами (ГП, ПП, ПДП, ПЗ, градостроительные регламенты)

*Местоположение*

Местоположение, как один из наиболее важный ценообразующих факторов, включает в себя несколько характеристик.

Во первых – это район расположения. Как наиболее важный фактор он показывает разницу в ценах на объекты в пределах одного населенного пункта, но в различных районах. При прочих равных характеристиках в зависимости от данного фактора цены на объекты могут различаться в разы.

Во-вторых, это характеристики, отражающие близость к транспортным магистралям/центральным улицам, остановкам общественного транспорта, а так же удобство доступа к объекту.

В третьих, это качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств

Объекты – аналоги, использованные при расчете рыночной стоимости, подбирались исходя из наибольшего соответствия оцениваемому объекту по данным характеристикам (в частности расположение в удаленной от центра части города, отдаленность остановок общественного транспорта, отсутствие достаточно развитой сферы социального окружения и т.д.).

В совокупности элементы фактора местоположения имеют вклад в формирование стоимости объекта от 40 до 60%.[[5]](#footnote-5)

#### *Корректировка на дату предложения продажи.*

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений). Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости оцениваемого объекта выставлены на продажу в августе 2016 года. Что приемлемо и не требует дополнительных корректировок, поскольку временной интервал позволяет использовать данные объекты без введения корректирующего коэффициента.

*Права*

Немаловажную роль играет и правовая составляющая вопроса. Очевидно, участки на праве собственности – предпочтительнее, при том, что при прочих равных условиях разница по сравнению с правом аренды составляет 5-20%.[[6]](#footnote-6) При использовании в качестве аналогов объектов находящихся в аренде следует так же учитывать иные факторы, в том числе оставшийся срок аренды, при определении корректирующего коэффициента. Долгосрочная же аренда (особенно срок аренды 49 лет) зачастую рассматривается правообладателями, выставляющими объекты на продажу, как приравненное к праву собственности.

В данном расчете поправка на юридические права не производилась, так как все сопоставимые объекты (аналоги) находятся в собственности. Вид права для оцениваемого земельного участка в данном расчете, принимается - «собственность».

*Коммуникации*

Наличие коммуникаций позволяет более комплексно использовать землю, а так же рассматривать как дополнительный положительный фактор для перевода в другую категорию.

При определение количественной характеристики данного фактора использовался следующий источник http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%

2. электроэнергия – 10-20%

3. газоснабжение – 10-25%

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

Среднее значение данного фактора составит ~15%.

#### *Условия финансирования.*

#### Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;

- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчётов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнению, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант расчётов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

В данном случае, Оценщик исходил из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка недвижимости.

**14.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

## 14.1.ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с федеральными и международными стандартами оценки, Оценщик при проведении оценки использует затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. В рамках каждого из подходов существует несколько основных методов оценки. Краткое описание общепринятых методов оценки, относящихся к тому или иному подходу, приводится ниже.

«Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». (ФСО № 1 п. 13).

«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». (ФСО № 1 п.14).

«Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки». (ФСО № 1 п. 15).

**14.1.1.ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

***Затратный подход*** - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка. Подобно доходному и сравнительному подходам затратный основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Рассчитанные затраты корректируют на фактический срок эксплуатации, состояние и полезность оцениваемого объекта.

Затратный подход содержит элементы рыночной оценки, поскольку участники рынка соотносят стоимость приобретаемого объекта с потенциально необходимыми затратами на строительство нового здания. При оценке недвижимости затратным подходом оценщик учитывает влияние варианта оптимальной полезности объекта на итоговую стоимость.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

**Сфера применения и ограничения**. Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

1)         определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;

2)         определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;

3)         определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;

4)         определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;

5)         определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

**Этапы оценки недвижимости затратным подходом**. После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом.

1.         Оценка стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.

2.         Затраты на воспроизводство или замещения улучшений.

3.         Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.

5.         Расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического, функционального и внешнего старения.

6.        Расчет остаточной стоимости зданий, как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа.

