



Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки собственности

«Канон»

352120, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Пролетарская, д. 104, оф.22, каб.8

тел.: 8-928-282-57-23, e-mail: ocenkalab@yandex.ru

Экземпляр: 1-й

Количество экземпляров: 2

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Бюро оценки
собственности «Канон»

В.Ю.Дорошенко
«18» августа 2026 года

Отчет №12

«Об определении размера рыночной стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов»

Дата оценки – 04.08.2026 года

Дата составления отчета – 04.08.2026 года

Муниципальный контракт: №60 от 04.08.2026 г.

Заказчик: Администрация Ладожского сельского поселения Усть-Лабинского района

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАСЧЕТА.....	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.	8
5.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
5.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	8
5.3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
6. ЗАДАЧИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЦЕЛИ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	12
7. ПРАВА НА ОБЪЕКТ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ КОТОРОГО ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ.....	13
8. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
8.1. СВЕДЕНИЯ О РЕГИОНЕ	14
8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	16
8.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
8.4. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8.4.1. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВКИ НА ТОРГ К ЦЕНЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ПРОДАЖЕ	20
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	21
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	22
10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	22
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	23
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	24
10.3.1.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	24
10.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	28
10.4.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	28
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОГО РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	31
13. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	36
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	38
15. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА.....	38
16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	39
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	40

Приложение 1. Документы Оценщиков

Приложение 2. Источники информации.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ООО «Б О С «Канон» произвело оценку размера рыночной стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов: для размещения нестационарных торговых объектов.

Оценка была произведена на основании предоставленных Заказчиком документов, осмотра объекта оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и утвержденными Федеральными стандартами оценки.

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

Размер рыночной стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов, по состоянию на 04.08.2026 г. составляет без учета НДС:

Таблица 1. Данные о размере рыночной стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов

№	Местоположение	Вид деятельности	Площадь земельного участка/торгового объекта/количество рабочих мест	Вид деятельности	Рыночная стоимость ежемесячного платежа за право размещения нестационарных торговых объектов в месяц без учета НДС, руб.
1	2	3	4	5	6
1.	ст. Ладожская, ул. Ленина (23:35:1009002:54)	Киоск	12/12/1	Услуги общественного питания	1849

Информационно:

Размер рыночной стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов, предназначенного для размещения нестационарных торговых объектов на 04.08.2026г., определенная **затратным подходом** представлена в соответствующем разделе отчета.

Размер рыночной стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов для размещения нестационарных торговых объектов по состоянию на 04.08.2026г., **доходным подходом** не определялась. Мотивированный отказ от применения подхода изложен в соответствующем разделе настоящего отчета.

Размер рыночной стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов для размещения нестационарных торговых объектов по состоянию на 04.08.2026г. **сравнительным подходом** не определялась. Мотивированный отказ от применения подхода изложен в соответствующем разделе настоящего отчета.

Генеральный директор ООО «Б О С «Канон»
Оценщик

В.Ю. Дорошенко

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения работ по оценке	Муниципальный контракт: №60 от 04.08.2026 г.
Объект оценки	Размер рыночной стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов: для размещения нестационарных торговых объектов
Местонахождение объекта	Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст. Ладожская.
Собственник	Государственная собственность до разграничения
Имущественные права на земельный участок	Государственная собственность до разграничения
Распорядитель (арендодатель) земельного участка	Администрация Ладожского сельского поселения Усть-Лабинского района
Цель оценки и вид стоимости	Размер рыночной стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов: для размещения нестационарных торговых объектов
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для нужд администрации Ладожского сельского поселения Усть-Лабинского района
Срок проведения оценки	04.08.2026 г.
Дата оценки	04.08.2026 г.
Дата составления отчета	04.08.2026 г.
Номер отчета	№12
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов расчета	1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством, примененными стандартами. 2. Оценка выполнена с учетом допущений, указанных в разделе 4 настоящего отчета 3. Предполагается, что информация представленная заказчиком, является достоверной. 4. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, любая его

	трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются
Допущения и ограничения	Оценщик исходит из той предпосылки, что: - объект оценки оценен в предположении отсутствия обременений, вызванных ограниченным функциональным использованием объекта; - заключение о стоимости относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если иное не установлено в отчете; - оценка произведена в предположении отсутствия прав третьих лиц, в том числе инвестора за услуги по привлечению финансовых средств и прочих услуг; - мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; Допущения и ограничения приведены в разделе 4 настоящего Отчета
Заключения специальных экспертиз	Специальные заключения в отношении объекта оценки не выполнялись

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Администрация Ладожского сельского поселения Усть-Лабинского района
Место нахождения:	Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст. Ладожская, ул. Ленина, 8, каб. 5
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки собственности «Канон» (ООО «Бюро оценки собственности «Канон»)
Юридический адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Тихорецк, ул. Пролетарская, д. 104, каб. 8, пом. 22
Почтовый адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Тихорецк, ул. Пролетарская, д. 104, каб. 8, пом. 22
Реквизиты	ИНН 2302040941, КПП 230201001, ОКВЭД 68.31.51, 68.31.52, 1032300670599, Дата присвоения ОГРН: 06.02.2003 г.
Дополнительное страхование ответственности юридического лица	Ответственность при осуществлении оценочной деятельности застрахована на сумму 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей в САО «ВСК», период страхования с 20.03.2025 г. по 19.03.2026г. Страховой полис №2500SB40R3614
Исполнитель: оценщик, заключивший трудовой договор с ООО «Бюро оценки собственности «Канон», член СРОО	
Оценщик	Дорошенко Вячеслав Юрьевич
Местонахождение	РФ, Краснодарский кр., г. Тихорецк, ул. Солнечная, д. 53
информация о членстве в СРОО	Член Саморегулируемой организации (СРО) - Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ассоциация СРОО «Экспертный совет»). Адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, Регистрационный номер 3030 (дата выдачи 01 июля 2022 г.).
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №231800488783 регистрационный номер 663-КР, выданный Краснодарским филиалом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» 08 февраля 2022 г., по программе «Оценка предприятий (бизнеса)»
Обеспечение ответственности (сведения о страховании)	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована на сумму 300 000,00 (Триста тысяч) рублей в ОА «ВСК», период страхования с 01.06.2026 г. по 31.05.2029 г. Страховой полис №2600SB40R5157
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат 047707-1 о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 30 мая 2025 года №405
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Номер телефона Оценщика	8 (938)42-333-84
Почтовый адрес	РФ, Краснодарский кр., г. Тихорецк, ул. Солнечная, д. 53

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАСЧЕТА

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
2. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчёте.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности в правоудостоверяющих и правоустанавливающих документах, предоставленных заказчиком и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
4. Работы по обследованию объекта оценки выполнены в объеме, согласованном с Заказчиком. Оценщиком не принимается ответственность за наличие скрытых дефектов, обнаружение которых визуальными или неразрушающими методами невозможно или связано со значительными материальными затратами, и должно являться предметом специальной технической экспертизы.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние объекта. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.
6. Оценщик обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и тому подобные материалы) по объекту оценки. Все подобные материалы включены в Отчет для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
7. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
8. Оценка произведена в предположении, что земельный участок свободен от застройки.

