Индивидуальный предприниматель Козлова Мария Юрьевна
ИНН 710301850021 ОГРНИП 315715400023878
Почтовый адрес: 300000, город Тула, проспект Ленина, д. 33, а/я 3099
Телефон:+7 (919) 070-19-60

ОТЧЕТ №ОЦ-42/2021

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: административно-технического здания общей площадью 338,3 кв.м. и земельного участка площадью 1413 кв.м. по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с. Ивановское, ул. Центральная, строение 22

Дата определения стоимости 12 июля 2021г.

Дата составления отчета 20 июля 2021 г.

<u>ЗАКАЗЧИК</u>
Администрация сельского поселения «Село Высокиничи»,

<u>ИСПОЛНИТЕЛЬ</u>
Индивидуальный предприниматель
Козлова Мария Юрьевна

Тула 2021 год

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
КОЗЛОВА МАРИЯ ЮРЬЕВНА

300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66 ИНН 710301850021 /с 40802810400014799429 в АО ЮниКредит Банк г. Москва, к/с 30101810300000000545, БИК 044525545

Главе Администрации
сельского поселения «Село Высокиничи»
О.Н. Калужской

Уважаемая Ольга Николаевна!

В соответствии с Муниципальным контрактом № ИП-42-21 от 09 июля 2021 г, проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости: административно-технического здания общей площадью 338,3 кв.м. и земельного участка площадью 1843 кв.м., кадастровый номер 40:07:152402:165 по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул Центральная, строение 22.

Целью и назначением оценки являются расчет рыночной стоимости для купли продажи.

Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; принятыми на его основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости» от 19 октября 2010 года, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года № 611, федеральными стандартами оценки № 1, №2, №3, утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года № 297, №298, № 299.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 12 июля 2021г. года без учета НДС составляет**:**

1 477 000 (один миллион четыреста семьдесят семь тысяч) рублей, в т.ч.

- **Административно-техническое здание – 1 209 000 (один миллион двести девять тысяч) руб.;**
- **Земельный участок – 268 000 (двести шестьдесят восемь тысяч) руб.**

Всю информацию и анализ, использованные для определения оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.
Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной мной, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Оценщик

_____
Козлова Мария Юрьевна

«20»июля 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ 5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 7
5. ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ, В РАМКАХ КОТОРЫХ ПРОИЗВЕДЕНА ОЦЕНКА И СОСТАВЛЕН ОТЧЕТ 8
6.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ» 8
7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 9
8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ 9
8.1.Состояние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки 9
8.1.1. Жуковский район Калужской области 13
8.1.2.Влияние политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок коммерческой недвижимости 14
8.2. Анализ рынка объекта оценки 14
8.2.1.Месторасположение объекта 14
8.2.2. Описание объекта оценки 14
8.2.3.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 16
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 17
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 18
11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ 20
ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА: 20
12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 30
12.1. Согласование результатов оценки 30
12.2. Результаты оценки 31
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ 31
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 31
15. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ 33
15.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 33
15.2 Список используемых нормативных документов и методической литературы 33

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование и местонахождение объекта оценки	Административно-техническое здание общей площадью 338,3 кв.м. и земельного участка площадью 1843 кв.м., кадастровый номер 40:07:152402:165 по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул. Центральная, строение 22.
Балансовая стоимость	н/д
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	1 477 498
Сравнительный подход	не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС: 1 477 000 (один миллион четыреста семьдесят семь тысяч) рублей	
Дата составления и порядковый номер отчета	12 июля 2021 года; № ИП-42/21
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № ИП-42-21 от 09 июля 2021г.
Собственник объекта(субъект права)	Муниципальное образование сельское поселение село Высокиничи
Вид права	Собственность
Реквизиты собственника	***Администрация СП «Село Высокиничи»*** ИНН/КПП 4007016600/400701001 БИК 012908002 р/с 03231643296134083700 к/с 40102810045370000030 в Отделение Калуга Банка России // УФК по Калужской области г. Калуга
Текущее использование объекта	Не используется
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Свободного назначения
Наиболее вероятные покупатели	Коммерческие структуры и граждане Р.Ф.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.Задание на оценку

Описание объекта	Административно-техническое здание общей площадью 338,3 кв.м. и земельного участка площадью 1843 кв.м., кадастровый номер 40:07:152402:165 по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул. Центральная, строение 22.
Имущественные права на объект оценки	Улучшения - право собственности; Земельный участок – право собственности
Документы, подтверждающие право собственноти	Выписка из ЕГРН от 24.01.2019 № 40/007/002/2019-113; Выписка из ЕГРН от 21.02.2019г. на земельный участок
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	• Результаты оценки предполагается использовать для принятия собственником решения о продаже объекта с аукциона • Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки **Дата определения стоимости**	12 июля 2021 г.
Срок проведения оценки	12 июля – 20 июля 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• Оценка производится на основании информации о технических характеристиках объекта оценки, представленных Заказчиком оценки. В процессе оценки Оценщик исходил из предположения о достоверности представленной информации и данных. • Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз – юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 3.1. Сведения об Исполнителе

Реквизиты	Значение
Полное наименование:	Индивидуальный предприниматель Козлова Мария Юрьевна
Место нахождения:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Почтовый адрес:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Телефон, факс:	8-919-070-19-60, 8-915-78-78-222
Электронная почта:	jsc-status@mail.ru, maria.tula@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	710301850021
Банковские реквизиты:	р/с 40802810400014799429 в АО ЮниКредит Банк г. Москва, к/с 30101810300000000545, БИК 044525545
ОГРНИП	315715400023878 регистрирующий орган – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №10 по Тульской области, дата регистрации – 29 апреля 2015 года

Таблица 3.2. Сведения об оценщике Исполнителя

Реквизиты	Значение
ФИО:	Козлова Мария Юрьевна
Место нахождения:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Почтовый адрес:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Телефон, факс:	8-919-070-19-60, 8-915-78-78-222
Электронная почта:	jsc-status@mail.ru, maria.tula@mail.ru
Страховой полис:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика – АО «АльфаСтрахование» №7491R/776/00518/0, страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса: с 08.01.2021 г. по 07.01.2022 г.
Сведения об образовании	Диплом Тульского Государственного Педагогического университета им. Л. Н. Толстого №ВСА 0254136 от 30.06.2004 г, квалификация «Учитель истории и обществознания», Диплом о профессиональной переподготовке Тульского Государственного Университета №ПП 932847 от 14.07.2006 г., квалификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер ПК-705 от 04 мая 2009 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 3168 от 22 ноября 2013 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022459-1 от 25.06.2021 г. «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022460-2 от 25.06.2021 г. «Оценка движимого имущества».
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (Место нахождения: 125315, Москва, ул. Ленинградский пр-т, д. 72, строение 4, 2-й подъезд, 4 этаж, оф. 2404). Включена в реестр оценщиков 04 мая 2007 г. За рег. №112.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой до-	Требование о независимости выполнено.

Реквизиты	Значение
говор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона об оценке	
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Сторонние специалисты не привлекались

Сведения о заказчике

Администрация СП «Село Высокиничи»
ИНН/КПП 4007016600/400701001
БИК 012908002
р/с 03231643296134083700
к/с 40102810045370000030
в Отделение Калуга Банка России // УФК
по Калужской области г. Калуга
ОГРН 1064011001790
ОКПО 79887590
ОКАТО 29213808
Адрес: 249180 Калужская обл., Жуковский р-он, с.Высокиничи, ул.Ленина, д.18
E-mail: Visokinichi@mail.ru

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов отчета, а также всего отчета для других целей является некорректным.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права собственности на оцениваемую недвижимость, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика и заказчика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
4. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
5. Оценщик не несет ответственности за оценку технического состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра и изучения планов и спецификаций.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
8. Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования, результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий оценщика в процессе выполнения работ по оценке.

9.Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических и иных факторов, изменения местного и федерального законодательства, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

11. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

5. ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ, В РАМКАХ КОТОРЫХ ПРОИЗВЕДЕНА ОЦЕНКА И СОСТАВЛЕН ОТЧЕТ

Согласно № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан применять федеральные стандарты оценки, поэтому при выполнении работ Оценщиком были использованы и соблюдены Федеральные стандарты оценки №№ 1,2,3,7 утвержденные приказами Министерством экономического развития Российской Федерации.

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. (стандарт обязателен к применению и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности);
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. (стандарт обязателен к применению и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной);
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. (стандарт обязателен к применению и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете применяемой методологии и расчетам);
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. (стандарт развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости);
- Типовые правила профессиональной этики оценщиков утв. Приказом от 30.09.2015 № 708 Минэкономразвития.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Н П« Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков» «СМАОс» «Оценка недвижимости» (введены в качестве Системы Стандартов СМАО решением Совета партнерства НП «СМАОс» 15 августа 2008 г. с изменениями и дополнениями от 19 октября 2010 года) в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Использование перечисленных Стандартов обусловлено обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации (установлено ст. 15 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ).