7.        Расчет стоимости объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений.

**1.Оценка стоимости земельного участка**

Определение стоимости земельного участка производится как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования с использованием следующих методик:

- ***метод сравнения продаж*** является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

*-* ***метод выделения*** (извлечения) применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов сравнения объектов;  
– определение отличий каждого аналога от объекта оценки;  
– расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения;  
– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;  
– расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;   
– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности.

- ***метод капитализации*** земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

- метод распределения (метод соотношения, соотнесения) – определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными.

-***метод остатка*** основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков, если есть возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле.

-***метод предполагаемого использования*** также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки.

**2.Затраты на воспроизводство или замещения улучшений**

Существуют следующие методы определения стоимости затрат на воспроизводство или замещение объекта недвижимости:

- Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.метр, 1куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).

- Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента.

- Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

**3.Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.**

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

**4.Расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического, функционального и внешнего старения**

Оценочный износ отражает реакцию рынка на те или иные характеристики оцениваемого объекта, отличающие его от аналогичного гипотетически вновь построенного объекта на дату оценки. Износ строений возникает под воздействием трех основных причин, которые могут проявляться как комплексно, так и изолировано. В оценке выделяют следующие причины потери стоимости зданий:

- физический износ,

- функциональное старение,

- внешнее (экономическое) старение.

Выделяют три основных метода расчета износа:

1)         Метод рыночной выборки;

2)         Метод срока службы;

3)         Метод разбивки. Первые два метода применяют главным образом для определения

общей суммы износа. Метод разбивки используют для распределения известной суммы общего износа между физическим, функциональным и внешним старением.

**5.Расчет стоимости объекта недвижимости**

Завершающим этапом проведения оценки затратным подходом является определение рыночной стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости (стоимость воспроизводства/замещения за минусом износа) строений:

**V =Рсу+ Зз\*(1 – Фи/100) \* (1 – ФНи/100) \* (1 – ВНи/100)**

где:

**V – рыночная стоимость единого объекта**

**Рсу– рыночная стоимость земельного участка**

**Зз – затраты на воспроизводство/замещение (стоимость воспроизводства/замещения)**

**Фи – физический износ**

**ФНи– функциональное старение**

**ВНи– внешнее старение**

**14.1.2.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

***Сравнительный подход*** к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по своим характеристикам объект. Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Так же подразумевается, что объект будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает следующие методы:

- метод сравнения продаж;

- метод выделения;

- метод распределения.

**1. Метод сравнения продаж**

С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

В общем виде модель расчета рыночной стоимости земельного участка принимает форму:

Ср-Цi±Кi

Cр – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;

Цi – цена продажи *i*-го сравнимого земельного участка;

Кi– величина корректировок цены продажи *i*-го сравнимого земельного участка.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

**1-й этап**. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно, либо представленные к продаже.

**2-й этап**. Собирается и проверяется информация по объектам-ана­логам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

**3-й этап**. В выделенные различия ценообразующих характеристик сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

**4-й этап**. Согласовываются скорректированные цены объектов-ана­логов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

**1.Первый этап**

На первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбивка рынка на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Сходные объекты по

• назначению использования;

• качеству;

• передаваемым правам;

• местоположению;

• физическим характеристикам.

Сходные субъекты по

• платежеспособности;

• возможностям финансирования;

• инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:

• сроке окупаемости;

• независимости субъектов сделки;

• инвестиционной мотивации.

**2.Второй этап**

В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего необходимо внести корректировки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок, что и оцениваемый участок. Когда сравниваемый земельный участок уступает оцениваемому участку, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за какую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого земельного участка.

Оценка земельного участка путем сравнения с другими может проводится двумя способами:

1. по элементам сравнения;
2. с помощью единиц сравнения.

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий).

Предполагается, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как "оферта" и "публичная оферта" (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение".

**Единицы сравнения.**Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при сравнении проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например цена за 1 м2), либо экономическая.