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

9. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
10. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
13. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик выступает как консультант.
14. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться для задач, оговоренных данным отчетом.
15. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
16. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.

17. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц: нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа (чистая страница) нумерации не подлежит.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

5.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

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

Применяемые стандарты:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

5.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Земельный кодекс Российской Федерации 136-ФЗ от 25 сентября 2001г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г №135-ФЗ;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

5.3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение *права собственности на недвижимость* включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и

охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

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

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

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

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

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

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

В соответствии со ст.85 «Состав земель населенных пунктов» ЗК РФ:

«В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам».

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

В процессе оценки объекта следовало определить размер рыночной стоимости права на размещение 4 нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов-представить результаты в виде отчета. Этот документ (отчёт) является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепризнанных подходов и методов оценки. Оценка проводится в рамках положений и методологии действующих Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ №297, № 298, № 299 от 20 мая 2015г. и приказом от 25 сентября 2014 г. № 611.

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

1. **Заключение с заказчиком контракта об оценке:** на этом этапе Оценщик идентифицировал реальный объект собственности, и определил связанные с ним юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также выбрана эффективная (действительная) дата оценки.
2. **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки:** на этом этапе были выявлены и измерены размеры и характеристики реальных активов, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Оценщик осуществлял сбор и обработку правоподтверждающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
3. **Анализ рынка, к которому относится объект оценки:** на данном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка. Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.
4. **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов:** Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор методов и их обоснование подробно изложены в соответствующих разделах отчета.
5. **Итоговое согласование (обобщение) результатов:** на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными подходами, Оценщик приходил к выводам о влиянии различных точек зрения на оцениваемую собственность, на ее итоговую оценку. Каждому из результатов был определен соответствующий коэффициент весомости, после чего итоги оценки были в соответствии с ними согласованы в итоговое заключение о стоимости.
6. **Составление и передача заказчику отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного доклада об оценке, представляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.

7. ПРАВА НА ОБЪЕКТ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ КОТОРОГО ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ

Оценщик осуществил сбор и анализ информации об объекте оценки, включая право подтверждающие документы.

В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость права на размещение 4 нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов предназначенных для размещения нестационарных торговых объектов.

Разграничение права собственности на землю между государственной собственностью и муниципальной, в соответствии с п. 3 ст. 3.1 ФЗ от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» не произведено.

Распорядителем земельных участков является Администрация Ладожского сельского поселения Усть-Лабинского района.

Настоящая оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений права собственности земельных участков правами третьих лиц.

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

8. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. СВЕДЕНИЯ О РЕГИОНЕ

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

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

Климат, на большей части территории, умеренно-континентальный, на Черноморском побережье – субтропический.

Административным центром края является город Краснодар.

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

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

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

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

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

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

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

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

- морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Черное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 %

внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта;

- по территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Черного и Азовского морей;
- трубопроводный транспорт - международный нефтепровод «Тенгиз – Новороссийск» проектной мощностью до 28 млн. тонн перекачки нефти в год и газопровод «Россия – Турция» («Голубой поток») мощностью 16 млрд. куб. метров газа;
- воздушный транспорт Краснодарского края представлен четырьмя аэропортами, два из которых являются международными (Краснодар, Сочи).

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

Краткая характеристика Усть-Лабинского района

Объект оценки расположен в Усть-Лабинском районе Краснодарского края.

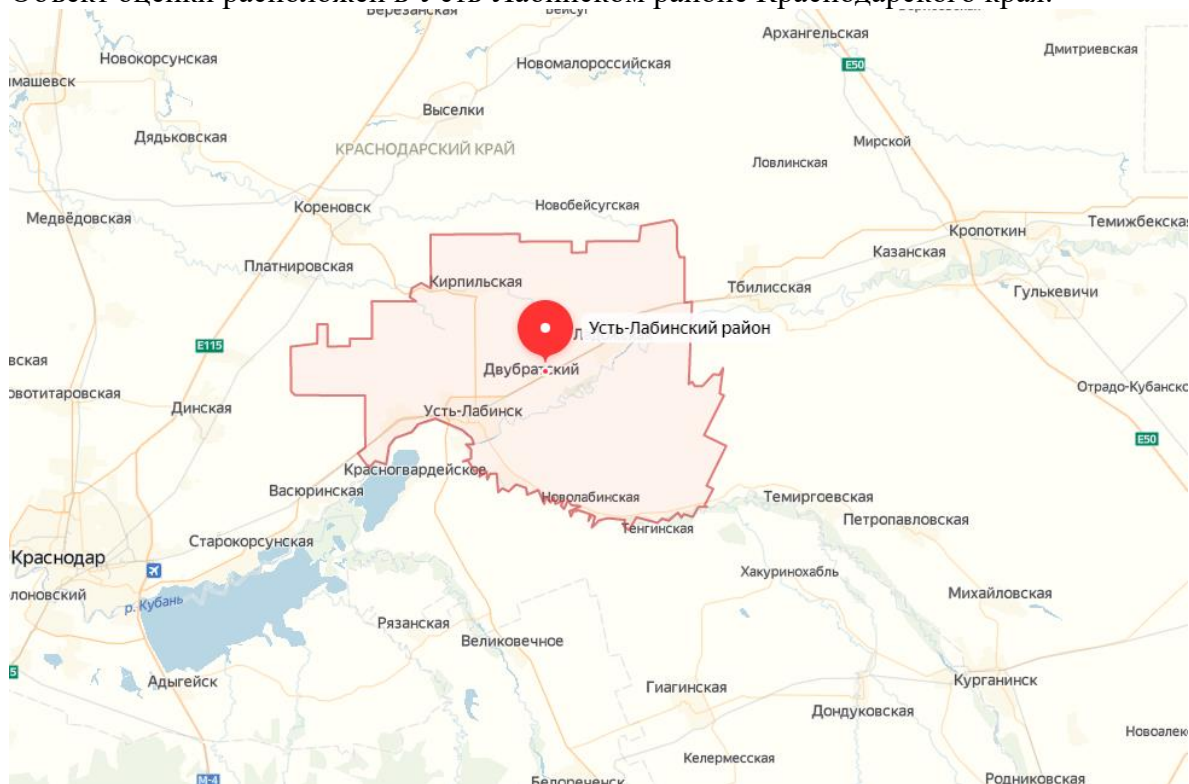


Рис.1. Усть-Лабинский район на карте Краснодарского края

Муниципальное образование Усть-Лабинский район включает в себя административный центр г. Усть-Лабинск и 14 сельских поселений, объединяющих 38 населенных пунктов.