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ»

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- 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».

Такое же определение рыночной стоимости дано федеральным стандартом ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 г.

7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – последовательность этапов, выполняемых Оценщиком для определения стоимости объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Заключение с заказчиком договора об оценке

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в региональном и отраслевом масштабах. На этом этапе производился анализ сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки (текущая конъюнктура и тенденции).

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другими объектами. На этом этапе изучаются технические, эксплуатационные и экономические характеристики объектов. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации (правоустанавливающих документов, документов бухучета и т.д.). Информация о сопоставимых объектов получена из материалов периодической и специальной печати.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

Применение подходов к оценке объекта и осуществление необходимых расчетов: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный), которые оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования). В рамках каждого из подходов применялись конкретные методы оценки.

Обобщение результатов и выведение итоговой величины рыночной стоимости: на данном этапе производится обобщение всех результатов, полученных на предыдущих этапах, в рамках каждого из подходов к оценке, и определяется итоговая величина стоимости объектов. Итоговая величина стоимости объектов оценки, выраженная в рублях и указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления отчета об оценки до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке. Отчет об оценке – документ, содержащий обоснованное мнение Оценщика о стоимости имущества. На данном этапе все результаты сведены воедино и изложены в виде отчета, который передается Заказчику.

8. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

8.1.Состояние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки[1]

Основные тенденции социально-экономического развития России в 2020 году
Структура экономического роста

[1] Источники - https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-11-2019

Структура ВВП по источникам формирования доходов в прогнозном периоде будет относительно стабильной, что определяется политикой в сфере роста доходов населения, снижения уровня бедности, реализации комплекса мер по обеспечению устойчивого и эффективного функционирования рынка труда и решений, принимаемых в рамках налоговой политики. На структуру доходов в 2020 г. оказывает влияние ситуация в экономике, связанная с распространением новой коронавирусной инфекции, а также решения по ограничению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+. Доля оплаты труда и смешанных доходов в 2020 г. достигнет максимального значения в 48,7% ВВП вследствие реализации решений по поддержке занятости населения в период распространения новой коронавирусной инфекции. В 2021–2023 гг. по мере восстановления валовой прибыли доля оплаты труда будет снижаться, но останется выше уровня 2019 года. Падение цен на нефть в 2020 г. приведет к снижению доли чистых налогов на производство и импорт до 10,9% ВВП в текущем году с 11,4% ВВП в 2019 году. В последующие годы по мере восстановления экономики доля чистых налогов будет повышаться и достигнет в 2022 г. 11,2% ВВП, что будет обусловлено, в основном, окончанием действия сделки ОПЕК+ в соответствии с ее действующими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти. Последующая стабилизация добычи нефти будет способствовать незначительному снижению доли чистых налогов на производство и импорт до 11,1% ВВП в 2023 году. Доля валовой прибыли в 2020 г. сократится до 40,5% ВВП. В последующие годы доля валовой прибыли будет постепенно возрастать вследствие ускорения роста экономики и тем самым одновременно создавать условия для роста инвестиций в основной капитал.

Таблица 8.1 Структура ВВП по источникам доходов

в % г/г	2019	2020	2021	2022	2023
Валовой внутренний продукт	100	100	100	100	100
Оплата труда	45,7	48,7	47,9	47,5	47,5
Чистые налоги на производство и импорт	11,4	10,9	11,1	11,2	11,1
Валовая прибыль экономики	42,9	40,5	41,0	41,3	41,5

ВВП по счету использования

Структура использования ВВП претерпит существенные изменения в течение 2020–2023 гг. под влиянием мер, направленных на перезапуск инвестиционного цикла, изменения структуры потребления населения, сдвигов в структуре внешней торговли. Основным источником роста ВВП в 2021–2023 гг. останется внутренний спрос. Темпы роста расходов домохозяйств на конечное потребление после восстановительного роста на 5,2% в 2021 г. выйдут на уровень около 3%. Начиная с 2021 г. ожидается ускорение роста инвестиций в основной капитал выше темпов роста экономики, что выражается в увеличении доли валового накопления основного капитала в 2021–2023 годах.

Таблица 8.2 Темпы роста компонентов использования ВВП

в % г/г	2019	2020	2021	2022	2023
Валовой внутренний продукт	**1,3**	**-3,9**	**3,3**	**3,4**	**3,0**
Расходы на конечное потребление	**2,4**	**-2,0**	**3,4**	**2,1**	**2,2**
Домашних хозяйств	**2,5**	**-5,7**	**5,2**	**2,9**	**2,9**
товары	1,8	-4,2	5,1	2,9	2,8
услуги	3,8	-10,3	6,7	3,1	3,0
натура	2,4	-4,2	4,6	2,4	2,3
покупка товаров и услуг резидентов за рубежом за вычетом покупок нерезидентами на территории России	7,9	-8,4	0,7	4,8	6,2
импорт	3,1	-11,0	4,0	5,5	5,6
экспорт	-6,3	-16,9	13,1	7,2	4,2
Государственного управления	**2,2**	**8,0**	**-1,0**	**0,0**	**0,5**
Валовое накопление	**3,8**	**-12,6**	**5,4**	**7,0**	**5,4**
Основного капитала	1,5	-6,5	3,8	5,2	5,0
Чистый экспорт					
Экспорт	-2,3	-9,5	6,9	6,0	4,3
товары	-2,1	-6,3	4,2	4,6	3,6
услуги	-3,6	-30,9	27,8	14,9	8,5
Импорт	3,4	-15,5	10,2	6,1	5,0
товары	3,3	-5,8	5,1	4,7	4,3
услуги	3,4	-40,5	31,5	10,5	7,0

В условиях ограниченного внешнего спроса и действия соглашения ОПЕК+ объемы товарного экспорта снизятся в 2020 г., прежде всего за счет экспорта энергетических товаров. В последующие

годы экспорт товаров в целом будет увеличиваться благодаря мерам по обеспечению роста несырьевого неэнергетического экспорта и переходу к инвестиционной ориентированной модели роста, предусматривающей активное развитие несырьевых отраслей обрабатывающей промышленности. При этом в 2022 г. на товарный экспорт также окажет влияние окончание сделки ОПЕК+ (в соответствии с действующими параметрами). Средний темп роста экспорта товаров в прогнозном периоде (2021–2023 гг.) составит 4,1% в реальном выражении. Доля экспорта услуг в 2020 г. сократится до 2,8% ВВП (3,7% ВВП в 2019 году) вследствие введенных карантинных ограничений в России и странах – торговых партнерах, но в последующие годы будет возрастать – до 3,8% ВВП в 2023 году. Доля импорта товаров в ВВП после роста до 15,7% по итогам 2020 г. будет оставаться стабильной в 2021–2023 гг., при этом импорт товаров инвестиционного назначения будет расти опережающими темпами. Импорт услуг после рекордного падения в 2020 г. (-40,5%), обусловленного, в первую очередь, введенными ограничениями, будет восстанавливаться, однако его доля в ВВП к 2023 г. не достигнет уровня 2019 года.

Таблица 8.3 Структура компонентов использования ВВП

в %	2019	2020	2021	2022	2023
Валовой внутренний продукт	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
Расходы на конечное потребление	**68,7**	**72,1**	**71,6**	**70,6**	**70,2**
Домашних хозяйств	**50,0**	**50,3**	**50,8**	**50,5**	**50,6**
товары	29,6	30,2	30,4	30,3	30,3
услуги	11,4	10,9	11,1	11,0	11,1
покупка товаров и услуг резидентов за рубежом за вычетом покупок нерезидентами на территории России	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6
Государственного управления	**18,3**	**21,4**	**20,4**	**19,7**	**19,3**
Некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	**0,4**	**0,4**	**0,4**	**0,4**	**0,4**
Валовое накопление	**23,1**	**23,2**	**23,3**	**24,1**	**24,6**
Основного капитала	21,0	21,4	21,7	22,2	22,8
Изменение запасов материальных оборотных средств	2,1	1,7	1,7	1,9	1,8
Чистый экспорт	**7,6**	**4,7**	**5,1**	**5,3**	**5,2**
Экспорт	28,4	24,2	25,6	26,2	26,2
товары	24,7	21,4	22,2	22,5	22,4
услуги	3,7	2,8	3,4	3,7	3,8
Импорт	20,8	19,5	20,5	20,8	21,1
товары	15,0	15,7	15,7	15,7	15,8
услуги	5,8	3,8	4,8	5,1	5,2

ВВП по счету производства

В отраслевом разрезе драйверами экономического роста в 2021–2023 гг. станут отрасли, обеспечивающие инвестиционную модель развития, экспортно ориентированные отрасли обрабатывающей промышленности, сфера информационных технологий, строительный и транспортный сектора, а также сектора недвижимости и профессиональных услуг.