Способ элементов сравнения. Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия сделок, которые влияют на величину цены продажи.

При сравнении земельных участков рассматриваются следующие элементы:

***1.Состав передаваемых прав собственности***

Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

***2.Условия финансирования сделки купли-продажи***

Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

***3.Условия продажи***

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

А) нетипичные для рынка отношения между продавцом м покупателем (родственные, деловые);

Б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка;

В) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

***4. Время продажи***

При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен на земельные участки за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний, а так же инфляции.

***5.Местоположение и окружение***

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Величина корректировки обычно выражается либо в денежном выражении, либо в виде процентов.

***6.Экономические характеристики***

К ним относятся доступные коммунальные услуги – наличие или близость коммунальных сетей, условия подключение кним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

Процентные корректировки используются тогда, когда сложно определить точные рублевые поправки, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий.

Денежные относительные поправки изменяют стоимость одной единицы сравнения на определенную сумму.

Денежные абсолютныепоправки изменяют цену продажи объекта – аналога на определенную абсолютную сумму.

**3.Третий этап**

В выделенные различия ценообразующих характеристик сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

Для расчета и внесения поправок используются следующие методы:

1. Прямое попарное сопоставление цен аналогов – анализ парных продаж. Парной продаже называется продажа двух участков, которые отличаются только одним элементом сравнения.
2. Корреляционно-регрессионный анализ. Анализ зависимости между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определение уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка.
3. Графический анализ. Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющим оценщику получить информацию для расчета корректировки посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых.
4. Метод анализа издержек. Величина корректировки определяется на основе оценки затрат, связанных с добавлением или устранением элемента, по которому объект- аналог отличается от объекта оценки
5. Прямое попарное сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определение путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения.
6. Экспертные методы расчета поправок. Основу данного метода внесения поправок, обычно выраженных в процентах, составляет субъективное мнение экперта – оценщика о том насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.
7. Индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, позволяющие собрать информацию о значениях различных элементов сравнения, которая может быть полезна при проведении корректировок.

**4.Четвертый этап**

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-ана­логов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

 ,

где: D – весовой коэффициент; Q – общее количество корректировок; q – количество корректировок аналога; p – количество аналогов

**2.Метод выделения**

Метод выделения предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющими застройку лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с единимы объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки.

- соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

Процедура оценки земельного участка методом выделения включает три этапа.

Этап 1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок. Проводится на основании изучения рынка и сопоставимых продаж (при отсутствии – цен предложений) с последующим внесением корректировок (в случае необходимости).

Этап 2. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке.

Этап 3. Определение рыночной стоимости земельного участка. Расчет стоимости проводится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Ограниченность метода выделения заключается в том, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает. Кроме того в условиях высокой инфляции очень сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка данный метод не применялся.

14.1.3.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 (Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297), доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход ‑доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недозагрузки объекта.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).

**Этапы доходного подхода:**

1.  Расчет валового дохода от использования объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2.  Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3.  Расчет расходов, связанных с объектом оценки:

-  операционных (эксплуатационных) – издержки по эксплуатации объекта;

-  фиксированных – затраты на обслуживание кредиторской задолженности (процентов по кредитам, амортизационных отчислений, налогов платежей и т.д.);

-  резервы – издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.

4.  Определение величины чистого дохода от продажи объекта.

5.  Расчет коэффициента капитализации.

Доходный подход используется при определении:

-  **инвестиционной стоимости,**поскольку потенциальный инвестор не оплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;  
-  **рыночной стоимости.**

В рамках доходного подхода различают два метода: *метод дисконтированных денежных потоков, метод прямой капитализации, методом капитализации по расчетным моделям*. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки метода определяются по следующим критериям:

•  возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);

•  тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;

•  способность учитывать конкурентные колебания;

•  способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

**1.Метод капитализации доходов**используется, если:

•  потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

•  потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ***ограничивающие условия:***

•  нестабильность потоков доходов;

•  если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

***Основные этапы процедуры оценки методом капитализации****:*

1)   определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2)   расчет ставки капитализации;

3)   определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)**- доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставкии рассчитывается по формуле:

http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.files/image012.gif, где

*S*- площадь, сдаваемая в аренду, м2;

См - арендная ставка за 1 м2.

