

*Оценщик Рыдлев Сергей Григорьевич
352762, Россия, Краснодарский край,
Брюховецкий район, ст. Переясловская,
ул. Запорожская, 16А, ИНН 232701568181*

ОТЧЕТ № О-2018-55

об оценке рыночной стоимости арендной платы за 1 м.кв. земельного участка предназначенного для размещения временных торговых точек, по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Новоджерелиевская, для последующего предоставления в аренду.

Дата оценки:	26.02.2018г.
Дата составления отчета:	26.02.2018г.
Дата определения стоимости:	26.02.2018г.
Исполнитель:	Рыдлев Сергей Григорьевич тел: 8 918 990 33 71
Заказчик:	Администрация Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецколго района в лице главы поселения Ткаченко О.В.

Брюховецкая 2018 г.

Содержание

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	4
1.1. Задание на оценку	4
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	4
1.1.1. Сведения о Заказчике Оценки	4
1.1.3. Сведения об Оценщиках, оказывающих услуги на основании трудового договора юридическому лицу – исполнителю работ (Оценочной организации)	5
Таблица 5. Сведения об Оценщиках Оценочной организации	5
1.1.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	5
1.2. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта	5
1.3. Последовательность определения стоимости Объекта	6
1.4. стандарты оценки, нормативные документы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки	6
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.1. Характеристика Объекта оценки	8
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	9
3.1. Анализ внешних факторов влияющих на стоимость объекта оценки	9
Основные итоги социально-экономического развития муниципального образования Брюховецкий район	9
Стратегия инвестиционного развития муниципального образования Брюховецкий район до 2020 года	10
Рынок недвижимости, его структура и объекты	11
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	12
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	14
4.1. Расчет ставки аренды затратным подходом	14
4.2. Расчет ставки аренды доходным подходом	14
4.3. Расчет ставки аренды сравнительным подходом	14
4.4. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки	16
ГЛАВА 5. ГЛОСАРИЙ	18
Приложение	21

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании договора № РДО-2018-55 от 26.02.2018г. специалистом оказаны услуги по оценке Объекта оценки (определение рыночной ставки арендной платы за 1 м.кв. земельного участка предназначенного для размещения временных торговых точек, по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Новоджерелиевская, по состоянию на 26.02.2018г.) и составлен в письменной форме Отчет об оценке объекта недвижимости № О-2018-55.

Определение рыночной стоимости арендной платы за 1 м.кв. земельного участка предназначенного для размещения временных торговых точек, по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Новоджерелиевская, в рамках данного Отчета было проведено с применением сравнительного подхода.

Рыночная ставка арендной платы за 1 м.кв. земельного участка предназначенного для размещения временных торговых точек, по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Новоджерелиевская, по состоянию на 26.02.2018г., округленно составляет в месяц:

57 Пятьдесят семь рублей .

- указанная арендная плата не содержит в себе оплату за коммунальные услуги и энергетические ресурсы. Арендатору необходимо отдельно заключить договора на коммунальное обслуживание и ресурсное обеспечение.

Оценщик Рыдлев С.Г. осуществляет оценочную деятельность на основании страхового полиса №433-584-060321/17 от 18.09.2017 г. выдан страховым СПАО «Ингосстрах» (страховая сумма 5 000 000 руб. срок действия полиса с 03 октября 2017 г., по 02 октября 2018 г.)

Квалификация специалиста(ов)-оценщика(ов), принимавшего(их) участие в выполнении данной работы, соответствует профессиональным критериям по должности «эксперт по оценке имущества», утвержденным постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96г. №11.

Оценщик



С.Г. Рыдлев.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором, оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта, при этом оценщик придерживался положений, указанных в таблице «Задание на оценку Объекта оценки».

Таблица 2. Задание на оценку Объекта оценки

Положение	Значение
Объект оценки	Размер величины рыночной ставки арендной платы за 1 м.кв. земельного участка предназначенного для размещения временных торговых точек, по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Новоджерелиевская,
Собственник объекта оценки:	Новоджерелиевское сельское поселение
Балансодержатель:	Администрация Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецколго района
Цель оценки	Определение рыночной ставки арендной платы за 1 м.кв. земельного участка предназначенного для размещения временных торговых точек, по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Новоджерелиевская,
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	26.02.2018
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Свободный доступ обеспечен
Диапазон рассеивания итоговой рыночной стоимости и составляет	+/- 10%
Срок проведения оценки	15 рабочих дня
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Не требуется
Допущения, на которых должна основываться оценка	Дополнительно заказчиком не установлены

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**1.1.1. Сведения о Заказчике Оценки**

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Реквизит	Значение
Наименование	Администрация Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецколго района
Местонахождение и реквизиты заказчика	352762, ст Новоджерелиевская, ул. 417-й стрелковой дивизии, 36 «А», ИНН 2327009559 ОКПО 04090900 КПП 232701001 Тел. (8256) 65134