Таблица 8.4 Темпы роста компонентов производства ВВП

в % г/г	2019	2020	2021	2022	2023
Валовой внутренний продукт	**1,3**	**-3,9**	**3,3**	**3,4**	**3,0**
Добыча полезных ископаемых	2,0	-8,4	1,2	4,7	0,7
Базовые отрасли[2] (за исключением добычи полезных ископаемых)	1,2	-5,3	4,1	3,6	3,6
Другие виды деятельности	1,8	-2,4	4,1	3,8	3,7
Чистые налоги на продукты	0,8	-6,4	2,8	2,8	2,1

Темпы роста в базовых отраслях (за исключением добычи полезных ископаемых) увеличатся до 3,6–4,1% в 2021–2023 гг. после снижения на 5,3% в 2020 г., при этом лидерами роста станут отрасли, ориентированные на экспорт (химический комплекс, пищевая промышленность, обработка древесины). Увеличение инвестиционной активности, наряду с наращиванием несырьевого неэнергетического экспорта, поддержит ускоренное развитие машиностроения.

Снижение в прочих видах деятельности будет более умеренным: -2,4% в 2020 году. В период 2021–2023 гг. рост в данных отраслях будет превышать темпы роста экономики: 3,7–4,1%. Ускоренное

развитие получит отрасль информации и связи, что определяется широким внедрением информационных технологий и реализацией программы цифровизации экономики, а также «налоговым маневром» в данной отрасли. Более высокие темпы роста, чем в предыдущие годы, ожидаются в сфере образования, как основного фактора повышения качества человеческого капитала.

Таблица 8.5 Структура компонентов производства ВВП

в %	2019	2020	2021	2022	2023
Валовой внутренний продукт	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,4	3,6	3,5	3,4	3,4
Добыча полезных ископаемых	11,3	9,4	9,4	9,5	9,3
Обрабатывающие производства	13,1	13,4	13,3	13,2	13,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3	2,4	2,4	2,3	2,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4
Строительство	5,1	5,4	5,3	5,3	5,4
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,3	12,4	12,4	12,4	12,4
Транспортировка и хранение	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8	0,7	0,8	0,8	0,8
Деятельность в области информации и связи	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4
Деятельность финансовая и страховая	3,8	3,6	3,7	3,7	3,8
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	8,5	8,5	8,6	8,7	8,8
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,9	3,9	4,0	4,1	4,2
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	6,7	8,0	7,8	7,6	7,5
Образование	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,1	3,4	3,3	3,3	3,4
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0
Предоставление прочих видов услуг	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5
Итого в основных ценах по видам деятельности	89,6	90,2	90,0	89,9	90,0
Чистые налоги на продукты и импорт	10,4	9,8	10,0	10,1	10,0

Вместе с тем под влиянием слабого внешнего спроса и действия текущих условий сделки ОПЕК+ до 2022 г. темпы роста добывающей промышленности в 2021 г. будут умеренными – 1,2% (в 2020 г. – снижение на 8,4%). В 2022 г. в условиях прогнозируемого роста добычи нефти темп роста добывающей промышленности ускорится до пиковых 4,7% с последующей стабилизацией.

Источник:
https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf

Исследование рынка недвижимости Калужской области

Среди регионов ЦФО Калужская область занимает 4-е место по объему выполненных работ по виду экономической деятельности "строительство" на душу населения. Общий охват полностью газифицированной территории — более 80%. В Калужской области реализуется государственная программа по обеспечению населения доступным и комфортным жильем. В рамках программы земельные участки, предназначенные для жилищного строительства, обустраиваются инженерными сетями и объектами социальной инфраструктуры. На территории области реализуются адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Производственно-складские площади
На рынке производственной недвижимости можно выделить 4 группы объектов:
I группа — производственно-административные комплексы, состоящие из земельного участка и зданий, близких по характеристикам к технопаркам;

II группа — производственные базы, состоящие из земельного участка и объектов основного и вспомогательного производства;
III группа — отдельно стоящие здания (помещения) производственного назначения (административно-бытовой корпус, цех, склад, ангар и т.п.);
IV группа — объекты автохозяйства, включая гаражные комплексы, гаражи, стоянки, автозаправочные станции, объекты автосервиса и т.п.
Объекты производственного и складского назначения сосредоточены в основном на окраинах города: микрорайоны "Малинники", "Терепец", "Азарово", "Турынино" и др.
В настоящий момент группой компаний «Эспро» осуществляются проекты **«А-парк»** и **«В-парк»**, реализуемые по принципу built-to-suit, что является новым для России форматом.

Торгово-офисные площади
Существует определенная градация торговых зданий, и в зависимости от нее формируются арендные ставки.
Объекты разделяются на 4 класса:

- класс "A" — комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), молл, гипермолл, гипермаркет);
- класс "B" — отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
- класс "C" — нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
- класс "D" — пристройка, павильон, (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона).

Торговая недвижимость класса «А» — это самые престижные помещения, которые характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения и современной планировкой. Они располагаются на главных улицах и магистралях, вблизи остановок общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом. Это могут быть вновь построенные здания с отделкой премиум-класса, площадью более 30 тыс. кв.м. Такие объекты имеют подземную или многоуровневую наземную парковку с крытым переходом в здание. Собственник такой недвижимости (обычно единый собственник) старается привлечь на свои площади «якорных арендаторов», имеет свою концепцию позиционирования здания на рынке.
В Калуге торговая недвижимость данного класса отсутствует.
Недвижимость класса «В» по своему уровню ненамного отличаются от предыдущей. В частности, это здания общей площадью менее 30 тыс. кв.м. Они отвечают современным стандартам, имеют необходимые инженерные коммуникации, но не столь престижны. Это помещения с улучшенной отделкой, в отличном или хорошем состоянии, с удобным подъездом.

Источник информации: https://investkaluga.com/o-kaluzhskoy-oblasti/rynok-nedvizhimosti/

8.1.1. Жуковский район Калужской области

Жу́ковский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Калужской области России.

Район расположен на северо-востоке Калужской области, граничит с Боровским, Малоярославецким и Тарусским районами и городским округом Обнинск Калужской области, с Серпуховским и Чеховским районами Московской области, а также с Роговским поселением Троицкого административного округа Москвы. Площадь — 1360 км² (7-е место среди районов).

Основные реки — Протва, Истья, Нара.

Численность населения – 54 078 на 2020 год

Экономика

- Жуково-Воробьёвский молочный завод
- Белоусовская птицефабрика
- Калужский научно-исследовательский радиотехнический институт
- Калужский завод радиотехнической аппаратуры

- Первое место в Калужской области по количеству сельхозугодий, переданных под СНТ.

По территории района проходят трассы А101, А108, М3, автодорога Белоусово — Серпухов.

Источник информации: https://investkaluga.com/o-kaluzhskoy-oblasti/rynok-nedvizhimosti/

8.1.2.Влияние политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок коммерческой недвижимости

Развитие кризисных явлений в стране и в регионе отразилось и на рынке коммерческой недвижимости, все сегменты коммерческой недвижимости (торговая, офисная, промышленно-складская) переживают стагнацию.

Влияние финансово-экономического кризиса на рынок недвижимости происходит в основном за счет резкого снижения доступности свободных денег, кредитов и сворачивания инвестиционных программ банков и предприятий. Это естественным образом уменьшает покупательскую активность, то есть спрос, а поскольку количество объектов на рынке остается прежним или даже увеличивается, то по законам свободного рынка происходит падение цен.

Влияние кризиса на рынке производственно-складской недвижимости более ярко отразилось на уровне заполняемости объектов – в условиях нарастания кризиса производственная недвижимость реагирует немедленным увеличением уровня недозагрузки в связи со снижением товарооборота, а производственная недвижимость становится еще менее ликвидной, так как новые производства не создаются, а старые не расширяются. Более того по мере ухудшения экономической ситуации на рынок выходят избыточные площади предприятий - при сокращении объемов производства избыточные площади собственники сдают под склады, таким образом, увеличивая предложение на рынке низкоклассных складов.

В условиях дальнейшего сокращения доходов, снижения уровня деловой и инвестиционной активности, обусловленной снижением доходности инвестиций в девелоплменте недвижимости, сохранения довольно жестких требований банков к заемщикам, роста цен приобретения товаров инвестиционного назначения, общей экономической неуверенности инвесторов уменьшается спрос на коммерческую недвижимость, и в частности на земельные участки.

8.2. Анализ рынка объекта оценки

Административно-техническое здание общей площадью 338,3 кв.м. и земельный участок площадью 1843 кв.м., кадастровый номер 40:07:152402:165 по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул. Центральная, строение 22.

Объект оценки имеет назначение: нежилое.