**Действительный валовой доход (ДВД)**- это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы

**Чистый операционный доход (ЧОД)**- действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

ЧОД = ДВД – ОР.

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

**Расчет коэффициента капитализации.**

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:  
• с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);  
• метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;  
• метод прямой капитализации.

*Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.*

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1)  ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

2)  нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

В мировой практике сложилось четыре подхода к расчету коэффициента капитализации.

Первый подход рассматривает земельный участок как разновидность денежного капитала и соответственно рассчитывает коэффициент капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки.

Второй подход – условная капитализация исходя из установленного государством срока капитализации.

Третий подход – расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения. Расчет ставок доходности для земельных участков связан прежде всего с идентификацией, анализом и классификацией рисков, которые учитываются в ставке дохода.

Четвертый подход – метод анализа сравнительных продаж (рыночной выжимки) предполагает расчет коэффициента капитализации путем деления величины дохода по аналогичным земельным участкам на цену их продажи.

**Преимущества**метода капитализации доходов заключаются в том, что этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого - предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

**Недостатки**метода капитализации доходов состоят в том, что:  
•  применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках;  
•  метод не рекомендуется использовать, если объект недостроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

**2.Метод дисконтированных денежных потоков** используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.

действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДДП необходимы данные:  
• длительность прогнозного периода;  
• прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;  
• ставка дисконтирования.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:  
• предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;  
• имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;  
• потоки доходов и расходов носят сезонный характер;  
• оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;  
• объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в

**3.Метод капитализации по расчетным моделям** - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем. Метод используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

**14.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ИОТКАЗА ОТ ПОДХОДОВ и методов ОЦЕНКИ**

Проанализировав имеющуюся информацию об объекте оценки оценщик пришел к следующим выводам:

**1.Затратный подход**

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Сфера применения затратного подхода относится к объектам, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для Сравнительного подхода и Доходного методов, т.е. в условиях слаборазвитого и малоактивного рынка, а также нестабильности экономики.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть III. п. 19).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.Исходя из вышеизложенного, в рамках данного отчета затратный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся.

2.Доходный подход

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов.

В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена капитализацией земельной ренты, методом остатка земли, методом предполагаемого использования.

Условие применения метода остатка для земли - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Данный метод основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода. Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);

- чистый операционный доход от всей недвижимости;

- коэффициент капитализации для земли и здания.

Условие применения метода предполагаемого использования - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующие действия:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;

- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;

- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка;

- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Методы остатка для земли и предполагаемого использования применяются тогда, когда можно с высокой степенью достоверности определить затраты на строительство здания, а так же продолжительность его полезной жизни и спрогнозировать доход от его использования в будущем.

В связи с тем, что объектом оценки является ставка аренды земельного участка, за основу расчетов взят метод капитализации земельной ренты, т.к. другие методики применить не представляется возможным**.**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

В общем формула расчета стоимости земельного участка имеет следующий вид:

V=A/R

Где А- стоимость аренды (ренты) земли

R–коэффициент капитализации

Для определения рыночной стоимости земельного участка (V) применен метод сравнительных продаж

В рамках данного отчета рыночная стоимость ставки арендной платы земельного участка будет рассчитываться в рамках доходного подхода с использованием методики сравнительного подхода.

3.Сравнительный подход

**Сравнительный подход** к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по своим характеристикам объект. Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Так же подразумевается, что объект будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Самостоятельно данный подход не применялся, поскольку в на открытом рынке отсутствует информация по предложениям аренды земельных участков. Данным вывод сделан на основании данных мониторинга рынка (изучение свободных источников сети Интернет, печатных изданий республики, в том числе газеты «Все для Вас».).