1.1.2. Сведения об Оценщиках

Таблица 5. Сведения об Оценщиках

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Индивидуальный предприниматель Рыдлев Сергей Григорьевич
Ф.И.О. специалиста	Рыдлев Сергей Григорьевич
Место нахождения:	Брюховецкий район, ст. Переясловская, ул. Запорожская, 16
Почтовый адрес:	Брюховецкий район, ст. Переясловская, ул. Запорожская, 16
Телефон	8 918 990 33 71
Электронная почта:	sgr0110197@yandex.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	232701568181
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	315236300004860
Банковские реквизиты:	Наименование банк: ОАО "КРАИИНВЕСТБАНК" г. Краснодар Расчетный счет: 40802810500290000696 Кор.счет: 30 101810500000000516 БИК: 040349516
Должность (специальность)	Оценщик
Информация о членстве с саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО РАО Свидетельство №0234 от 16.04.2013г.
Место нахождения организации (СРО)	Адрес: г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1
Подтверждение о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 792225 выдан ГОУ ВПО Кубанский государственный технологический университет» от 20.07.2005
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №433-584-060321/17 от 18.09.2017 г. выдан страховым СГАО «Ингосстрах» (страховая сумма 5 000 000 руб. срок действия полиса с 03 октября 2017 г., по 02 октября 2018 г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет

1.1.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему

законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины 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 объекта оценки

8. Оценщиками была проведена оценка всего комплекса имущества. Стоимость оцениваемого объекта будет объективна только при продаже его комплекса в целом, а не по активам.

1.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (фотоматериалы по Объекту оценки представлены в соответствующем Приложении к Отчету);
- анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г., разработанные в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «оценка недвижимости (ФСО-№7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г., №611
- Стандарты НП СРО "РАО ЮФО" (002, 003, 004) утвержденные решением Совета НП СРО "РАО ЮФО" Протокол № 7 от 24 января 2012 г
- "Правила оценки физического износа жилых зданий". ВСН 53-86 (Р). Госгражданстрой.
- Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями).

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.

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

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

Согласно п.20 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки используемые рамках каждого их подходов, представлено в соответствующих главах Отчета.

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» и визуальном осмотре Оценщиком Объекта оценки.

Объект оценки представляет собой ставку арендной платы за 1 м.кв. земельного участка предназначенного для размещения временных торговых точек по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Новоджерелиевская.

Таблица 7. Описание местоположения Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Новоджерелиевская
Микрорайон	Центр населенного пункта
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые здания
Транспортная доступность (субъективная оценка)	Хорошая
Ситус (коммерческая привлекательность)	

Коммерческая привлекательность оцениваемого объекта характеризуется следующим:

1. Район считается устойчивым, так как способы землепользования данного района находятся в соответствии друг с другом.
2. Хорошие подъездные пути.
3. Объект оценки находится на территории населенного пункта.
4. Наличие необходимых инженерных коммуникаций.
5. Центр города.

К отрицательным факторам, влияющим на рыночную стоимость объекта оценки, относятся следующие:

1. Недостаточно устойчивое положение экономики России в настоящее время, которое отражается на инвестиционных процессах страны.

3.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**Основные итоги социально-экономического развития муниципального образования Брюховецкий район**

Брюховецкий район расположен в центральной зоне Краснодарского края, входит в равнинную часть Азово-Кубанской низменности.

В составе муниципального образования 8 сельских округов, объединяющих 5 станиц, 3 станицы и 25 хуторов. В районе проживает свыше 53 тысяч человек, в том числе экономически активного населения 24,5 тыс. человек.

Территория муниципального образования составляет 1376 кв. км.

Удаленность от города Краснодара менее 100 км, портов города Новороссийска 220 км, города Ейска 150 км, города Темрюк 170 км, расстояние до города Ростов-на-Дону - менее 250 км.

Выгодное местоположение района обусловило развитие транспортной инфраструктуры.

Основу транспортной сети составляет Северо-Кавказская железнодорожная магистраль. Через Брюховецкий район проходят железнодорожные пути, обеспечивающие транспортную доступность к побережьям Черного и Азовского морей. Хорошо развита сеть подъездных железнодорожных путей.

По территории района проходят автодороги краевого значения Краснодар-Ейск и Тимашевск-Приморско-Ахтарск, развито транспортное сообщение с соседними районами.

По территории муниципального образования Брюховецкий район протекает одна из крупных водных артерий края - река Бейсуг со своими притоками.

Настоящее природное богатство муниципалитета - высокоплодородные черноземы, что определяет развитие агропромышленного комплекса.

Агроклиматические условия территории района благоприятны для произрастания районированных сельскохозяйственных культур.

Равнинный характер рельефа района благоприятно влияет на развитие сельского хозяйства, в частности растениеводства. Обширные равнинные территории способствуют механизированной обработке почвы, одновременному созреванию видовых культур.

В районе развиваются высокопродуктивное растениеводство и животноводство. К числу важнейших секторов в сельском хозяйстве относится производство зерна, технических культур, мяса и молока.