8.2.1.Месторасположение объекта

Таблица 8.6. Месторасположение объекта

Местоположение	Объект оценки, расположен по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул. Центральная, строение 22.
Тип и качество окружающей застройки	Малоэтажная застройка.
Подъезд	Грунтовая дорога
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Неудовлетворительное

8.2.2. Описание объекта оценки

К оценке представлены: Административно-техническое здание общей площадью 338,3 кв.м. и земельный участок площадью 1843 кв.м., кадастровый номер 40:07:152402:165 по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул. Центральная, строение 22.

Объект оценки имеет назначение: нежилое. В настоящее время здание не эксплуатируется. Геометрические и технические характеристики объекта оценки определены согласно технической

документации, представленной Заказчиком (технического паспорта, выписки из ЕГРН от 24.01.2019г на здание и от 21.02.2019г.).

Обмерные работы оценщиком не проводились. Техническое состояние конструктивных элементов определенно путем визуального обследования во время инспекции объекта. На момент осмотра объект оценки находился в неудовлетворительном состоянии: отсутствуют оконные и дверные проемы, коммуникации отрезаны. Текущее состояние: неудовлетворительное

Таблица 8.7. Описание объекта

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.		
Административно-техническое здание		
Общая характеристика	Объект оценки выполнен из типовых конструктивных элементов	
Год постройки	1971	
Площадь помещения общая, м2	338,3	
Объем, м3	1843	
Количество этажей	2(1 подвал)	
Класс капитальности	2	
Внешний вид/ привлекательность	Неудовлетворительный	
Характеристика основных конструктивных элементов		
	Материал	
Фундаменты	Ленточный бетонный заглубленный	удовлетворительное
Стены и перегородки	Кирпичные	Неудовлетворительное, сквозные трещины по всей высоте здания
Перекрытия	Ж/б плиты	Удовлетворительное
Кровля	Совмещенная	Неудовлетворительное
Полы	Цементные	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – деревянные, двери филенчатые	Отсутствуют
Отделочные работы	Штукатурка, побелка	неудовлетворительное
Внутренние санитарно-технические устройства	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация - центральные	Отрезаны

Таблица 8.8. Описание объекта – земельный участок

Адрес объекта	Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул. Центральная., строение 22
Кадастровый номер	40:07:152402:165
Категория земель, ст. 85 ЗК	Земли населенных пунктов
Назначение и разрешенное использование	Обслуживание жилой застройки
Фактическое использование	Не используется
Кадастровая стоимость участка, руб.	484023.15
Площадь участка, кв.м.	1413
Форма участка	Многоугольник неправильной формы
Состояние участка (наличие улучшений участка)	Сравнительно ровный, на участке нежилое здание.
Рельеф и почвы	Рельеф холмисто-грядового типа. Почва - супесчаная

Затопляемость	Нет
Сервитуты	Нет

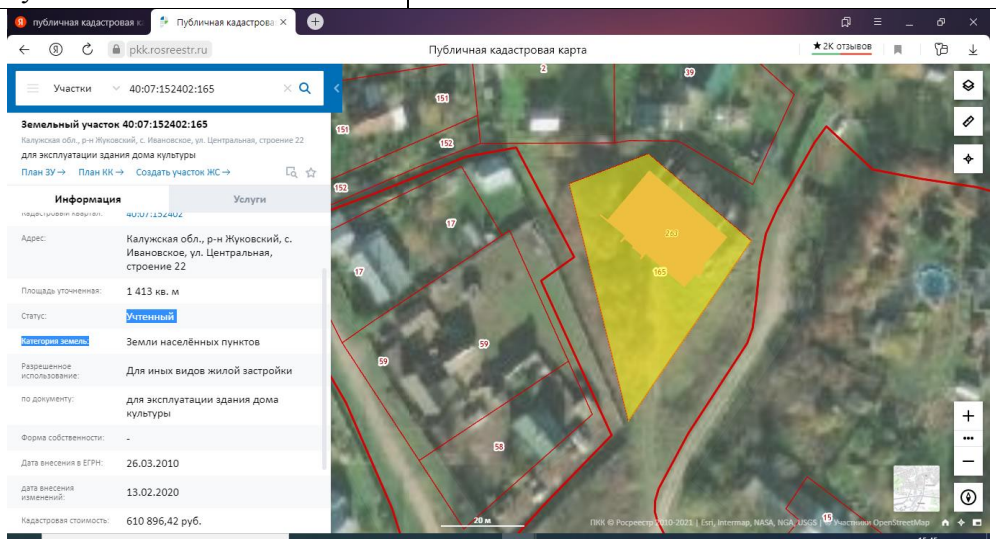


Рис. 1. Объект оценки на публичной кадастровой карте

8.2.3.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из анализа литературных источников, требований российских и международных стандартов оценки, а также из практики оценки объектов недвижимости, последние могут классифицироваться по ряду признаков. По функциональному назначению объекты недвижимости можно разделить на две большие группы (не учитывая суда и космические объекты): с жилой застройкой, с нежилой застройкой. Рассмотрим класс с нежилой застройки, как наиболее актуальной для целей настоящего отчета в разрезе потребительских классов:

1. Торговая недвижимость:
− торгово-развлекательные центры и торговые центры;
− районный/микрорайонный торговый центр;
− стрит-ретейл;
− торговые площади.
2. Объекты свободного назначения.
3. Офисная недвижимость с разбивкой на потребительские классы:
✓ класс «А»;
✓ класс «В»;
✓ класс «С».
4. Производственно-складская недвижимость с разбивкой на потребительские классы:
✓ класс «А»;
✓ класс «В»;
✓ класс «С».
5. Земельные участки:
− земли с/х назначения;
− земли под жилищное строительство с отдельной разбивкой на сегменты:
✓ индивидуальное жилищное строительство (ИЖС),
✓ садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)/дачное некоммерческое партнерство (ДНП),
✓ для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности,
✓ для размещения многоквартирных жилых домов большой этажности,
✓ прочие (личное подсобное хозяйство – ЛПХ, крестьянско-фермерское хозяйство – КФХ и т.д.);
− земли коммерческого назначения с отдельной разбивкой на сегменты:
✓ торгово-офисные,
✓ под размещение объектов промышленного назначения,
✓ рекреации,

✓ гостиницы,
✓ прочие.

6. Объекты специализированного назначения:

✓ сельскохозяйственные комплексы;
✓ объекты общественного питания;
✓ нефтебазы;
✓ автозаправочные станции и комплексы (АЗС);
✓ автосалоны.

7. Жилая недвижимость:

✓ квартиры (первичный и вторичный рынки) с разбивкой на:
• количество комнат,
• потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
✓ частные жилые дома (в том числе загородные) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
✓ таунхаусы (вторичный рынок) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный.

8. Прочие объекты недвижимости:

✓ Объекты гостиничного назначения (хостелы, гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд);
✓ Пансионаты и санатории;
✓ Апартаменты (первичный и вторичный рынки).

Исходя из выше перечисленного, оцениваемый объект следует отнести к сегменту – свободного назначения.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия возможных рассматриваемых вариантов использования объекта всем указанным ниже критериям.

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 (НЭИ).

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка и технического состояния объекта. Понятие «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 оцениваемого объекта.

Для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев:

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

К оценке представлены: административно-техническое здание и земельный участок.

Здание имеет назначение – нежилое, земельный участок – для обслуживания жилой застройки. В настоящее время не используется и находится в неудовлетворительном, требуется капитальный ремонт. После проведения ремонта, подключения коммуникаций, целесообразно применять его в качестве свободного назначения.

Вывод: Таким образом, на основании вышеизложенного, наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование в качестве свободного назначения.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Выбор и обоснование методов оценки

Согласно ФСО №1 утв. приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года п. 11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно ФСО №24 утв. приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года п. 11 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Затратный подход

Согласно ФСО №1 утв. приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года п. 19, п. 20 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта. Типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности в существующем состоянии. Необходимое условие для использования затратного подхода – точная детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается прежде всего объектов доходной недвижимости.

Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые, по мнению оценщика, наиболее логичны и приемлемы в каждом конкретном случае.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;
- когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли;
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;
- для оценки объектов незавершенного строительства или находящегося в аварийном состоянии;
- для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- для оценки в целях страхования;

• для итогового согласования стоимости.

Поэтому, затратный подход применяется в данной работе

Доходный подход

Согласно ФСО №1 утв. приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года п. 16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 утв. приказом Минэкономразвития России N 611 от 25.09.2014 года п. 24 «При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость».