Таким образом данный подход не применяется самостоятельно для оценки рыночной стоимости ставки арендной платы за земельный участок, но методы сравнительного подхода используется в дальнейшем, как один из этапов доходного подхода.

Заключение по выбору подходов и методов оценки для земельных участков.

Методика расчета рыночной стоимости земельных участков приведена в Распоряжении Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 6 марта 2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Согласно данному документу в процессе оценки земельного участка могут быть использованы следующие подходы:

- затратный подход – по определению при оценке земельных участков в чистом виде не используется, т. к. земля является невосполнимым ресурсом и не подлежит износу.

- сравнительный подход:

- метод сравнения продаж – применяется для незастроенных земельных участков, т. е. наиболее универсален;

- доходный подход:

- метод распределения;

- метод остатка;

- метод предполагаемого использования.

*Заключение: рыночная стоимость земельного участка в рамках данного отчета будет рассчитана в рамках доходного подхода.*

###### 15.Доходный подход определения рыночной стоимости

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течении своего срока службы;

- риски характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;

- дисконтирования денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании дисконтирования денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);

- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;

- способность учитывать конкурентные колебания;

- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Доходный подход предусматривает следующую последовательность действий:

**15.1.Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

**Метод сравнения**

Метод прямого сравнительного анализа продаж представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место сдачи в аренду аналогичных объектов. Этот подход к оценке базируется на Принципе Замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом, станет товар с наименьшей ценой.

Данный метод основывается на сборе информации об аналогичных предложениях для последующего сравнения. Метод сравнительного анализа предполагает наличие фактов сдачи в аренду (не менее 2-3) аналогичных объектов на открытом рынке. За основу взяты предложения на продажу подобных земельных участков (источник сети Интернет, сайт [www.avito.ru](http://www.avito.ru), газета бесплатных объявлений «Все для Вас», г.Черкесск.).

## 15.1.1. Выбор объектов аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже аналогичных объектов. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, источников сети Интернет, в результате которого были найдены следующие объекты-аналоги.

Выбор данных аналогов обоснован тем, что из выставленных на продажу объектов отобранные аналоги по ряду единиц сравнения больше остальных соответствуют объекту оценки. Таким образом, использование в расчете стоимости данных аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной.

**15.1.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам.**

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

1. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
2. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
3. обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
4. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

Приведенные объекты отличаются от объекта оценки площадью.

Все объекты-аналоги имею: одинаковые условия платежа – типичные, финансовые условия – рыночные, объем передаваемых прав – право собственности.

Все аналоги имеют схожее разрешенное использование (назначение) и категорию –земли населенных пунктов, поэтому поправки на категорию и назначение не производились.

## 15.1.3. Выбор объектов аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже аналогичных объектов. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, источников сети Интернет, в результате которого были найдены следующие объекты-аналоги.

Выбор данных аналогов обоснован тем, что из выставленных на продажу объектов отобранные аналоги по ряду единиц сравнения больше остальных соответствуют объекту оценки. Таким образом, использование в расчете стоимости данных аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной.

**15.1.4.Расчет рыночной стоимости земельного участка, сравнительным подходом:**

**Таблица 11. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Характеристики объектов | Объект оценки | Объект сравнения №1 | Объект сравнения №2 | Объект сравнения №3 |
|  | Наименование объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный  участок |
|  | Местоположение | Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной | КЧР, г.Черкесск, ул. Демиденко | КЧР, г.Черкесск, ул. Спортивная | КЧР, г.Черкесск, ул. Шевцова |
|  | Цена предложения, руб. | определяется | 4 000 000,0 | 2 700 000,0 | 3 500 000,0 |
|  | Площадь участка, м2 | 18,0 | 400,0 | 420,0 | 500,0 |
|  | Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
|  | Вид права | собственность | собственность | собственность | собственность |
|  | Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
|  | Назначение | предприятия общественного питания | Под строительство | Под строительство | Под строительство |
|  | Дата предложения | Дата оценки – 16.02.2017г. | февраль 2017 г. | февраль 2017 г. | февраль 2017 г. |
|  | Наличие инженерных сетей на земельном участке | Необходимые коммуникации проходят рядом | Необходимые коммуникации проходят рядом | Необходимые коммуникации проходят рядом | Необходимые коммуникации проходят рядом |
|  | Источник информации | - | <https://www.avito.ru/cherkessk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_912615772>, т.8-928-032-16-17 | <https://www.avito.ru/cherkessk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_sot._izhs_765960587>, т.8-928-034-19-53 | <https://www.avito.ru/cherkessk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_911495226>, т.8-988-718-97-43 |