Земли сельскохозяйственного значения в районе составляют 115 тыс. га, на полях выращивается около 40 сельскохозяйственных культур. Ведущими культурами являются: зерновые и зернобобовые (57% от общей площади посева), кормовые (20%), подсолнечник (15,6%), сахарная свекла (3,7%).

Во всех категориях хозяйств района насчитывается более 30 тыс. голов крупного рогатого скота, из них 12,5 тыс. коров, около 48,8 тыс. голов свиней, почти 2 тыс. овец, 730,3 тыс. голов птицы.

На территории МО работают 9 крупных и 11 средних и малых сельскохозяйственных предприятий, которые занимаются производством зерна, технических культур, овощей, мяса, молока, яиц, шерсти и другой сельскохозяйственной продукции.

В числе флагманов аграрного сектора экономики не только муниципального образования, но и края, и всей России – ЗАО «Победа» - предприятие, входящее в число лучших отечественных хозяйств.

Валовая продукция сельского хозяйства в оценке 2010 года составляет 5,587 млрд. руб. В 2009 году 5,1 млрд. руб. (*справочно: 2008 год - 5,432 млрд. руб.; 2007 год - 4,376 млрд. руб.*), в том числе крупными и средними предприятиями произведено 2,950 млрд. руб., крестьянскими (фермерскими) хозяйствами - 0,653 млрд. руб., личными подсобными хозяйствами – 1,047 млрд. руб. В общем объеме произведенной продукции на долю растениеводческой приходится 52,3% (2,667 млрд. руб.), животноводческая продукция занимает 47,7 % (2,433 млрд. руб.).

Высокое качество земельных угодий на территории района определяет перспективы развития Брюховецкого района как района с высоким уровнем производства и переработки продукции сельского хозяйства.

В районе работает около 200 предприятий и более 3 тыс. предпринимателей.

Промышленность района представлена 6 крупными и 31 малым предприятием. Объем промышленного производства в целом по району составляет за 2009 год 1,803 млрд. руб., прогноз 2010 года 2,325 млрд. руб. (*справочно: 2008 год 2,346 млрд. руб.; 2007 год 2,520 млрд. руб.*).

Производство пищевых продуктов в общем объеме промышленного производства составляет 1,673 млрд. руб. или 93%.

В районе расположены крупнейшие на юге России предприятия - ЗАО «Брюховецкий молочно-консервный комбинат», ООО «Южная Корона – Брюховецкий комбикормовый завод», ООО «Брюховецкий хлебозавод», которые из года в месяц наращивают объемы производства и осваивают новые виды продукции.

В Брюховецком районе крепкая учебная база. Подготовкой специалистов в сфере сельского хозяйства и смежных отраслях занимаются ФГОУ СПО «Брюховецкий аграрный колледж», а так же профтехучилище №80.

Высшее образование можно получить в Брюховецком филиале «Кубанского государственного аграрного университета».

За последние годы в Брюховецком районе накоплен положительный опыт привлечения инвестиций.

Так, компания Сэн Гобэн реализует инвестиционный проект «Строительство завода по производству стеклянной тары» мощностью 540 млн.шт. бутылки в месяц. Объем инвестиций - 50,0 млн. евро. Общая численность новых рабочих мест – 329.

Успешно работают на нашей территории такие крупнейшие предприятия-инвесторы как ЗАО «Каргилл А.О.» (г. Москва), группа компаний ГК «Доминант» (г. Москва), «Дымов» (г. Москва).

Их эффективная деятельность на территории муниципалитета – лучшее подтверждение тому, что Брюховецкий район обладает высоким инвестиционным потенциалом и готов рассмотреть любые варианты привлечения капитала, передовых технологий и управленческого опыта.

По итогам 2009 года в основной капитал крупных и средних предприятий района было привлечено более 550 млн. рублей, по итогам 2008 года 697 млн. рублей, по итогам 2007 года более 534 млн. рублей. Оценка 2010 года более 620 млн. руб.

Инвестиции

Стратегия инвестиционного развития муниципального образования Брюховецкий район до 2020 года

Стратегия инвестиционного развития муниципального образования - документ долгосрочного планирования развития территории, определяющий основные цели развития, пути и способы их достижения, критерии достижения целей.

В Стратегии определены следующие цели:

Стратегическая цель №1: Обеспечить к 2020 году на территории Брюховецкого района развитие АПК на основе использования имеющихся земельных ресурсов при условии их сохранения, сбережения и воспроизводства, что позволит увеличить долю сектора в валовом муниципальном продукте до 65%.

Основные этапы достижения цели:

Первый этап (2010-2013 гг.): является подготовительным, предусматривает формирование необходимых условий для достижения поставленной цели:

- разработка концепции развития АПК;
- повышение плодородия земель и контроль за эффективностью их использования;
- комплекс мероприятий по восстановлению производственных мощностей и повышению эффективности их использования;
- планомерное наращивание темпов производства (5-6% в месяц).