Согласно ФСО №1 утв. приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года п. 17 «В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Учитывая цели настоящей оценки и наблюдающуюся на текущий момент ситуацию неоднозначности прогнозов развития рынка коммерческой недвижимости в краткосрочной и среднесрочной перспективе, выполняемых даже авторитетными экспертами, считаю применение доходного подхода для оценки объекта с целью его купли-продажи неуместным по причине низкой точности и, следовательно, недостаточной надежности ожидаемых результатов оценочных расчетов из-за значительной вариации основных входных параметров: динамики арендных ставок в будущем, недозагрузки объектов и, что является наиболее важным – плохой прогнозируемости рисков, оценка которых варьируется различными участниками рынка в широком диапазоне. В частности, наблюдаемые в настоящее время соотношения между требуемой годовой арендной платой и ценой предложения (величина валового рентного мультипликатора) к продаже в сегменте коммерческой недвижимости варьируются в пределах от 5 до 20. Это означает, что точность расчета основного оценочного параметра при выполнении расчетов доходным подходом – коэффициента капитализации, окажется неудовлетворительной. При такой низкой точности возможна оценка только при очень широком доверительном интервале.

Полноценно спрогнозировать показатели развития рынка в 2021 году сегодня практически невозможно: это гадание на кофейной гуще. Мы до сих пор не достигли «дна», или стабильности в фундаментальных вопросах, поэтому не можем оценить масштабы кризиса и планировать какие-то дальнейшие действия, поэтому доходный подход не применялся в данной работе.

Сравнительный подход

Согласно ФСО №1 утв. приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года п. 13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Согласно ФСО №7 утв. приказом Минэкономразвития России N 611 от 25.09.2014 года п. 22. «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания».

Метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости применяется в тех случаях, когда существует возможность подбора, по меньшей мере, нескольких сходных с оцениваемым объектов, для которых известна рыночная стоимость. При этом источник информации по объектам должен быть достаточно открытым – либо результаты аукционных торгов, опубликованные в публичном издании, либо публичная оферта. Кроме того, объекты сравнения должны соответствовать оцениваемому объекту по критерию принадлежности к одному сегменту рынка, т.е. иметь сходный с объектом оценки способ использования.

Оценщиком был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости объекта оценки.

На момент оценки, оценщик не нашел никакой информации по предложениям на продажу объектов , сходных с оцениваемым объектом. Поэтому сравнительный подход не применяется в данной работе.

Таким образом, определение рыночной стоимости представленного к оценке объекта недвижимости, проведено в рамках затратного подхода.

11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа. Стоимость восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износа, можно рассчитать по стоимости замещения или стоимости воспроизводства объекта.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа.

Рыночная стоимость определяется суммой стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений с учетом износа и выражает одну из точек зрения на нее(наряду с двумя другими подходами - сравнения продаж, доходным), отражая мнение будущего пользователя производится по формуле:

$$С = С_з + С_{об.тек.}$$

где $С_з$ – стоимость земельного участка;

$С_{об.\ тек}$ - стоимость воспроизводства (замещения) объектов оценки в текущих ценах.

Стоимость замещения имущества в затратном подходе проводится по формуле:

$$\mathbf{С_{об.тек.} = Са_{затр.} - О;}$$

где $\mathbf{С_{об.тек.}}$ – текущая стоимость актива (на дату оценки);

$\mathbf{Са_{затр.}}$ - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки

О – обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного износа: физическим, функциональным, экономическим.

Стоимость воспроизводства имущества в затратном подходе проводится по формуле:

$$\mathbf{С_{об.тек.} = Си_{затр.} - О;}$$

где $\mathbf{С_{об.тек.}}$ – текущая стоимость актива (на дату оценки);

$\mathbf{Си_{затр.}}$ - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий

О – обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного износа: физическим, функциональным, экономическим.

В данной работе определение рыночной стоимости имущества затратным подходом производится по стоимости **замещения.**

11.1.Определение стоимости земельного участка

Оценка рыночной стоимости земельного участка производится в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р.

В соответствии с вышеуказанными Методическими рекомендациями существует следующая классификация методов в рамках каждого из подходов.

Таблица 11.1.Подходы и методы оценки земельных участков

1. Затратный подход	В чистом виде не применяется. Элементы затратного подхода применяются в методах выделения и остатка
2. Сравнительный подход	2.1. Метод сравнения продаж.
	2.2. Метод выделения.
	2.3. Метод распределения.
3. Доходный подход	3.1. Методы прямой капитализации:
	3.1.1. Метод капитализации земельной ренты.
	3.1.2. Метод остатка.
	3.2. Метод предполагаемого использования.

Для каждого из методов существуют свои критерии применения и порядок расчетов.

Для расчета стоимости земельного участка Оценщиком использован сравнительный подход, как наиболее отвечающий развитому земельному рынку.

Сравнительный подход к оценке недвижимости определяется тремя принципами оценки собственности: спроса и предложения, замещения, вклада.

В сравнительном подходе применяются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Сравнительный подход базируется на данных по конкретным офертам объектов-аналогов, поэтому теоретически должен давать наиболее точный показатель рыночной стоимости объекта оценки, при условии правильности проведения всех корректировок и выбора методики корректировки.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь сопоставимые размеры.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков с относительно стандартным соотношением общей площади улучшения к площади земельного участка.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Объектом оценки является застроенный земельный участок. Оценщику удалось найти информацию о продажах незастроенных земельных участков, аналогичных оцениваемому. Поэтому оценщик принял решение воспользоваться методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условий финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным характеристикам, определяющим его стоимость. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

В данном случае был использован метод сравнения продаж (в Республике Саха рынок земельных участков подобного назначения умеренно развит).

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

1. Выборка объектов-аналогов

Для расчетов Оценщик использовал данные по ценам предложения аналогичных объектов, взятых из открытых источников (https://www.avito.ru/).). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, 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.

В качестве объектов-аналогов были выбраны свободные земельные участки (без построек).

Объекты-аналоги для расчета стоимости представлены в таблице ниже.

2. *Выбор единиц сравнения*

При оценке земельных участков в качестве единицы сравнения может быть использована цена за 1 кв.м. (сотку, гектар) общей площади, за участок целиком. В данном случае в качестве единицы сравнения целесообразно использовать 1 кв.м., т.к. данная единица удовлетворяет следующим критериям отбора:

1. Цена за 1 кв.м. принадлежит международной системе единиц измерения СИ (в отличие от несистемных единиц – га, сотка, кв.км и т.п.
2. Позволяет привести площадь участков, представленных в объявлениях в несистемных единицах, к сопоставимому виду.
3. Цена за 1 кв.м. является удельной характеристикой, что позволяет использовать в качестве аналогов объекты, отличающиеся от оцениваемого земельного участка по масштабу.
4. Именно удельная стоимость дает возможность покупателю быстро сориентироваться в стоимости объекта, и понять насколько запрашиваемая стоимость соответствует иным объектам, предлагаемым на рынке.

Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогичными участками, внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия заключения сделок с ними, которые влияют на величину цены продажи.

11.1.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Алгоритм расчета:

- Отбор участков, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.
- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор аналогов

Информационное поле о фактически свершившихся сделках по объектам, аналогичных оцениваемому объекту, является бедным и неоднородным из-за закрытости информации о реальных ценах и условиях совершаемых сделках. На российском рынке недвижимости доля теневых сделок очень велика, поэтому при применении сравнительного подхода к оценке в российских условиях приходится использовать информацию по ценам предложений – офертам, т.е. для оценки анализируются не реально совершенные сделки, а запрашиваемые продавцами цены.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик использовал доступные в открытых источниках информации данные по предложению к продаже земельных участков под строительство коммерческих объектов. С целью отбора сопоставимых объектов проанализированы данные интернет сайтов https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast.

Таблица 11.2. Описание объектов аналогов, использованных в дальнейших расчётах

№ п. п.	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена продажи, руб.	Цена, руб/ кв.м	Дата публикации	Источник
1	Калужская область, Жуковский р-н, с. Ивановское	1100	250 000	227,27	26.06.2021	https://www.avito.ru/zhukov/zemel-nye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_2142163125
2	Калужская область, Износковский р-н, д. Ивановское	750	140 000	187	10.07.2021	https://www.avito.ru/yuhnov/zemel-nye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_935128375
3	Калужская область, Жуковский р-н, с. Ивановское, Центральная ул.	1100	250 000	227	27.06.2021	https://dom.mirkvartir.ru/Калужская+область/Жуковский+район/Ивановское+село/Участки/

Порядок расчетов.

Математическая модель оценки объекта недвижимости рыночным подходом в общем случае может быть представлена в следующем виде:

$$C_0 = \sum_{i=1}^{k} W_i \times C_{0i}$$

, где

k – количество аналогов;

C0i – оценка рыночной стоимости объекта оценки, полученная с использованием информации по i-му аналогу;

Wi – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки, при этом

$$\sum_{i=1}^{k} W_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации об i-м аналоге может быть представлена в виде:

$$C_{0i} = Ц_i + \sum_{j=1}^{n} \Delta ц_{ij}$$, где

Цi – цена i-го аналога;
n – количество ценообразующих факторов;
Δцij – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Из приведенной выше формулы следует, что при оценке объекта оценки корректируются цены аналогов, т.е. каждый раз ставится вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект. Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки, т.е. такая оценка основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка недвижимости с целью получения достоверной информации обо всех факторах, характеристики которых могли бы оказывать влияние на цену объекта недвижимости. При этом имеется в виду, что различие в величинах этих характеристик приводит – при прочих равных условиях – к подлежащему корректировке различию в ценах сравниваемых аналогов.