**Таблица 12. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Характеристики объектов*** | ***Объект оценки*** | ***Объект сравнения №1*** | ***Объект сравнения №2*** | ***Объект сравнения №3*** |
| Цена предложения, руб. | определяется | 4 000 000,0 | 2 700 000,0 | 3 500 000,0 |
| Площадь участка, м2 | 18,0 | 400,0 | 420,0 | 500,0 |
| Цена предложения в расчете на 1м2 земельного участка, руб./м2 | определяется | 10000,0 | 6429,0 | 7000,0 |
| Скидка к цене предложения, % | - | -16% | -16% | -16% |
| Скорректированная стоимость в расчете на 1м2, руб./м2 | определяется | 5250 | 5400 | 3360 |
| Корректировка на площадь участка, % | - | +1% | +1% | +1% |
| Скорректированная стоимость в расчете на 1м2, руб./м2 | определяется | 8484 | 5454 | 5939 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия финансирования, % | - | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость в расчете на 1м2, руб./м2 | определяется | 8484 | 5454 | 5939 |
| Вид права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на вид права, % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость в расчете на 1м2, руб./м2 | определяется | 8484 | 5454 | 5939 |
| Корректировка на местоположение, % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость в расчете на 1м2, руб./м2 | определяется | 8484 | 5454 | 5939 |
| Дата предложения | Дата оценки – 16.02.2017г. | февраль 2017 г. | февраль 2017 г. | февраль 2017 г. |
| Корректировка на дату предложения, % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость в расчете на 1м2, руб./м2 | определяется | 8484 | 5454 | 5939 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Корректировка на различие в категории земель, % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость в расчете на 1м2, руб./м2 | определяется | 8484 | 5454 | 5939 |
| Назначение земель | предприятия общественного питания | Под строительство магазина | Под строительство | Под строительство |
| Корректировка на назначение земель, % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость в расчете на 1м2, руб./м2 | определяется | 8484 | 5454 | 5939 |
| Наличие инженерных сетей на земельном участке | Необходимые коммуникации проходят рядом | Необходимые коммуникации проходят рядом | Необходимые коммуникации проходят рядом | Необходимые коммуникации проходят рядом |
| Корректировка на наличие инженерных сетей на земельном участке, % |  | 0% | 0% | 0% |
| ***Скорректированная стоимость в расчете на 1м2, руб./м2*** | определяется | 8484 | 5454 | 5939 |
| Коэффициенты весомости | | 0,35 | 0,32 | 0,33 |
| ***Среднее арифметическое значение стоимости 1м2, руб./м2*** | | **6 675,0** | | |
| ***Рыночная стоимость земельного участка площадью 102 кв.м., руб.*** | | **120 150,0** | | |

**Описание вносимых корректировок.**

***Корректировка на фактор продажа/предложение***

При продаже всех аналогов, предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стои­мость по сравнению с оцениваемым объектом. Корректировка в данном случае принимается в размере 8%. Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений скидки на торг, опубликованных в пособии «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», издание 3, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г.

#### *Корректировка на условия финансирования*

#### Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;

- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчётов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнению, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант расчётов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

В данном случае, Оценщики исходили из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка недвижимости. Корректировка по данному параметру не вводилась.