Второй этап (2014-2016 гг.): предполагает активную работу по привлечению инвестиций в развитие АПК, продолжение работ по модернизации сельскохозяйственной базы, расширению рынков сбыта, подготовке инвестиционных площадок; наращивание темпов производства за счет внедрение инновационных технологий; улучшение качества продукции; доведение средней з/платы работников АПК до 28 тыс.руб.

Третий этап (2017-2020 гг.): разработка и продвижение новых инвестиционных проектов в АПК, дальнейшие работы по привлечению инвестиций, внедрение новых селекционных форм и технологий в растениеводстве и животноводстве с учетом изменяющихся экономических и природных условий.

Стратегическая цель №2: Обеспечить к 2020 году создание на территории МО промышленного сектора на основе имеющейся производственной базы и с учетом имеющихся ресурсов на территории Брюховецкого или соседних районов с достижением объема отгруженной продукции не менее 19 800 тыс. руб.

Основные этапы достижения цели:

Первый этап (2010-2013 гг.): подготовительный, заключается в формировании необходимых условий для достижения поставленной цели:

- разработка концептуальных положений, определяющих основные направления создаваемого промышленного сектора на основе мультипликативного эффекта;
- увеличение энергетических и других инфраструктурных мощностей в соответствии с потребностями реализуемых инвестиционных проектов (в том числе посредством участия в краевых целевых и федеральных программах);
- позиционирование земельного участка в качестве промышленного кластера с целью привлечения инвесторов к развитию промышленного сектора на территории муниципального образования;
- подготовка инвестиционных площадок для размещения производственных объектов в промышленном секторе в соответствии с Концепцией.

Второй этап (2014-2016 гг.): предполагает активную работу по привлечению инвестиций в развитие создаваемого промышленного сектора, а так же размещение производственных объектов в промышленном секторе в соответствии с Концепцией. Строительство необходимой инженерной инфраструкту-

ры, способной удовлетворить возрастающие потребности и новых производств.

Третий этап (2017-2020 гг.): разработка и продвижение новых инвестиционных проектов в промышленной отрасли, дальнейшая работа по привлечению инвестиций в экономику района, улучшение качества и расширение ассортимента производимой продукции.

Стратегия инвестиционного развития муниципального образования Брюховецкий район до 2020 года

Стратегия инвестиционного развития утверждена постановлением администрации муниципального образования Брюховецкий район от 07.05.2010 №708 "Об утверждении Стратегии инвестиционного развития муниципального образования Брюховецкий район до 2020 года".

Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Социально-экономические условия в регионе таковы, что общий подъем производства, характеризующий в настоящий момент экономику России, особенно сильно отразился на покупательской способности населения, так и предприятий.

Рынок недвижимости, по своей сути, соответствует общему определению рынка и представляет систему организационных мер, при помощи которой спрос и предложение приводятся в соответствие для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара – недвижимости.

К основным функциональным категориям недвижимости, как правило, относятся:

- административная (офисная) недвижимость;
- недвижимость в сфере торговли и общественного питания;
- промышленно-складская недвижимость;
- жилая недвижимость;
- дачная (садовая) недвижимость;
- незастроенные земельные участки.

Типы недвижимости и концепции арендной стоимости

При анализе арендной стоимости, прежде всего, следует выбрать подходящую концепцию ее формирования.

Для недвижимости с неэластичным предложением, к которой относят, в первую очередь, сельскохозяйственную недвижимость, торговую недвижимость на главных улицах, бензозаправочные станции и т. п., больший вес следует придавать концепции остатка, так как критическим параметром прибыльности производства товаров и услуг является конкретное местоположение.

Для недвижимости с эластичным предложением, к которой относятся офисная и промышленная недвижимость, больший вес следует придавать концепции спроса и предложения, так как прибыльность производства товаров и услуг в меньшей степени зависит от местоположения.

Концепция остатка предполагает сильную конкуренцию между арендаторами. Она лучше объясняет рост арендной стоимости недвижимости в "первоклассных" местах, чем во всех других. Она также лучше объясняет рост арендной стоимости магазинов на главных улицах во времена экономических подъемов, чем во времена стабильной или падающей экономики. В реальной практике, как правило, концепция остатка дает максимально возможную величину арендной стоимости, на которую будет влиять множество рыночных факторов.

Может показаться экономически неоправданной и не соответствующей концепции остатка высокая арендная стоимость, которую в крупных городах готовы платить за лучшие места магазины крупных национальных и международных торговых сетей. На самом деле, такая политика не противоречит концепции остатка, которую финансово мощные компании реализуют в долгосрочной перспективе, может быть даже в ущерб краткосрочным интересам. Текущие низкие доходы в таких компаниях частично компенсируются за счет масштаба бизнеса, более низких оптовых цен и т.д.