2. Определение подходящих удельных единиц сравнения, и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка;

4. Обработка данных с целью определения цены, по которой эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались бы на рынке на дату оценки. При этом определяются и вносятся поправки по всем элементам сравнения.

5. На последнем этапе реализации сравнительного подхода производится процедура согласования скорректированных цен сделок по всем объектам-аналогам и получением итоговой величины рыночной стоимости, определенной этим подходом.

Таким образом, при корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- качество прав (наличие обременения договорами аренды, сервитуты, качество права на земельный участок);
- условия финансирования (наличие/отсутствие льготного кредитования, неденежных форм расчетов);
- условия продажи, состояние рынка (изменение цен во времени, отличие цен предложений от цен сделок);
- местоположение (престижность района, близость к центрам деловой активности, доступность объекта, качество окружения);
- экономические характеристики (соответствие объекта принципу ННЭИ, возможности для экономии ресурсов и т.д.);
- характер использования;

Первые три корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Практически подход сравнения продаж может быть реализован с применением различных техник, которые могут быть разделены на две группы: техники качественного анализа и количественного анализа. В настоящей оценке использован метод количественного анализа при использовании экспертных поправочных коэффициентов, назначаемых по каждому ценообразующему параметру в случае имеющихся различий между объектом оценки и аналогом.

Суть техники состоит в следующем. Сравнивая объект оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, необходимо выбрать направление и размер корректировки, которая могла бы привести рыночную стоимость к значению, соответствующему свойствам объекта оценки. При выполнении расчетов была использована техника экспертных оценок. Экспертные оценки устанавливались на основании анализа рынка, выполненного Оценщиком, при использовании независимых оценок участников рынка недвижимости.

После отбора объектов-аналогов была выбрана единица сравнения, в качестве которой использовалась цена 1 м^2 общей площади объекта. Далее производилась собственно процедура сравнения, в ходе выполнения которой в цены предложений объектов-аналогов вносились корректировки. Процедура корректировки цены производилась путем назначения корректирующего множителя или процентной корректировки, учитывающей отличие объектов сравнения от объекта оценки по каждому ценообразующему параметру (в случае отсутствия таких отличий множитель равен 1 или процентная корректировка равна 0%).

Оценщик проанализировал набор стандартных элементов сравнения (ценообразующих факторов) для отбора тех из них, которые требуют корректировок при оценке стоимости объекта.

Таблица 11.3.Отбор факторов для корректировки

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Объем передаваемых прав	Как правило, подавляющее большинство объектов, экспонируемых на рынке недвижимости, находятся в собственности, т.е. продавцы обладают полным набором прав на объект. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В данном случае аналог 1 находится в аренде, требуется корректировка по отношению к оцениваемому объекту.	Нет
Вид сделки	Виды сделки используемых аналогов: продажа, 100% оплата	Нет
Время и ситуация на рынке	Все земельные участки аналоги отбирались по датам оферты близкой к дате оценки. Корректировка на данный фактор не требуется.	Нет
Категория земель	Все земельные участки-аналоги относятся к категории: земли населенных пунктов	Нет
Разрешенный вид использования	Все земельные участки аналоги и объект оценки сопоставимы.	Нет
Дата продажи (оферты)	Все аналоги отбирались по офертам близким к дате оценки. Учитывая инерционность земельного рынка, корректировка не требуется для аналогов близких по дате к дате оценки.	Нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Местоположение по отношению к областному центру	Аналоги расположены в одном ценовом диапазоне. Корректировка не производится.	Нет
Наличие электроосвещения	На всех земельных участках имеются линии электрификации	Нет

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Масштаб объекта	Удельная стоимость 1 кв.м. крупного земельного участка будет ниже стоимости 1 кв.м. небольшого участка. Аналоги объекты и объект оценки сопоставимы по данному фактору.	Нет

Пояснения к элементам сравнения

Все корректировки производятся от стоимости объектов-аналогов к объекту оценки, в соответствии исследованию рынка, проведенное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, результаты которого изложены в «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки».

1. Корректировка на уторговывание (согласно исследованию рынка, проведенное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, результаты которого изложены в «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки»). В данном случае скидка на торг на неактивном рынке для земельных участков под индустриальную застройку принято в размере –16,6%.

Таблица 11.4 Скидка на торг

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

Порядок проведения корректировок показан в таблице ниже.

Таблица 11.5 Расчет стоимости земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Адрес	Калужская область, Жуковский р-н, с. Ивановское, Центральная ул.	Калужская область, Жуковский р-н, с. Ивановское	Калужская область, Износковский р-н, д. Ивановское	Калужская область, Жуковский р-н, с. Ивановское, Центральная ул.
Цена предложения, руб.		250 000	140 000	250 000
Площадь помещений, м^2	1413	1 100	750	1100
Удельная цена предложения, руб./м^2		227	187	227
Корректировки, характеризующие условия продажи				
Условия продажи		предложения к продаже	предложения к продаже	предложения к продаже

Корректировка на торг		*-16,6%*	*-16,6%*	*-16,6%*
Скорректированная цена, руб./м^2		189,0	156,0	189,0
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, руб./м^2		189,0	156,0	189,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, руб./м^2		189,0	156,0	189,0
Корректировки, учитывающие отличия объекта оценки от сопоставимых объектов (аналогов)				
Локальное местоположение	сельская местность	сельская местность	сельская местность	сельская местность
Корректировка		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, руб./м^2		189,0	156,0	189,0
Разрешенное использование	обслуживание жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, руб./м^2		189,0	156,0	189,0
Наличие электроосвещения	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена, руб./м^2		189,0	156,0	189,0
Поправка на площадь	1413	1 100	750	1100
Коэффициент корректировки К		1,00	1,000	1,00
Скорректированная цена, руб./м^2		189,0	156,0	189,0
Среднее значение	**152,8**			
Медиана	**157,0**			
Медиана	**-3(менее 10%)**			
Стоимость 1 кв.м.	**190**			

Стоимость земельного участка составляет: 190*1413 = 268 470руб.

11.2. Определение стоимости замещения здания

При проведении настоящей оценки расчет стоимости нового строительства выполнен на базе стоимости строительства аналогичного по потребительским характеристикам аналога. Этот способ

оценки стоимости нового строительства может считаться вполне обоснованным в том смысле, что потенциальному покупателю вряд ли потребуется абсолютно идентичная копия объекта оценки.
Расчет стоимости нового строительства для нежилого здания проводился для сравнительной единицы – 1 м3
В качестве аналогов для оценки полной стоимости замещения здания как нового использованы функциональные аналоги, близкие конструктивно оцениваемому объекту, расчет для удельной стоимости которого выполнен на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости, которые содержат удельные стоимостные показатели в базисном уровне цен 1969 года .
Расчет стоимости нового строительства здания, включал следующие этапы:
Определение базовой восстановительной стоимости (ВСб) в ценах 1969 г. по данным о восстановительной стоимости аналога здания административного сб. УПВС сб.26, табл.52.
Определение корректирующих поправок для устранения различий объекта оценки от аналога
Определение прибыли предпринимателя
Расчет фактической стоимости нового строительства в ценах 1969 г. как произведения базовой восстановительной стоимости, цепных корректирующих поправок и прибыли предпринимателя.
Расчет индекса перехода от цен 1969 года к текущим ценам.
Расчет стоимости нового строительства в современных ценах.
Расчет текущей стоимости объекта осуществляется с применением к расценке УПВС системы коэффициентов пересчета - индексов удорожания сметной стоимости строительно-монтажных работ, определенной в ценах 1969 года.
Для перехода от цен 1969 к ценам 1984 г. использовался индекс 1,17 х 1,03 (1,17 – отраслевой индекс; 1,03 – территориальный индекс для Калужской области, Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94 и приложения к нему).
Для перехода от цен 1984 к ценам 1991 года - 1,56 х 1,06 (1,56 – отраслевой,, 1,06 – территориальный, Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года № 14-Д и приложения к нему).
Для актуализации цен на дату оценки использован усредненный индекс удорожания сметной стоимости, который рассчитан:
В соответствии с приложением к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2010 года»: индекс к ТЕР за 1 квартал 2010 года для Калужской области = 67,12/6,26
В соответствии с приложением 1 к письму Минстроя России от 04.05.2021 года №18410-ИФ/09 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на 2 квартал 2021 года» индекс к ТЕР за 2 квартал 2021 года для Волгоградской области =6,4
Общий индекс пересчета составил :67,12*(6,4/6,26) = 68,62
В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.
Таким образом, стоимость нового строительства здания определяется по формуле:

$$ВС_{зд} = ВС_{б} * \prod_{i=1}^{n} k_i * I_{69-2021}$$

где:
ВСб – базовая стоимость замещения в ценах 69 г.
Пki – произведение корректирующих поправок.
ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.
$I_{69-2021}$ – индекс перехода от цен 1969 г. к ценам на дату оценки.
Расчет базовой восстановительной стоимости производится по формуле:

$$ВС_{Б} = V * С_{аналог}$$

где:
V – строительный объем объекта недвижимости.