***Корректировка на вид права.***

Для объектов – аналогов №№1,2,3 - права собственности на участки. Вид права для оцениваемого земельного участка в данном расчете, принимается – «собственность». Поправка на юридические права составила 0%,

#### *Корректировка на дату предложения продажи.*

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений). Так как объекты-аналоги продаются на сегодняшний день, т.е. на дату оценки, то поправки к объектам-аналогам на дату продажи не вносилась.

***Корректировка на категорию земель.***

Объекты – аналоги №1,2,3 и объект оценки имеют категорию – «земли населенных пунктов». Так как по данному критерию сравнения отсутствуют различия между объектом оценки и объектами – аналогами №№1,2,3, корректировка составила 0%.

***Корректировка на вид разрешённого использования***

Объект оценки имеет вид разрешенного использования – «для размещения рекламных щитов». Для объекта – аналога №1,2,3 указано разрешенное использование – «Под строительство».

**Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования**...". Т.е. разрешенное использование участка может устанавливаться и меняться на основании заявления собственника, в пределах тех ограничений, которые наложены на зону, где участок находится, градостроительными документами (ГП, ПП, ПДП, ПЗ, градостроительные регламенты). В связи с этим корректировка на вид разрешенного использования не применялась.

***Корректировка на местоположение***

При подборе объектов аналогов рассматривались предложения о продаже участков как в районе расположения объекта оценки, так и в других близлежащих районах города. При этом оценщик придерживался положений ФСО №7 (Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 в части п.11 б) «определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта…».

Расчет корректировки производился на основании данных, опубликованных в пособии «Справочник оценщика недвижимости» том 3. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участок» под редакцией Лейфера Л.А., издание третье актуализированное и дополненное, Нижний Новгород, 2014г. (стр.36). Корректировка для объектов – аналогов №№1,2,3 составила 1,0.

***Корректировка на площадь.***

Анализ рынка показал, что имеется общая тенденция снижения стоимости квадратного метра при существенном возрастании площади. Влияние величины площади оцениваемого участка на удельную стоимость квадратного метра определен как эффект масштаба. Размер корректировки принят на основании данных, опубликованных в пособии «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», издание 3, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г. (стр. 125)

**Таблица 13.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Корректировка на площадь (масштаб)** | | | |
| **Наименование** | **Значения** | | |
| **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Площадь объекта оценки, кв.м. | 18,0 | 18,0 | 18,0 |
| Площадь объекта – аналога, кв.м. | 400,0 | 420,0 | 500,0 |
| Отношение Па-По | +298 | +498 | +418 |
| Отношение 10000 кв.м. к 1500 кв.м. | 0,77 (23%) | 0,77 (23%) | 0,77 (23%) |
| **Корректировка на масштаб** | +1% | +1% | +1% |

***Корректировка на наличие инженерных сетей на участке (коммуникации).***

Согласно данных Заказчика, необходимые коммуникации (энергоснабжение, водоснабжение, канализация) проходят в непосредственной близости от оцениваемого земельного участка.

Согласно анализа имеющейся информации объекты – аналоги №№1,2,3, располагают необходимыми коммуникациями в непосредственной близости, не имея их на своей территории. Корректировка составила 0%.

**На основании представленных расчетов рыночная стоимость земельного участка площадью 18 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной, по состоянию на 16.02.2017г., составляет (округлено)**: **120 000,0 рублей.**

**15.2.Расчет рыночной стоимости объекта оценки – ставки арендной платы**

Стоимость ставки арендной платы за земельный участок определяется в соответствии с алгоритмом, описанным в нормативных документах в следующей последовательности:

**Таблица 14. Безрисковая ставка**

|  |  |
| --- | --- |
| **Дата**  **(период)** | **Ставка рефинансирования, %** |
| с 14.06.2016г.- н.в. | 10,5 |

*Далее рассчитываем рыночную стоимость права временного владения и пользования, в течение платежного периода – 1 год, земельным участком.*

Коэффициент капитализации взят нами в соответствии со ставкой рефинансирования ЦБ РФ.