Следует отметить, что рынок недвижимости, по сравнению с рынком ценных бумаг, проявляет относительно малую степень эффективности. Именно поэтому цены на рынке недвижимости более стабильны и практически не реагируют на краткосрочные изменения рыночной конъюнктуры. Эффект краткосрочной стабильности цен на рынке недвижимости усиливается за счет условий договоров аренды, которые препятствуют досрочному прекращению арендных отношений. В свою очередь, стабильность арендного дохода ведет к стабильности цен и инвестиций в недвижимость.

Основными ценообразующими факторами для недвижимости являются спрос и предложение.

К косвенным ценообразующим факторам для объектов производственно-складской недвижимости:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - расположение относительно основных транспортных магистралей города;
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; санаторно-курортная зона, промышленная зона и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;

- техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - условия заключения договора аренды;
 - наличие охраны;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор, вид из окна и др.
 - коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

РИСКИ

Можно выделить три основные причины падения цен на недвижимость, в первую очередь в крупнейших городах:

- падение поступлений денег в страну вследствие понижения цен на нефть и другие экспортные ресурсы. На этом фоне падает спрос на недвижимость как со стороны населения, так и фирм, рассматривающих недвижимость как инструмент для инвестиций;
- отсутствие реального рынка земельных участков под застройку и высокие «сопутствующие» издержки, связанные с получением разрешения на строительство и согласование проектно-сметной документации в органах власти и местного самоуправления;
- монопольное положение на отдельных рынках строительных компаний, пользующихся поддержкой властей.

С точки зрения рисков снижение цен на недвижимость наибольшую угрозу представляет первый фактор – падение спроса. В случае снижения цен на нефть и сокращения спроса на недвижимость коррекция рынка практически неизбежна.

Основные проектные и финансовые риски в области нежилой недвижимости не выходят за пределы допустимых показателей, что является достаточно весомым показателем при оценке возможностей вложений в недвижимость Краснодарского края.

3.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Земельный участок предоставлен, согласно имеющейся документации, для размещения производственной базы.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Современная ситуация на рынке недвижимости данного района, месторасположение, физические

характеристики и техническое состояние объекта оценки дают возможность считать, что единственным законодательно разрешенным, физически осуществимым и экономически целесообразным вариантом является текущее использование объекта оценки в качестве нежилых помещений.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

4.1. РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В процессе работы над определением рыночной стоимости ставки аренды за нежилого здания, Оценщик пришел к выводу, что использование одного из трёх существующих подходов (затратного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

На сегодняшний день не существует четкой методики расчета рыночной ставки арендной платы через затратный подход поэтому оценщик счел возможным отказаться от использования данного подхода.

4.2. РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода – метод дисконтированных денежных потоков – определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Учитывая множество допущений при определении арендной платы через доходный подход, во избежании искажения результата оценщик счел возможным отказаться от использования данного подхода.

4.3. РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной ставки аренды нежилых помещений произведено методом сравнения.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой аналогичных объектов.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- ✓ изучение рынка и предложений к сдаче в аренду, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому объекту - аналогу о цене сдачи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение объекта - аналога с оцениваемым объектом;
- ✓ корректировка цен сдачи или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- ✓ согласование скорректированных цен объектов - аналогов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

В цену объекта аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

При проведении сравнительного анализа стоимости объекта мы исходили из информации по ценам предложений к сдаче аналогичных по своим функциональным потребностям нежилым помещениям.

Такой подход, по нашему мнению, имеет свои недостатки, поэтому в расчетах оценщик проводит необходимые корректировки.

Мы исходим из того, что потенциальный арендодатель прежде, чем принять решение о сдаче объекта анализирует текущее состояние цен на рынке и придет к заключению о возможной цене сдаваемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Обоснование выбора аналогов.

На момент проведения оценки, оценщик располагал информацией о цене предложения по многим аналогичным объектам недвижимости, однако, для оцениваемого объекта недвижимости необходимо выбрать максимально похожие помещения, предлагаемые для сдачи в аренду. Наиболее подходящими к сравнению были выбраны пять объектов. Исходные данные для расчетов по методу сравнения по объектам недвижимости приняты из базы данных оценщика.

Оценщиком был проанализирован рынок предложений сдачи в аренду недвижимости на основании данных печатных изданий «Информационно-аналитическое издание «Маклер» профессионального сайта недвижимости <http://www.1gc.ru>. Полученные данные по уровню отделки и физическому состоянию помещений сравниваемых объектов приведены ниже.

Результаты расчета приведены ниже по тексту.