Саналог – восстановительная стоимость удельной единицы строительно-монтажных работ аналога объекта оценки

Таблица 11.6. Расчет нового строительства здания

Стоимость объекта-аналога приведена в ценах			**1969 года**
Элементы сравнения	**объект оценки**	**объект-аналог**	**Коррект. коэф.**
Стоимость единицы аналога, руб.	19,19	20,2	0,95
Класс капитальности	2	2	1,00
Коэффициент на отсутствие, присутствие конструктивных элементов			1,00
Объем, куб. м.	1843		1,00
Общий корректирующий коэффициент			0,95
Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969 г.			35 367,2
Коэфф. перехода к базисным ценам 1984 г.			1,17
Территориальный коэффициент			1,03
Коэфф. перехода от цен 1984 г. к ценам 1991 г.			1,56
Территориальный коэффициент			1,06
Индекс цен в строительстве на дату оценки			68,62
Общий коэффициент пересчета в текущие цены			136,74
Стоимость затрат в ценах на дату оценки, руб.			4836111

Определение накопленного износа

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

С точки зрения экономики *износ* выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или *в обесценении.*

Износ, причина которого – изменение свойств самого объекта, называется *физическим.* Коэффициент (степень) физического износа показывает, на сколько снизилась продуктивность данного объекта от момента его запуска в эксплуатацию до момента оценки.

Износ, причина которого – изменение в окружении объекта, называется *функциональным.*

Функциональное устаревание появляется из-за технического и технологического прогресса. *Износ,* причина которого – изменение рынка, НТР и т.д., называется *экономическим.*

Экономическое устаревание появляется из-за внешних по отношению к объекту оценки причин и приводит к недоиспользованию объектов, т.е. снижению уровня доходов, приносимых ими. Поэтому такое устаревание и связанное с ним обесценение часто называют внешним устареванием.

Определение физического износа.

Физический износ здания определяется как суммарный износ отдельных конструктивных элементов здания:

$$Q = \frac{\sum q_i C_i}{100}$$ *, где:*

q_i – износ определенного элемента здания;

C_i – доля стоимости элемента в восстановительной стоимости всего здания.

Описание состояния отдельных конструктивных элементов и величина их износа приведены в таблице описания объекта.

Экспертная оценка производилась на основании внешнего осмотра объекта оценки и в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.

Таблица 11.7. Шкала экспертных оценок

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними уатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник: http://www.valnet.ru/m7-136.phtml

Так как оцениваемый объект на основании визуального осмотра и в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости находится в неудовлетворительном состоянии, принимается износ 75%, что в рублевом эквиваленте составит:

4836111*75% = 3 627 083 руб.

Определение функционального и внешнего износа

Функциональный износ-потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, качества дизайна современным требованиям к данным позициям. Функциональный износ вызывается следующими недостатками: -позициями, не включенными в стоимость нового строительства, но которые должны быть;

-позициями, включенными в стоимость нового строительства, но которых быть не должно.

Представленная к оценке недвижимость отвечает всем функциональным требованиям, предъявляемым к аналогичным зданиям. Поэтому считаем, что функциональный износ в данном случае отсутствует.

Влияния *внешнего (экономического)* износа на стоимость объекта не установлено.

Таблица 11.8. Итоговая стоимость

Стоимость нового строительства, руб.	4 836 111
- Накопленный износ, руб.	3627083
+ Стоимость земли, руб.	268 470
Стоимость объекта недвижимости, затратным подходом руб.	1 477 498

12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

12.1. Согласование результатов оценки

Для определения рыночной стоимости административно-технического здания общей площадью 338,3 кв.м. и земельного участка площадью 1843 кв.м., кадастровый номер 40:07:152402:165 по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул Центральная, строение 22

был использован затратный подход. Доходный и сравнительный подходы не применялись.

Данный подход ориентирован на дату оценки – 12 июля 2021 г.

В связи с тем, что в настоящем отчёте использован лишь затратный подход, согласование результатов не требуется, а итоговая рыночная стоимость административно-технического здания общей площадью 338,3 кв.м. и земельного участка площадью 1843 кв.м., кадастровый номер

40:07:152402:165 по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул Центральная, строение 22 равна рыночной стоимости, определённой затратным подходом.

12.2. Результаты оценки

После проведенных выше исследований и расчётов оценщиком сделан вывод, что:

рыночная стоимость административно-технического здания общей площадью 338,3 кв.м. и земельного участка площадью 1843 кв.м., кадастровый номер 40:07:152402:165 по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул Центральная, строение 22 составляет округленно

1 477 000 (один миллион четыреста семьдесят семь тысяч) рублей

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из приведенных выше расчетов, рыночная стоимость административно-технического здания общей площадью 338,3 кв.м. и земельного участка площадью 1843 кв.м., кадастровый номер 40:07:152402:165 по адресу: Калужская область, р-н Жуковский, с Ивановское, ул Центральная, строение 22 составляет округленно:

1 477 000 (один миллион четыреста семьдесят семь тысяч) рублей, в т.ч.

- **Административно-техническое здание – 1 209 000 (один миллион двести девять тысяч) руб.;**
- **Земельный участок – 268 000 (двести шестьдесят восемь тысяч) руб.**

Оценщик

_____

Козлова Мария Юрьевна

«12» июля 2021 г.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, нижеподписавшаяся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и

являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета: оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- образование оценщика соответствует всем необходимым требованиям, предъявляемым действующим законодательством;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной стоимости;
- ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной профессиональной помощи оценщикам;

отчет подготовлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; принятыми на его основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федеральными стандартами оценки №№ 1, 2, 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256; Сводом стандартов оценки Н П« Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»;

- оценщик удостоверяет, что использование данного отчета регулируется требованиями Н П« Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков» в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;
- расчетная стоимость признается 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.

Оценщик

_____

Козлова Мария Юрьевна

«12» июля 2021 г.

15. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ

15.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

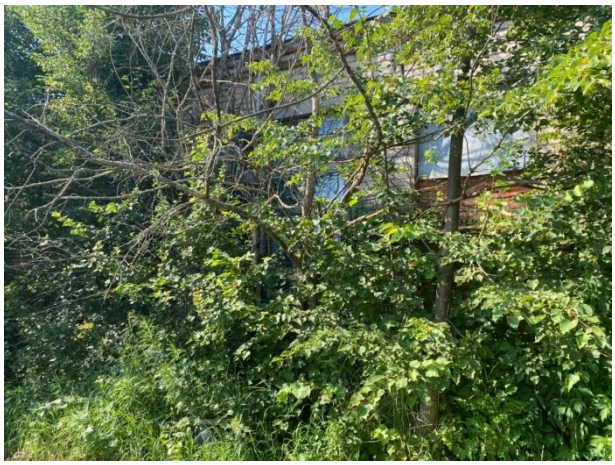
1. Выписка из ЕГРН от 21.02.19.на земельный участок .
2. Выписка из ЕГРН от 24.01.19.на здание №КУВИ 40/007/002/2019-113.
3. Технический паспорт БТИ.

15.2 Список используемых нормативных документов и методической литературы

1. Федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, утвержденные приказами МЭРТ РФ от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256.
3. Свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», введен в качестве Системы Стандартов РОО решением Правления Российского общества оценщиков 18 декабря 2009 г.
4. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003.
5. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, – М.: Финансы и статистика, 2008.
6. С. В. Грибовский Математическик методы оценки недвижимсти, С.-Пб, 2009.
7. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. – С-Пб, 1995.
8. С.Н.Максимов «Девелопмент: развитие недвижимости, организация, управление, финанси-рование», С-Пб, изд-во «Питер», 2001.
9. Л.А. Лейфер«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки» Нижний Новгород 2020