Общая площадь территории района - 1511 кв. км, в том числе 118,3 тысячи гектара сельхозугодий.

Численность населения – 109,6 тысячи человек.

Основные отрасли, формирующие экономический потенциал и налогооблагаемую базу района: сельское хозяйство, пищевая и перерабатывающая промышленность, промышленность строительных материалов.

Бюджетообразующие предприятия: ООО «Управляющая компания АгроХолдинг «Кубань», ОАО «Агрообъединение «Кубань», СПК СК «Родина», СПК (колхоз) «Восток», ФГБУ «Племенной завод Ладожский», ООО «ОПХ им.К.А. Тимирязева», ЗАО «Сахарный завод «Свобода», ОАО «Усть-Лабинский комбинат хлебопродуктов», ООО «НПО «Семеноводство Кубани», ООО «Эфиромаслоэкстракционный комбинат «Флорентина», ООО «Мо-

лочный комбинат «Традиция», ООО «Главстрой Усть-Лабинск» (завод по производству газобетонных блоков), ОАО «Ладожский элеватор», ООО «Ладожское зверохозяйство», ОАО «ДРСУ», ООО «Дорметалл», ООО «КУБ», ООО «Очистные сооружения канализации», ОАО «Предприятие «Усть-Лабинскрайгаз».

В районе работают Центральная районная больница, стоматологическая поликлиника, взрослая и детская поликлиники, Ладожская районная больница, Суворовская участковая больница, 11 амбулаторий и 8 фельдшерско-акушерских пунктов.

В районе 36 школ, 2 межшкольных учебных комбината, 34 детских сада, центр детского творчества «Созвездие», детско-юношеская спортивная школа, станция юннатов, 2 профессиональных училища в станицах Ладожской и Некрасовской, центр детского отдыха «Тополек». Работают Усть-Лабинский социально-педагогический колледж и Усть-Лабинский филиал Брюховецкого аграрного колледжа.

В районе 51 учреждение культуры, в том числе 21 учреждение клубного типа, 21 библиотека, 1 музей, 1 кинотеатр, 5 школ дополнительного образования, 1 бухгалтерия, 1 методический центр. В районе действует 423 клубных формирований, число участников составляет 15 500 человек.

Спортивную подготовку осуществляют Центры «Кубань» и «Факел», ДЮСШ «Виктория», универсальный спорткомплекс «Старт», 13 спортивных центров в поселениях района.

Ладожское сельское поселение - одна из многочисленных станиц Краснодарского края станица Ладожская широко раскинулась высоко над глинистой кручей, что поднимается от широкой кубанской поймы, вдоль правого берега реки Кубань. Свое начало она ведет от 1802 года, когда на Старую линию были переселены казаки Екатеринославского войска.

Численность населения в Ладожском сельском поселении муниципального образования Усть-Лабинский район составляет 15689 человек. Общая площадь Ладожского сельского поселения – 15 888 гектаров.

На территории поселения работают предприятия такие как: СПК СК «Родина», ООО «Ладожский элеватор», ЗАО «Кристалл», ООО «Ладожское зверохозяйство», ООО «Кубанские гибриды кукурузы» которые известны в крае, других регионах России и странах ближнего зарубежья.

Работают 4 муниципальных бюджетных дошкольных учреждений № 7, 22, 27, 29. Также на территории расположены 3 общеобразовательные школы № 19, 20, 25.

Для проведения досуга граждан станицы всегда открыты двери МКУК «Культурно-досугового центра «Ладожский», МКУ «Спортивного центра «Ладожский», Центра детского творчества.

В Ладожском сельском поселении около 150 крестьянско-фермерских хозяйств.

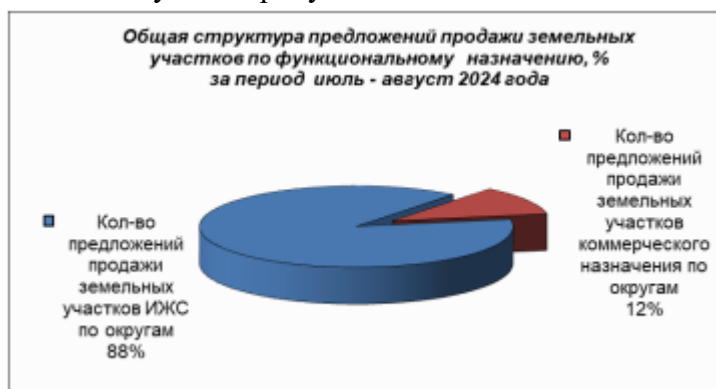
8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Земельный рынок является одним из важнейших сегментом любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка.

Для анализа рынка земельных участков из состава земель населенных пунктов Оценщиком проанализирована информация Internet-сайтов: www.avito.ru, www.1rc.ru, www.izkom.ru, www.kubanmakler.ru, www.kubanrealty.ru, www.statrielt.ru и т.д.,

Анализ рынка земельных участков проводился без сегментации по предлагаемым к продаже (переуступке) правам, т.е. анализируемая выборка содержит как земельные участки, находящиеся в собственности, так и в аренде. В рамках данного исследования проанализированы земельные участки с видом категорий земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и земельные участки коммерческого назначения, о сновное предназначение которых - получение прибыли/использование в коммерческой и предпринимательской деятельности. К таким могут относиться земельные участки предназначенные для размещения: - объектов торговли, обще-

ственного питания и бытового обслуживания; - офисных зданий делового и коммерческого назначения; - производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; - административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. Анализ рынка земельных участков проводился среди 1065 предложений продажи земельных участков под ИЖС и 140 предложений продажи земельных участков коммерческого назначения без сегментации по предлагаемым к продаже (переуступке) правам, т.е. анализируемая выборка содержит как земельные участки, находящиеся в собственности, так и в аренде. Общая структура рынка земельных участков по функциональному назначению представлена на следующем рисунке:



Анализ показывает, что наибольшую долю рынка земельных участков представляют объекты рынка под ИЖС (88%), а наименьшую - земельные участки коммерческого назначения (12%).