Расчет ставки аренды в нежил. помещении

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
1	Источник информации		https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye-uchastki/uchastok-3-sot-izhs-856368992	https://www.avito.ru/socbi/zemelnye-uchastki/uchastok-15-sot-izhs-1464618006	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot-izhs-1605794625
2	Арендная плата		20 000	100 000	70 000
3	Ставка арендной платы, руб./ в месяц м ²		67	67	70
4	Славяемая площадь м ²	10	300	1 500	1 000
5	Корректировка на торговывание		-6%	-6%	-6%
6	Корректирующий коэффициент		0,94	0,94	0,94
7	Скорректированная ставка, руб./ в месяц м ²		63	63	66
8	Продолжительность договора аренды	среднесрочная	среднесрочная	среднесрочная	среднесрочная
9	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
10	Скорректированная ставка, руб./ в месяц м ²		63	63	66
11	Местоположение	ст. Новоджерелиевская	Краснодар	Сочи	Краснодар
12	Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
13	Скорректированная ставка, руб./ в месяц м ²		56	56	59
14	Ситус (коммерческая привлекательность)	удовлетворительный	хороший	хороший	хороший
15	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
16	Скорректированная ставка, руб./ в месяц м ²		56	56	59
17	Тип недвижимости	участок	участок	участок	участок
18	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная ставка, руб./ в месяц м ²		56	56	59
20	Наличие ремонта	требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
21	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
22	Скорректированная ставка, руб./ в месяц м ²		56	56	59
23	Количество корректировок		6	6	6
24	Весовые коэффициенты (всего 6)	6	3	1	2
25	Средневзвешенная ставка арендной платы, руб./ в месяц м ²		57		
26	Среднеарифметическая ставка арендной платы, руб./ в месяц м ²		57		
27	Итоговая ставка арендной платы руб./ в месяц м ²		57		

Рыночная ставка арендной платы за 1 м.кв. земельного участка предназначенного для размещения временных торговых точек, по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Новод-

жерелиевская, по состоянию на 26.02.2018, округленно составляет:
57 Пятьдесят семь рублей в месяц.

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки были получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице 16.

Таблица 16. Данные по подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость без учета обременений
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	57

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В наибольшей степени он применим к развитым секторам рынка недвижимости, которым является рынок производственных помещений.

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. В оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений. При определении рыночной стоимости коммерческих помещений этим подходом необходимо учесть, что зачастую невозможно получить такие данные как строительные сметы, информацию о прибыли застройщика, что может привести к некорректному определению результирующей стоимости оцениваемого объекта.

Подход с точки зрения доходности в данном случае отражает предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Вообще говоря, коммерческая недвижимость является доходной недвижимостью, получение дохода возможно при сдаче данной недвижимости в аренду.

Результаты согласования сведены в таблице

Таблица 17. Согласование результатов с учетом НДС

№ п/п	Подход к оценке	Полученный результат при использовании данного подхода к оценке, руб.	Вес каждого подхода в окончательной величине стоимости, %	Стоимость каждого используемого подхода при определении рыночной стоимости, руб.
1	Затратный		Не применялся	
2	Доходный		Не применялся	
3	Сравнительный	57	100	57
	Итого:		100	57

Рыночная ставка арендной платы за 1 м.кв. земельного участка предназначенного для размещения временных торговых точек, по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Новоджерелиевская, по состоянию на 26.02.2018, округленно составляет в месяц:

57 Пятьдесят семь рублей

- указанная арендная плата не содержит в себе оплату за коммунальные услуги и энергетические ресурсы. Арендатору необходимо отдельно заключить договора на коммунальное обслуживание и ресурсное обеспечение.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс РФ.
4. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
5. Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 254-256 г. Москва "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1); "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3); Постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации, Министерства финансов РФ, Министерства имущественных отношений РФ «Рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.02г. № 568-р (с учетом дополнений).
6. Статистические сборники Краснодарского краевого комитета государственной статистики:
 - «Краснодарский край».
 - «Районы и города Краснодарского края».
7. "Краснодарский край. Административно- территориальное деление". Издание официальное. Краснодар.
8. «Оценка недвижимости» учебник под редакцией А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой.
9. «Методы капитализации доходов» С.Грибовский.
10. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Дж. Фридман, Ник. Ордуэй.
11. Архивные данные периодических изданий:
 - а) «Маклер».
12. Информационные базы:
 - а) АРБТ "Энциклопедия Российского права". Федеральный выпуск;
 - б) "Консультант плюс". Краевой выпуск;
15. Профессиональный сайт по недвижимости и <http://www.1rc.ru>

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость;
инвестиционная стоимость;
ликвидационная стоимость;
кадастровая стоимость.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта 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.

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

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.

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.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки (Sales comparable - SC) - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщи-

ком при проведении оценки стоимости объекта оценки, требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт перехода права собственности.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку - письменный договор, решение или акт уполномоченного органа (должностного лица) на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Ограничивающее условие - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Копия - точное воспроизводство объекта оценки.

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

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

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

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

База оценки стоимости имущества - вид стоимости имущества:

Согласно ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Здание - строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенная в зависимости от функционального назначения для проживания людей или для различного вида производственных процессов.

Общий строительный объем здания – сумма строительного объема выше планировочной отметки земли плюс минус 0,00 (наземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Строительный объем наземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей.

Общая площадь здания – сумма площадей всех этажей здания (включая технические, мансардные, цокольные и подвальные), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площади помещений определяются по их размерам, измеряемым между отдельными поверхностями стен и перегородок в уровне пола.