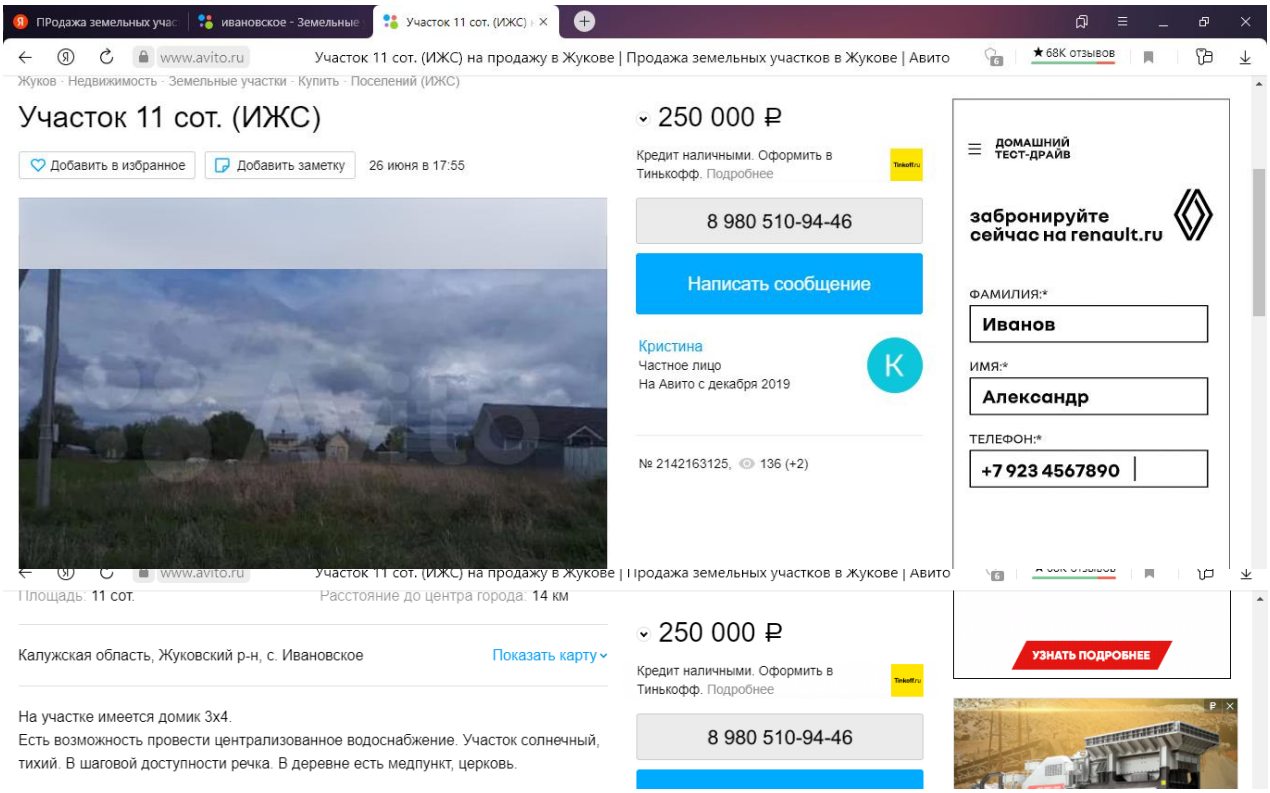
ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотографии объекта

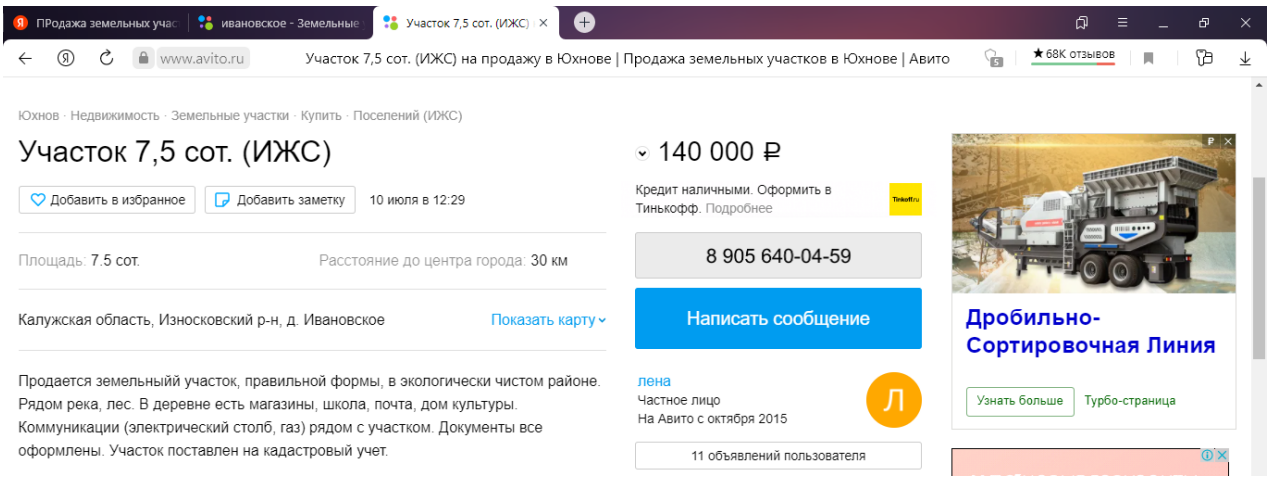


Объекты аналоги земельных участков

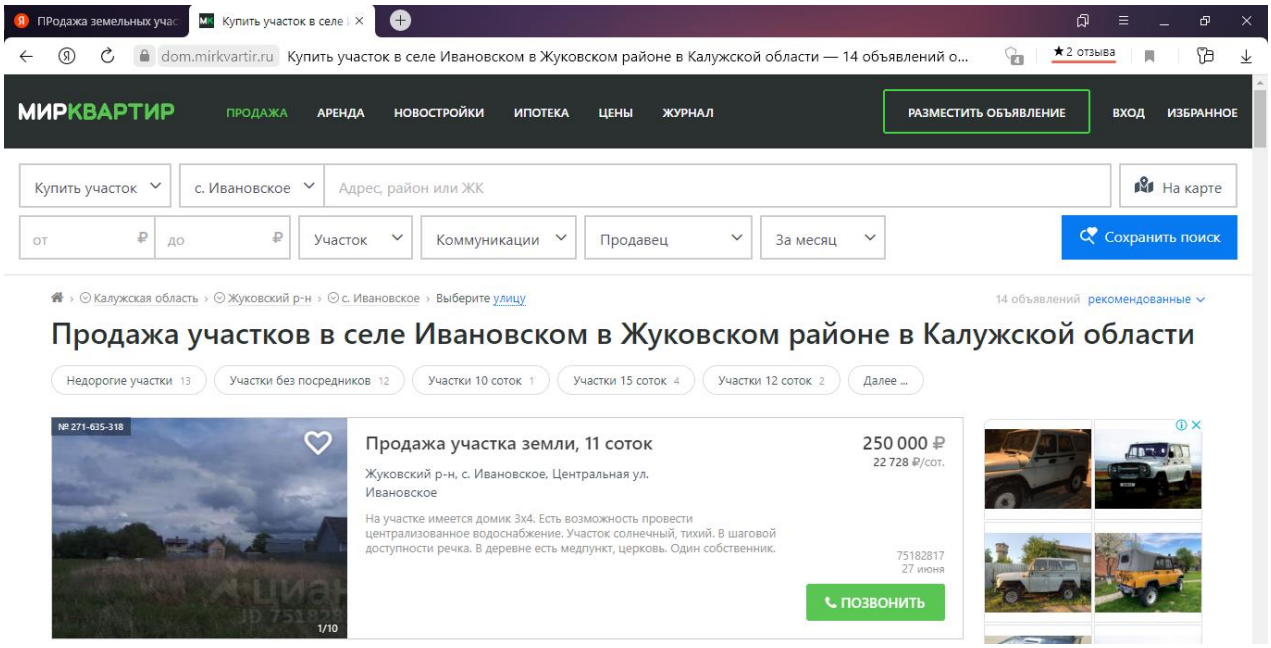
№1



№2



№3


ПРодажа земельных учас
Купить участок в селе
dom.mirkvartir.ru
Купить участок в селе Ивановском в Жуковском районе в Калужской области — 14 объявлений о...
★2 отзыва
МИРКВАРТИР
ПРОДАЖА
АРЕНДА
НОВОСТРОЙКИ
ИПОТЕКА
ЦЕНЫ
ЖУРНАЛ
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ
ВХОД
ИЗБРАННОЕ
Купить участок
с. Ивановское
Адрес, район или ЖК
На карте
от
до
Участок
Коммуникации
Продавец
За месяц
Сохранить поиск
Калужская область
Жуковский р-н
с. Ивановское
Выберите улицу
14 объявлений рекомендованные
Продажа участков в селе Ивановском в Жуковском районе в Калужской области
Недорогие участки 13
Участки без посредников 12
Участки 10 соток 1
Участки 15 соток 4
Участки 12 соток 2
Далее ...
№ 271-635-318
1/10
Продажа участка земли, 11 соток
250 000 ₽
22 728 ₽/сот.
Жуковский р-н, с. Ивановское, Центральная ул. Ивановское
На участке имеется домик 3х4. Есть возможность провести централизованное водоснабжение. Участок солнечный, тихий. В шаговой доступности речка. В деревне есть медпункт, церковь. Один собственник.
75182817
27 июня
ПОЗВОНИТЬ