Таблица 2. Предложения к продаже земельных участков, имеющих характеристики сходные с оцениваемым по состоянию на дату оценки

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
1	2	3	4	5	6
1	Наименование объекта	свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок	свободный земельный участок
2	Цена предложения, руб.	определяется	6 150 000	7 999 000	16 000 000
3	Дата предложения	Дата оценки - 04.08.2026 г.	август 2026 г.	сентябрь 2025 г.	сентябрь 2025 г.
4	Площадь участка, кв.м	см. таб. 1	1070	1370	2700
5	Цена предложения, руб./кв.м	определяется	5748	5839	5926
6	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
7	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения нестационарных торговых объектов	Для объектов коммерческого назначения	Для объектов коммерческого назначения	Для объектов коммерческого назначения
8	Местоположение земельного участка	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, ст.Ладожская	Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, станция Каневская, ул. Горького, 77	Краснодарский край, Кушёвский р-н, Кушёвское сельское поселение, станция Кушёвская, пер. имени Б.Е. Москвича, 70	Республика Адыгея (Адыгея), Красногвардейский р-н, Красногвардейское сельское поселение, с. Красногвардейское, Первомайская ул., 22А
9	Удаленность от автомагистрали	Рядом	Рядом	Рядом	Рядом
10	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
12	Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
13	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение рядом	Электроснабжение, водоснабжение рядом	Электроснабжение, водоснабжение рядом	Электроснабжение, водоснабжение рядом
14	Источник информации		https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_107_sot._promnaznacheniya_7248504114?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kuschevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_137_sot._promnaznacheniya_4437911461?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/adygeya/krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_821713396?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
15	Информационно:	-	Отобран в качестве аналога	Отобран в качестве аналога	Отобран в качестве аналога

Ниже по тексту представлено графическое изображение стоимости единицы площади земельных участков в Усть-Лабинском районе подобного назначения:

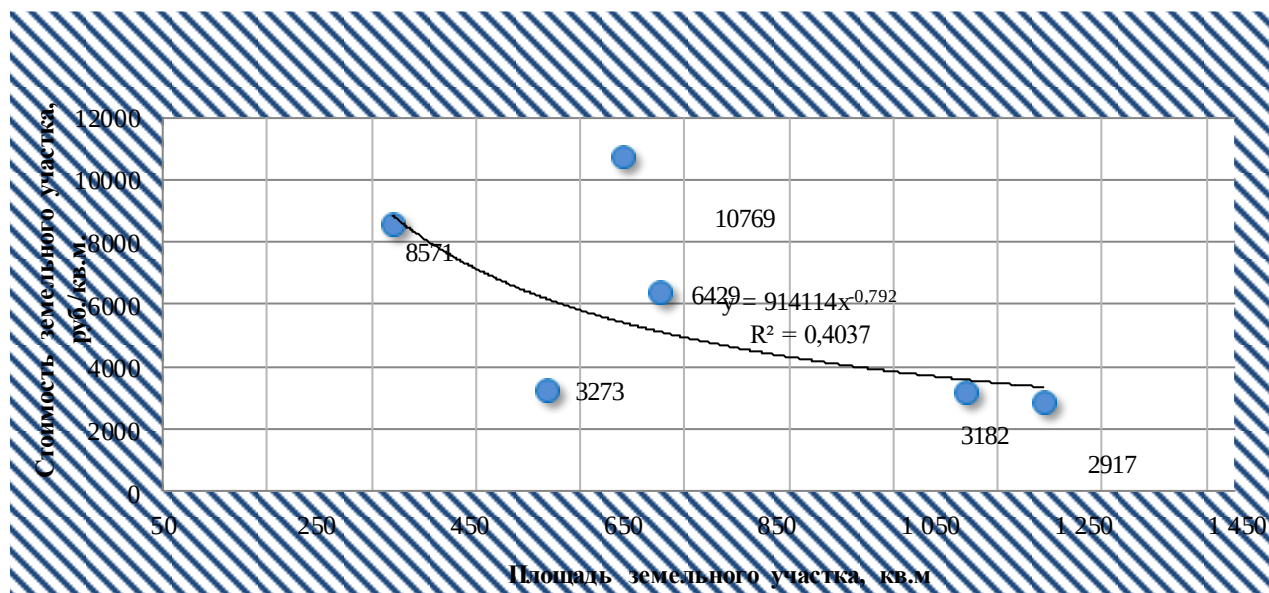


Рис. 4. Ценовой диапазон стоимости предложений к продаже земельных участков, предназначенных под объекты коммерческого назначения

Как показывают данные рисунка, стоимость земельных участков Краснодарского края под строительство промышленных объектов в расчете на единицу площади имеет существенные различия. Площадь земельного участка, как показывает коэффициент аппроксимации 0,4037, не является основным ценообразующим фактором.

Самую высокую стоимость имеют земельные участки, расположенные в административно-деловом центре, с развитой инженерной и транспортной инфраструктурой.

Ниже по тексту представлена сводная информация о стоимости земельных участков в зависимости от местоположения.

Таблица 3. Стоимость земельных участков в зависимости от местоположения земельного участка

№ п/п	Месторасположение земельного участка	Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб.
1	2	3
1	Административно-деловой центр	8000-16000
2	На значительном удалении от центра	5000-8000
3	Окраина	2000-5000

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

1. Местоположение относительно автомагистрали;
2. Обеспеченность инженерными коммуникациями;
3. Площадь земельного участка;
4. Рельеф участка;
5. Наличие асфальтированных подъездных путей.

8.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в Усть-Лабинском районе Краснодарского края, в ст. Ладожской.

Факторов, оказывающих экологически вредное влияние, в месте расположения объекта оценки, не выявлено.

Далее по тексту представлен фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки.

Таблица 4. Перечень нестационарных торговых объектов для определения стартовой цены торгов

№	Местоположение	Вид деятельности	Площадь земельного участка/торгового объекта/количество рабочих мест	Вид деятельности	Рыночная стоимость ежемесячного платежа за право размещения нестационарных торговых объектов в месяц без учета НДС, руб.
1	2	3	4	5	6
1.	ст. Ладожская, ул. Ленина (23:35:1009002:54)	Киоск	12/12/1	Услуги общественного питания	1849

8.4. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Обоснование корректировки на торг к цене предложения к продаже

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

В рамках настоящей работы при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов была использована информация о предложениях к продаже, т.к. несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных сделках участники рынка в подавляющем большинстве случаев не раскрывают.