Помещение – пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.

Вспомогательное помещение - помещение, предназначенное для обеспечения эксплуатации здания или бытового обслуживания людей (лестничные клетки, вестибюли, коридоры вне квартир, мусорокамеры и т.п.).

Этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Сети инженерные - трубопроводы и кабели различного назначения (водопровод, канализация, отопление, электро-, газоснабжение, связь и др.), прокладываемые на территориях населенных пунктов, а также в зданиях.

Водоснабжение – совокупность мероприятий по обеспечению водой потребителей в необходимых количествах и требуемого качества.

Вентиляция – естественный или искусственный регулируемый воздухообмен в помещениях, обеспечивающий создание воздушной среды в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями.

Газоснабжение – организованная подача и распределение газового топлива для нужд потребителя.

Канализация – комплекс инженерных сооружений (трубопроводов, насосных станций) и оборудования (санитарных приборов, стояков и др.), обеспечивающих сбор и отведение сточных вод с территории.

Отопление – искусственный обогрев помещений с целью возмещения в них тепловых потерь и поддержания температуры на заданном уровне, определяемом условиями производственных процессов и(или) теплового комфорта для находящихся в помещении людей.

Деформация здания - изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости (осадка, сдвиг, крен и др.) здания по влиянием различных нагрузок и воздействий.

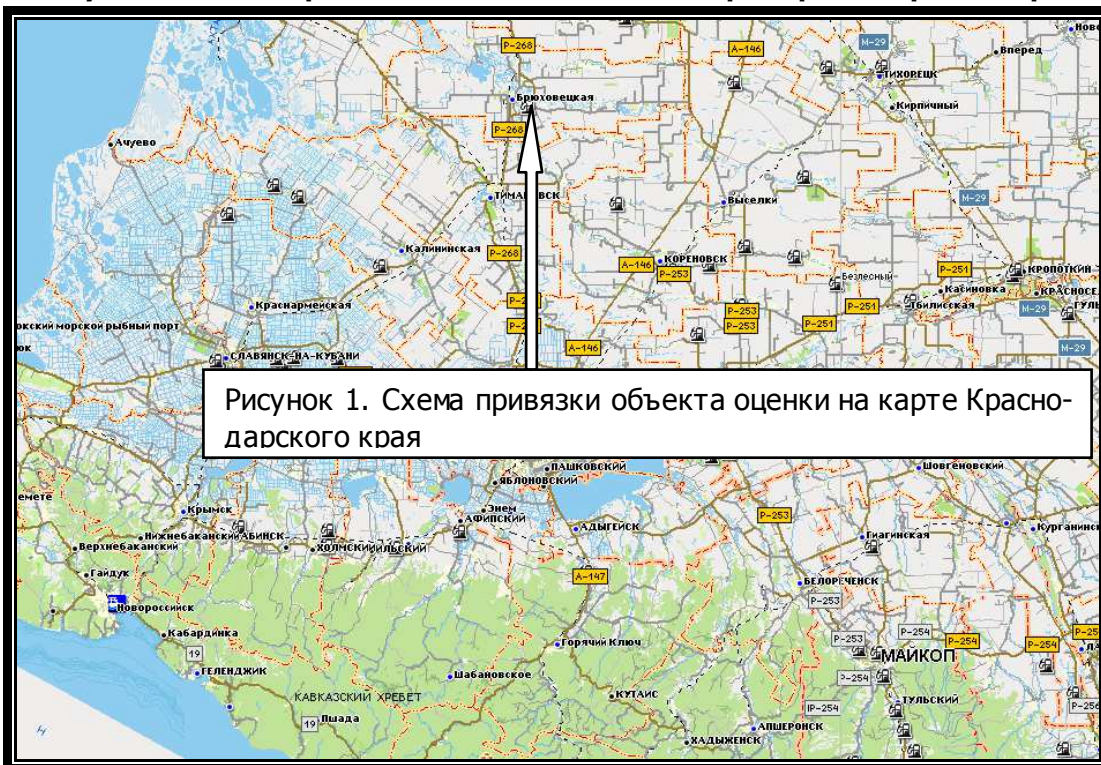
Повреждения элементов конструкций и их соединений - разного рода отклонения геометрической формы либо физических, функциональных и иных параметров от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в процессе эксплуатации.

Дефект элементов конструкций и их соединений - разного рода отклонения геометрической формы либо физических, функциональных и иных параметров от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие при изготовлении и монтаже.

Физический износ здания - процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

Моральный износ здания - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия эксплуатации, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации в соответствии с развивающимися потребностями населения.