(с 14.06.2016 года ставка равна 10,0%)

Коэффициент капитализации R= 0,1

**В результате получим:**

**А= 120000 \* 0,1= 12000 руб. в год или 12000/12 = 1000 рублей в месяц.**

**Таблица 15.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Рыночная стоимость земельного участка, руб.** | **Ставка капитализации** | **Рыночная стоимость ставки арендной платы в год, руб.** |
|  | Право заключения договора аренды земельного участка площадью 18,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной | 120 000,0 | 0,10 | 12000,0 |

**16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Завершающим этапом работы по оценке стоимости является определение рейтинга (степени важности) оценки по каждому из рассмотренных выше подходов и установление итоговой стоимости объекта оценки. Задачей оценщика является дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его имущества. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Целью сведения результатов используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Это особенно важно для российского рынка в условиях дефицита и разброса в данных с точки зрения их надежности и применимости.

## 16.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЕСОВ

1. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1.Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Сфера применения затратного подхода относится к объектам, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для Сравнительного подхода и Доходного методов, т.е. в условиях слаборазвитого и малоактивного рынка, а также нестабильности экономики. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23).

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Не применялся.

3. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

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[[7]](#footnote-7).

**Таблица 16. Расчет весовых коэффициентов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | *Затратный подход, %* | *Сравнительный подход, %* | *Доходный подход, %* |
| Достоверность информации | 0 | 0 | 100 |
| Полнота информации | 0 | 0 | 100 |
| Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца | 0 | 0 | 100 |
| Способность учитывать конъюнктуру рынка | 0 | 0 | 100 |
| Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта | 0 | 0 | 100 |
| Допущения, принятые в расчетах | 0 | 0 | 100 |
| Весовые показатели достоверности метода оценки | **0** | **0** | **100** |

**Стоимость объекта определяется по формуле:**

V=V1хQ1+V2хQ2 +V3хQ3,

где:

V - Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода, доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – среднеарифметическое значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода, доходного подхода соответственно.

В соответствии с заданием на оценку не требуется суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая им стоимость.

17. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Таким образом, по результатам проведенной работы, анализа информации, имеющейся в распоряжении оценщика, сделан следующий вывод:

**-рыночная стоимость на право заключения договора аренды земельного участка, по состоянию на 16.12.2016 год составляет:**

**Таблица 17. Итоговые результаты**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Площадь, кв.м.** | **Рыночная стоимость, руб.** |
|  | Право заключения договора аренды земельного участка площадью 18,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский район, г. Усть-Джегута, вдоль улицы Курортной | 18,0 | 12 000,0 |
|  | **Итого:** | **-** | **12 000,0** |

Специалист - оценщик Н.Н. Мазуров

**18.ПРИЛОЖЕНИЯ (копии документов)**

1. <https://ru.wikipedia.org/wiki/%CA%E0%F0%E0%F7%E0%E5%E2%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED> [↑](#footnote-ref-1)
2. [http://economy.kchgov.ru/социально-экономические-показатели-региона/731/0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5-%D0%BF%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8-%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0/440/](http://economy.kchgov.ru/%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5-%D0%BF%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8-%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0/440/) [↑](#footnote-ref-2)
3. *В данном случае указана цена предложения, включающая в себя цену предложения земельных участков, входящих в общую цену предложения производственных баз.* [↑](#footnote-ref-3)
4. <http://www.ocenchik.ru/docs/136.html>, Экономика недвижимости, учебное пособие - Владим. гос. ун-т, 2007 [↑](#footnote-ref-4)
5. Данные величины получены по наблюдениям за рынком, по опросам наиболее осведомленных игроков рынка – риэлторов и риэлторских агентств города Черкесска: «Мегаполис», тел. (87822) 26-69-99, «Меридиан», тел. (87822) 27-17-26, «Кристалл», тел. (87822)5-34-87, «Квартирный вопрос», тел. (8928) 392-13-00, «Квартал», тел.(87822)5-77-77. [↑](#footnote-ref-5)
6. [↑](#footnote-ref-6)
7. п. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). [↑](#footnote-ref-7)