Реализация объектов недвижимости, как правило, происходит по цене, отличающейся (иногда значительно) от цены предложения арендатора. Скидка на торг зависит от многих факторов: условий продажи, ликвидности объекта, наличия спроса на аналогичные объекты в определенный период времени. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенные скидки (рассрочка платежей).

До финансового кризиса скидки были условными (1-3%), в посткризисный период для размещения нестационарных торговых объектов со значительным изменением спроса арендаторами предлагались различные дисконтные программы, акции, скидки (до 20-50% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости арендной платы).

Для активных рынков эксперты отмечают меньшие скидки на торг: чем меньше активность рынка, тем выше скидка на торг. Для небольших, малоактивных региональных рынков характерно некоторое запаздывание в реакциях на внешние изменения, в результате чего и в настоящее время на фоне стабилизации экономики, «оживления» рынка недвижимости можно наблюдать достаточные по величине скидки на торг на небольших региональных рынках.

Наиболее оптимальным методом расчета величины скидки на торг является изучение истории аренды ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Примене-

ние данного метода крайне ограничено: цены сделок являются, как правило, закрытой информацией.

Скидка к цене предложения к продаже объектов недвижимости составляет 3-20% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости, степени ликвидности объекта, в отдельных случаях скидка доходит до 30% (по информации агентств недвижимости, специализирующихся на аренде нежилой недвижимости: АН «Конкордия», г. Краснодар, www.concordi-a91.ru, АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, тел. (861) 225-33-99, www.kubanmakler.ru, АН «Кодекс», г. Краснодар, пер. Плановый, 4, тел. (861) 274-41-98, www.kodekc.com и т.д.). Выявленная информация также подтверждается данными «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2012г.): толерантный интервал¹ скидок на торг составляет:

- по земельным участкам 0-30%;
- по объектам жилого назначения 0-20%;
- по объектам нежилого назначения 0-20%.

Учитывая степень ликвидности оцениваемого объекта (исходя из местоположения, транспортной доступности, площади, использования, наличия всех правоустанавливающих и технических документов и т.д.), скидка к цене предложения к продаже, применяемая к стоимостным показателям объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, принимается равной до 10%.

8.4.2. Обоснование корректировки на площадь

Корректировка составляет 3-40%, в отдельных случаях корректировка доходит до 30% (по информации агентств недвижимости, специализирующихся на аренде нежилой недвижимости: АН «Конкордия», г. Краснодар, www.concordi-a91.ru, АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, тел. (861) 225-33-99, www.kubanmakler.ru, АН «Кодекс», г. Краснодар, пер. Плановый, 4, тел. (861) 274-41-98, www.kodekc.com и т.д.). Корректировка принята в размере 35%. $K_{корр}=1,35$.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

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

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вари-

¹ Толерантный интервал – интервал, определяемый по выборке, относительно которого можно утверждать с заданным уровнем доверия (1- α), что он содержит, по крайней мере, указанную долю Р в совокупности.

антов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику района на основе экономических расчетов. Прежде всего, это касается улучшений земель, находящихся в собственности района.

Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования

Рыночная стоимость земельного участка зависит не только от текущего варианта использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальный доход от земельного участка и определить его наивысшую стоимость независимо от того, застроен участок или нет, и какие строения находятся на дату оценки.

- *Физически возможные варианты использования:* оцениваемый земельный участок возможно использовать с ВРИ: для размещения нестационарных торговых объектов.
- *Законодательно разрешенные варианты использования:* для размещения нестационарных торговых объектов.
- *Экономическая целесообразность:* возможно и необходимо использовать и далее земельный участок как земельный участок для размещения нестационарных торговых объектов.

Учитывая вышесказанное Оценщиком сделан вывод, что на дату оценки использование земельного участка с ВРИ: для размещения нестационарных торговых объектов является наиболее эффективным.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

При проведении оценки Оценщик обязан использовать три подхода (или обосновать отказ от использования):

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Земельный участок является в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что будет создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом гражданского оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать Оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости.

Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.

Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического износа и функционального устаревания и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

В связи с вышесказанным, при оценке земельного участка, *затратный подход не применяется.*

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с Федеральными стандартами 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.

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода расчет рыночной стоимости земельного участка (с учетом его особенностей) применим метод сравнения продаж.

10.3.1.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России №568–р от 06.03.2002г., метод сравнения продаж применяется как для застроенных, так и для свободных от застройки земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие и близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (гектар, квадратный метр, сотка), так и для цены аналога в целом. Корректировки могут рассчитываться в денежном или в процентном выражении.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж приведены далее в таблице.

Таблица 5. Расчет рыночной стоимости земельного участка для размещения нестационарных торговых объектов площадью 12 кв.м

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
	Цена предложения, руб.	Определяется	6 150 000	7 999 000	16 000 000
	Площадь участка, кв.м	12	1070	1370	2700
	Цена предложения в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб./кв. м	-	5748	5839	5926
1	Скидка к цене предложения, %	-	-5	-5	-5
	Скорректированная цена предложения в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м	Определяется	5461	5547	5630
	Местоположение	Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, ст.Ладожская	Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, станица Каневская, ул. Горького, 77	Краснодарский край, Куцёвский р-н, Куцёвское сельское поселение, станица Куцёвская, пер. имени Б.Е. Москвича, 70	Республика Адыгея (Адыгея), Красногвардейский р-н, Красногвардейское сельское поселение, с. Красногвардейское, Первомайская ул., 22А
2	Корректировка на местоположение, коэффициент	-	1	1	1
	Скорректированная цена предложения земельного участка, руб.	Определяется	5461	5547	5630
	Удаленность от автомагистрали	Рядом	Рядом	Рядом	Рядом
3	Корректировка на удаленность от автомагистрали, коэффициент	-	1	1	1
	Скорректированная цена предложения в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м	Определяется	5461	5547	5630
	Площадь участка, кв.м	12	1070	1370	2700
4	Корректировка на площадь земельного участка, коэффициент	-	1,35	1,35	1,35
	Скорректированная цена предложения в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м	-	7372	7488	7601
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
5	Корректировка на категорию земель, %	-	0	0	0
	Скорректированная цена предложения земельного участка, руб.	определяется	7372	7488	7601
	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения нестационарных торговых объектов	Для объектов коммерческого назначения	Для объектов коммерческого назначения	Для объектов коммерческого назначения
6	Корректировка на разрешенное использование земельного участка, коэффициент	-	1	1	1
	Скорректированная цена предложения земельного участка, руб.	Определяется	7372	7488	7601
	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Корректировка на условия финансирования, %	-	0	0	0
	Скорректированная цена предложения в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м	Определяется	7372	7488	7601
	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка на вид права, %	-	0	0	0