Рисунок 1. Схема привязки объекта оценки на карте Краснодарского края





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» апреля 2013 г.
дата выдачи свидетельства

№ 0234
номер свидетельства

**Рыдлев
Сергей Григорьевич**

ИНН 232701568181
Россия, 352762, Краснодарский край, Брюховецкий район,
ст. Переясловская, ул. Запорожская, д.16
Паспорт: 03 04 874588 выдан ОВД Брюховецкого района Краснодарского края,
26.09.2003г., код подразделения 232-029

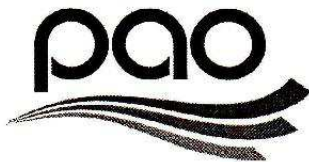
является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в НП СРО «РАО ЮФО» по адресу:
г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, 98.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
e-mail: raoyufo@akosta.net
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: «16» апреля 2013 года

ВЫПИСКА № 0332

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению
Рыдлева Сергея Григорьевича

(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что Рыдлев Сергей Григорьевич

(Ф.И.О. Оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО
«РАО ЮФО» «16» апреля 2013г. за регистрационным номером № **0352**

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К. И. Овчинников





КОПИЯ
ВЕРНА

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«31» января 2012 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Мизина Александра Анатольевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое партнерство*

«Региональная ассоциация оценщиков

Южного федерального округа»

(полное наименование организации, юридический адрес)

350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

«30» декабря 2011 г. за № 0013

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии

В.О. Лысейко
(подпись) (инициалы, фамилия)



31 января 2012 г.

(дата)

Темрюковский район
г. Сорок
А.А. Мизин
Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-584-060321/17

«18» сентября 2017 г.

Краснодарский край

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Рыдлев Сергей Григорьевич Паспортные данные: 13 15, 152138, Отделением УФМС России по Краснодарскому краю в Брюховском районе, 15.10.2015
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «03» октября 2017 года по «02» октября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 3 300,00 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «17» октября 2017 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 4.1, 10.4.2, 10.4.3, и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Рыдлев Сергей Григорьевич

От Страхователя:
Рыдлев С.Г.



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Заместитель директора филиала СПАО Ингосстрах в Краснодарском крае
Гридин А.В.
На основании доверенности от 07.12.2016 г., зарегистрированной в реестре за № 2-1776



**АДМИНИСТРАЦИЯ
НОВОДЖЕРЕЛИЕВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
БРЮХОВЕЦКОГО РАЙОНА**

Коммунаров ул., д. 33, станция Новоджерелиевская
Брюховецкий район, Краснодарский край,
352780, тел. (8256) 65134
ОКПО 04096900

ИНН 2327009559 МП 232701001

26.02.2018 № 224

на № _____ от _____

ИП С.Г. Рыдлеву

Уважаемый Сергей Григорьевич!

Просим Вас произвести оценку средней рыночной стоимости одного квадратного метра земельного участка, предназначенного для размещения нестационарных торговых объектов на территории Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района.

Оплату гарантируем.

Глава Новоджерелиевского
сельского поселения
Брюховецкого района



О.В. Ткаченко

Шепотенко С.В. 65-184

www.avito.ru Участок 3 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Краснодарско...

★ Участок 3 сот. (ИЖС)

№ 856368992, размещено сегодня в 08:21 1637 (+12)

Добавить заметку

20 000 ₺ в месяц

Без залога

Взять в кредит

8 918 277-21-83

Написать сообщение

dmal
Арендодатель
На Avito с октября 2013
Завершено 2 объявления

10 объявлений пользователя

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, ул им Серёгина Д.А.

Площадь: 3 сот.

Адрес: Краснодар, р-н Карасунский, ул им Серёгина Д.А.

DECATHLON ТВОЙ СПОРТИВНЫЙ МАГАЗИН
МУЖСКАЯ ТОЛСТОВКА
249 руб

https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_856368992

www.avito.ru Участок 15 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Краснодарск...

★ Участок 15 сот. (ИЖС)


№ 1464618006, размещено 1 марта в 13:46 👁 69 (+4)

[Добавить заметку](#)

100 000 ₺ в месяц Без залога
Кредит в Тинькофф Банке

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 15 сот.

Адрес: город Сочи адлерские район село нижняя шиловка ул Ярославская дом 5 [Скрыть карту](#)



Показать телефон
8 918 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Роберт
Арендодатель
На Avito с июня 2016
Завершено 19 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес:
город Сочи адлерские район село нижняя шиловка ул Ярославская дом 5

Нужна оптимизация налогов? Звоните!
fg-finans.com

Сдам в аренду земельный участок под постройку квартирного дома либо других средств газ свет вода Центральная трасса заезд с 2 сторон


https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1464618006

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Краснодарск...

★ Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 1605794625, размещено 16 февраля в 10:44 102 (+1) Без залога

[Добавить заметку](#) [Купить в кредит](#)




8 918 080-80-04

[Написать сообщение](#)

Александр
Арендодатель
На Avito с января 2013

2 объявления пользователя

Адрес
Краснодарский край, Краснодар,
Пригородная, Звенигородская, Парковый...
55фасад



Площадь: 10 сот.

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский,
Пригородная, Звенигородская, Парковый. Газ 55фасад [Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1605794625