	Скорректированная цена предложения в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м	Определяется	7372	7488	7601
	Дата предложения	Дата оценки - 04.08.2026 г.	август 2026 г.	август 2026 г.	август 2026 г.
9	Корректировка на дату предложения, %	-	0	0	0
	Скорректированная цена предложения в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м	Определяется	7372	7488	7601
	Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
10	Корректировка на рельеф участка, коэффициент	-	1	1	1
	Скорректированная цена предложения в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м	Определяется	7372	7488	7601
	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение рядом	Электроснабжение, водоснабжение рядом	Электроснабжение, водоснабжение рядом	Электроснабжение, водоснабжение рядом
11	Корректировка на наличие коммуникаций, (коэффициент)	-	1	1	1
	Скорректированная цена предложения земельного участка, руб.	Определяется	7372	7488	7601
Среднеарифметическое значение стоимости 1 кв.м, определенная сравнительным подходом, руб./кв.м			7487		
Рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.			89 844		

10.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

10.4.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России №568–р от 06.03.2002г., при доходном подходе применяются:

- метод остатка;
- метод капитализации земельной ренты,
- метод предполагаемого использования.

Все эти методы применяются для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков.

В методе остатка используются элементы затратного подхода в части расчета стоимости замещения улучшений земельного участка.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

При применении техники остатка для земли должны быть известны:

- стоимость улучшений;
- чистый операционный доход, приносимый землей и улучшениями;
- коэффициенты капитализации для земли и улучшений.

Метод остатка предполагает следующую последовательность:

- 1) расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- 2) расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- 3) расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации дохода от улучшений;
- 4) расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- 5) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Ввиду того, что информация о сдаче в аренду земельных участков в месте расположения оцениваемого объекта отсутствует, при определении рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки метод капитализации не применяется, так как с учетом сказанного, является менее надежным.

Метод предполагаемого использования применяется при оценке как застроенных так и незастроенных земельных участков. Условие применения данного метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с его вариантом наиболее эффективного использования;
- 2) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- 3) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования в оцениваемый земельный участок;
- 4) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

К основным методам, применяемым в рамках доходного подхода, относятся **метод капитализации доходов** и **метод дисконтированных денежных потоков**.

Метод капитализации доходов применим в условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся постоянными и равномерными темпами роста. В случае, когда не удастся сделать предположение в отношении стабильности дохода и их постоянных темпов роста, используется метод дисконтированных денежных потоков, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких промежутков времени. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости. Особенностью метода дисконтированных денежных потоков является то, что он позволяет учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью. При применении данного метода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме доходов от эксплуатации и дохода от продажи.

В Усть-Лабинском районе, приобретение участков с целью сдачи в аренду не является характерным. Из этого следует, что сдача в аренду участка будет экономически не эффективна, рынок аренды подобных участков не развит.

Учитывая вышесказанное, Оценщиком доходный подход при определении рыночной стоимости объекта не применялся.

11. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Обоснование отказа от использования результатов, полученных в рамках затратного подхода, приведено в соответствующем разделе.

Подход с точки зрения доходности отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный подход тесно связан с рыночным и затратным подходами. Например, ставки дохода, применяемые в доходном подходе, обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции; методы капитализации используются при корректировке различий сравнительного и затратного подходов.

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

Таблица 6. Итоговое согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки

№	Местоположение	Вид деятельности	Площадь земельного участка/торгового объекта/количество рабочих мест	Вид деятельности	Рыночная стоимость ежемесячного платежа за право размещения нестационарных торговых объектов в месяц без учета НДС, руб.
1	2	3	4	5	6
1.	ст. Ладожская, ул. Ленина (23:35:1009002:54)	Киоск	12/12/1	Услуги общественного питания	1849

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОГО РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки.

По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока.

Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды. Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Порядок выполнения метода компенсации издержек доходами.

1. Расчет рыночной стоимости объектов аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.
2. Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода.
3. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.
4. Определение величины операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены: налог на имущество – согласно действующему законодательству; затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам; минимальные расходы на управление, бухгалтерские и

юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать); платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды); отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).

5. Определение действительного валового дохода (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.

6. Определение возможных прочих доходов от объекта аренды (например, доходы от парковочных мест, от вендинга, сдачи фасадов под рекламные места, от сдачи крыши под установку базовых станций сотовых операторов, установки банкоматов в холле, иные доходы).

7. Определение возможных потерь от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.

8. Определение требуемого потенциального валового дохода (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

9. Определение арендной ставки за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

Поскольку для расчета арендной ставки используется нижеприведенная формула, требуется рассчитать коэффициент капитализации.

Арендная ставка за весь объект = (Рыночная стоимость объекта / Коэффициент капитализации) + Расходы по обслуживанию, не учтенные в арендной ставке.

В данном случае принято решение о расчете коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

2. нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.
/«Оценка недвижимости»: Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004г.– 496 с./

Ставка доходности инвестиции (капитала) i определяется способом кумулятивного построения – последовательное наращивание первой составляющей коэффициента дисконтирования, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента. Далее к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями объекта оценки, такие, как ликвидность, расходы на качество менеджмента и др.

Математически способ кумулятивного построения представляется в виде:

$$i = i_0 + \sum di_j, \text{ где}$$

i – безрисковая ставка процента, %;

di_j – i -ая поправка по показателю риска.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$i = i_0 + i_{рег} + i_l + i_{тн}, \text{ где}$$

i – безрисковая ставка процента, %;

$i_{рег}$ – премия за риск вложений в регионе, %;

i_l – премия на низкую ликвидность, %;

$i_{тн}$ – премия за качество менеджмента, %.

Суть расчета ставки дисконтирования методом кумулятивного построения заключается в следующем:

Инвестор может получить доход либо вложив деньги в ценные бумаги, либо в имущество. Очевидно, что второй вариант вложения денежных средств более рискованный, и, следовательно, инвестор вправе ожидать дополнительного дохода. Риск вложения в объект связан с будущим качеством управления им, а также с возможностью оперативной реализации его в случае изменения экономической ситуации.

Премия за инвестиционный менеджмент имеет прямую зависимость от региона, в котором находится объект (риска вложений в данном регионе) и ликвидности объекта (риска ликвидности), поэтому данная премия рассчитывается как среднее значение премий за данные риски.

Коэффициент капитализации R равен сумме ставки дисконтирования i и нормы возврата капитала R_k .

Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

В данном расчете изменения в стоимости имущества не ожидается, поэтому необходимости учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала (процесса рекапитализации) нет. Таким образом норма возврата на вложенный капитал будет равна 0%.

Определение ставки дисконтирования в данном отчете определяется с помощью кумулятивного метода, который наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанные как с факторами общего для отрасли и экономики характера, так и со спецификой оцениваемого объекта. Для определения ставки дисконтирования к безрисковой ставке дохода прибавляются дополнительные премии за риск вложения.

Ставка дохода на капитал рассчитывается на базе:

1. безрисковой ставки дохода;
2. премии за риск;
3. премии за низкую ликвидность;
4. премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности - ставка дохода от вложений в высоко ликвидные активы, т.е. эта ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств без риска невозврата. Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются поправки на различные виды рисков, связанные с особенностями оцениваемого имущества.

Чтобы определить величину безрисковой ставки для России, можно использовать следующие инструменты: во-первых, еврооблигации, эмитированные РФ и номинированные в иностранной валюте, во-вторых, облигации федерального займа и подобные ценные бумаги, эмитируемые РФ и номинируемые в рублях, в-третьих, депозиты наиболее надежных отечественных банков. Разница в доходности и, соответственно, в величине безрисковой ставки, объясняется тем, что рынок еврооблигаций ориентирован, прежде всего, на иностранных инвесторов и отражает их восприятие российских рисков, то есть, страновой риск по сравнению с безрисковыми ставками наиболее стабильных стран. Доходность рублевых ценных бумаг и депозитов отражает деловой риск, как он воспринимается внутри страны. В зависимости от условий конкретной оценки и статуса заказчика, оценщик может использовать любой из ориентиров безрисковой ставки.

Как показатель доходности безрисковых операций, Оценщиком была принята доходность по среднесрочным рублевым ОФЗ (15,7 % годовых), исходные данные:

Все инвестиции имеют разные степени риска, зависящие от особенностей оцениваемого вида имущества. Общее правило расчета премии за риск инвестиций состоит в том, что чем выше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвесторов к риску. В отечественной практике размер премии за данный риск колеблется в диапазоне от 0 до 5 процентов.

Премия за риск инвестиций:

Риски, сопутствующие инвестированию капитала в приобретение оцениваемого земельного участка, принимаются равными 3%.

Ликвидность показывает, насколько быстро имущество может быть превращено в наличные деньги. Размер поправки на ликвидность обычно находится в диапазоне от 0 до 5 процентов. Для дальнейших расчётов примем для объекта оценки значение риска 3 %, так как рынок земельных участков формируется быстрыми темпами и в настоящее время имеет место рост спроса.

Уровень менеджмента предусматривает управленческий выбор среди различных вариантов финансирования или использования объекта оценки. Он связан с необходимостью принятия решения о сохранении или продаже объекта. Размер премии за данный риск также колеблется в диапазоне от 0 до 5 процентов. В нашем случае по данному виду риска принято значение в размере 3%,

Расчет коэффициента капитализации для дохода имеет следующий вид:

Безрисковая ставка, %	15,70
Надбавка за риск инвестиций	3
Надбавка за низкую ликвидность	3
Надбавка за уровень менеджмента	3
ИТОГО:	24,7

В статью **операционных расходов** включаются постоянные и переменные затраты. Рассмотрим данные расходы более подробно.

В состав арендной платы не входят различные эксплуатационные платежи в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Рыночную арендную плату в общем случае, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.

На рынке аренды имущества к расходам арендодателя относятся расходы по налогу за имущество, плате за земельные участки, страхование имущества, расходы на управление, отчисления в фонд отложенного ремонта.

В данном случае расходы на управление учтены в коэффициенте капитализации. Расходы по налогу на имущество не учитываем, учитывая цель оценки. Также расходы на страхование имущества будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг.

Поэтому сумма операционных расходов (учитываемых отдельно) равна 0.

Степень загрузки оцениваемого имущества принимаем 100%.

Исходя из этого действительный валовой доход (ДВД) равен ПВД. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица 9. Расчет размера ежегодной арендной платы (без учета НДС)

№	Местоположение	Вид деятельности	Площадь земельного участка/торгового объекта	Рыночная стоимость, руб.	Коэффициент капитализации для чистого операционного дохода, %	Чистый операционный доход (ЧОД) от объектов аренды в месяц	Операционные расходы, руб.	Действительный валовой доход (ДВД) от объекта аренды, руб.	Потенциальный валовой доход (ПВД) от объекта аренды, руб.	Стоимость арендной платы за объект, руб. в месяц, (без учета НДС)	Рыночная стоимость ежемесячного платежа за право размещения нестак торг объектов в месяц без учета НДС, руб. с учетом округления
1	ст. Ладожская, ул. Ленина (район школы №19)	Киоск	12/12/1	89 844	24,7	1849	0	1849	1849	1849	1849

13. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

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

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

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

Обоснование отказа от использования результатов, полученных в рамках затратного подхода, приведено в соответствующем разделе.

Подход с точки зрения доходности отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный подход тесно связан с рыночным и затратным подходами. Например, ставки дохода, применяемые в доходном подходе, обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции; методы капитализации используются при корректировке различий сравнительного и затратного подходов.

Принято считать, что при развитом рынке **сравнительный подход** дает достаточно точный результат. Метод рыночной привлекательности основан на информации о сделках (или ценах предложений) с аналогичными объектами недвижимости. Инвестор, действуя по принципу замещения (или альтернативной инвестиции) может инвестировать либо в оцениваемую недвижимость либо в аналогичные объекты. По этой причине данные о стоимости объектов-аналогов, имеющиеся на рынке, служат наилучшими ориентирами для определения

стоимости оцениваемой недвижимости. Данный подход требует полной и адекватной ценовой информации по сопоставимым объектам-аналогам.

Таблица 10. Итоговое согласование результатов размера ежегодной арендной платы

<i>Местоположение объекта</i>	<i>Затратный подход</i>			<i>Сравнительный подход</i>			<i>Доходный подход</i>			<i>Рыночная стоимость объекта, определенная по состоянию на 04.08.2026г руб.</i>
	<i>Стоимость, руб.</i>	<i>Степень доверия, %</i>	<i>Стоимость доли затратного подхода, руб.</i>	<i>Стоимость, руб.</i>	<i>Степень доверия, %</i>	<i>Стоимость доли сравнительного подхода, руб.</i>	<i>Стоимость, руб.</i>	<i>Степень доверия, %</i>	<i>Стоимость доли доходного подхода, руб.</i>	
ст. Ладожская, ул. Ленина (23:35:1009002:54)	мотивированный отказ от применения подхода			89 844	100	89 844	мотивированный отказ от применения подхода			89 844

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Директор ООО «БОС «Канон»
Оценщик

Дорошенко В.Ю.

15. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

Привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует квалификационной характеристике, утвержденной Постановлением Министерства труда РФ от 21 августа 1998 года №37 «Об утверждении квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и других служащих» - по должности «Оценщик».

Оценщик

Дорошенко В.Ю.

16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Перечень нормативно-технической литературы:

Конституция РФ

Гражданский кодекс РФ, часть I, II

Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135–ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

Налоговый кодекс Российской Федерации.

Прочие источники:

- Информационная база Оценщика.
- Ресурсы Интернет:
- <https://rosreestr.ru/site/> (портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии),
- <http://maps.rosreestr.ru> (публичная кадастровая карта),
- <http://admkr.krasnodar.ru/> (официальный сайт администрации Краснодарского края),
- <http://maps.yandex.ru/> (поисково-информационный сервис Яндекс.Карты),
- <http://www.kubanrealty.ru> (справочная по недвижимости г.Краснодара и Краснодарского края),
- <http://www.rosrealt.ru> (информационно-аналитический интернет-портал о недвижимости),
- <http://www.1rc.ru> (информационно-сервисная система «1rc.ru»),
- www.kubanmakler.ru (сайт агентства недвижимости «Кубаньмаклер», г.Краснодар),
- <http://krasnodar.life-realty.ru>,
- <http://www.real-kr.ru>,
- www.gvasawyer.ru,
- www.kodekc.com,
- <http://www.avito.ru/>,
- <http://www.kubandom.ru/>,
- <http://www.kubanmakler.ru/>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ I
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТв интересах
оценщиков!Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 49347
**из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что

Дорошенко Вячеслав Юрьевич

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 01.07.2022 года за
регистрационным номером № 3030**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№033735-1 от 10.06.2022 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01.07.2022 г.

Дата составления выписки 01.07.2022 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика

ПОЛИС (ДОГОВОР) №2600SB40R5157 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Дорошенко Вячеслав Юрьевич	
Дата рождения	16.08.1995	
Место рождения	гор. Тольятти Самарской области	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2026 года по «31» мая 2027 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «01» июня 2026 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2027 года по «31» мая 2028 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «01» июня 2027 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2028 года по «31» мая 2029 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «01» июня 2028 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2026 г. по «31» мая 2029 г.	
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2026 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		

Особые условия страхования:

1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: <https://www.vsk.ru/> И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4
ИНН 7710026574 КПП 997950001
Р./сч. 40701810600020001241,
Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

М. П.

А.Н. Мочалова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 25.05.2026

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2600SB40R3339 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки собственности «Канон» (ООО «БОС «КАНОН»)		
Адрес места нахождения на основании Устава: 352120, РФ, Краснодарский край, Тихорецкий р-н, г. Тихорецк, ул. Пролетарская, д. 104, оф.22		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» марта 2026 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» марта 2026 г.	по «19» марта 2027 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «18» марта 2026 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ II

Объект-аналог №1

Источник информации:

avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_107_sot._promnaznacheniya_7

Участок 10,7 сот. (промназначения)

6 150 000 ₽

574 766 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Онлайн

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН «НОВОТЕХ»

Агентство

На Авито с 2012 года

Надежный партнер

ЯПомогас

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Шторм Екатерина

Об участке

Площадь: 10,7 сот.

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, станица Каневская, ул. Горького, 77

Скрыть карту



Описание

Арт. 63991825

Здесь звонки проходят через рел. Если не дозвонились, напишите свой номер телефона. Я Вам перезвоню.

Отличное место под коммерцию 10,74 соток. Самый центр станицы Каневской на главной проезжей улице с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. К участку есть асфальтированные подъездные пути и договоренность с КубаньКредитБанком о возведении прозрачного забора и совместном использовании общей межи слева для проезда и парковки (см. на фото).

Объект-аналог №3

Источник информации:

avito.ru/adygeya_krasnogvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._prom

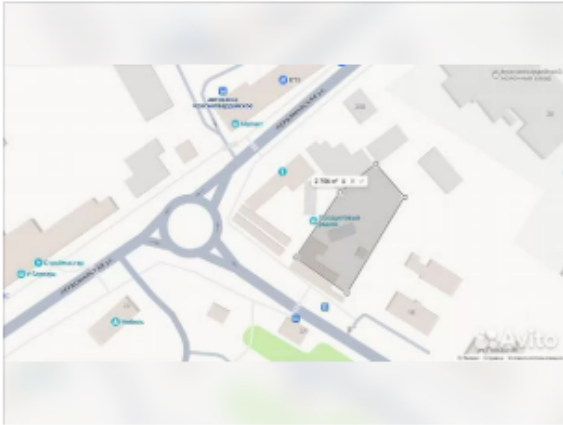
Участок 27 сот. (промназначения)

16 000 000 ₽

592 593 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить



Продажа от собственника
Документы проверены



Показать телефон
в xxx-xxx-xx

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ООО Рынок
Агентство
На Авито с 2023 года



Подписаться на продавца

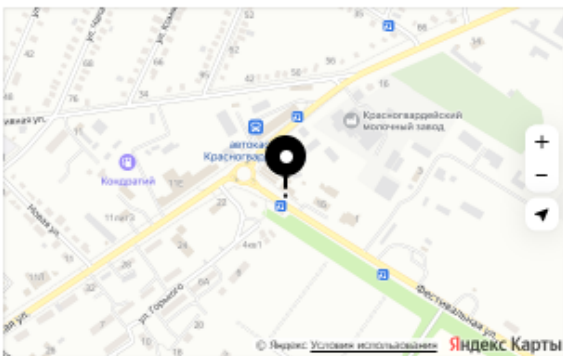
Об участке

Площадь: 27 сот.

Расположение

Республика Адыгея (Адыгея), Красногвардейский р-н,
Красногвардейское сельское поселение, с.
Красногвардейское, Первомайская ул., 22А

Скрыть карту



Описание

Коммерческий объект. Земельный участок 2700 м2 в пределах участка с кадастровым номером 01:03:1100024:867, здания и сооружения. Земля и объекты недвижимости на участке в собственности, без обременений. Место нахождения село Красногвардейское - районный центр в густонаселенном регионе. Коммерческий земельный участок расположен в центре населенного пункта, на пересечении двух магистралей, в оживленной торговой зоне. Строения и сооружения: административное здание 26 м2, магазины 230 м2, помещение охраны, навесы. Часть магазинов сданы в аренду. На участке все коммуникации: газ, водопровод сетевой, электроэнергия 20 кВт с возможностью увеличения мощности, интернет оптоволоконно, договоры на охрану и вывоз ТКО, зарегистрированная в реестре контейнерная площадка, канализация местная.

