

**ЭКСПЕРТ-ОЦЕНЩИК,
ЧЛЕН АССОЦИАЦИИ «СРО ОЦЕНЩИКОВ «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
ГАЗИЛОВА ФАРИДА РУСЛАНОВНА**

ИНН -054603292666, Адрес: 367000, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. И. Шамиля д. 35,
Тел/факс: (8-988-2222278, 8-928-9739899), e-mail: exp-ocen@bk.ru

**ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
№ I-2023-56**

| | |
|---|---|
| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Объект незавершённого строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, с застроенной площадью – 635,12 кв. м, строительным объемом – 7 405 м ³ , кадастровый номер: 05:50:000084:401, и земельный участок с кадастровым номером 05:50:000084:10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под селитебную зону, площадью 1032 кв. м., адрес: РД, Кумторкалинский район, пос. Тюбе |
| ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Собственность |
| ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ | Определение начальной цены предмета аукциона, подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества |
| ВИД СТОИМОСТИ | Рыночная |
| ЗАКАЗЧИК | Администрация муниципального района «Кумторкалинский район» |
| ДАТА ОЦЕНКИ | 23.10.2023г. |
| ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА | 23.10.2023г. |

г. Махачкала, 2023 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ДАТА: 23.10.2023 года

Уважаемый Заказчик!

На основании Договора № 18 от 16.10.2023г. эксперт-оценщик Газилова Фарида Руслановна провела оценку рыночной стоимости объекта оценки – Объект незавершённого строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, с застроенной площадью – 635,12 кв. м, строительным объемом – 7 405 м³, кадастровый номер: 05:50:000084:401, и земельный участок с кадастровым номером 05:50:000084:10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под селитебную зону, площадью 1032 кв. м., адрес: РД, Кумторкалинский район, пос. Тюбе.

Оценка проведена на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщика. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Цель оценки и предполагаемое использование – определение начальной цены предмета аукциона, подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества.

Все расчеты проведены в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки.

На основании произведенных расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе, эксперт-оценщик Газилова Фарида Руслановна оценила рыночную стоимость за вышеуказанный объект оценки в сумме:

| № | Наименование | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|---|--|----------------------------------|
| 1 | Рыночная стоимость объекта незавершённого строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, с застроенной площадью – 635,12 кв. м, строительным объемом – 7 405 м ³ , кадастровый номер: 05:50:000084:401, расположенный по адресу: Республика Дагестан, Кумторкалинский р-он, пгт. Тюбе | 8 674 000,00 |
| 2 | Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 05:50:000084:10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под селитебную зону, площадью 1032 кв. м., расположенный по адресу: РД, Кумторкалинский район, МО пос. Тюбе, ЗУ07 | 557 000,00 |
| | Общая рыночная стоимость объектов оценки – Объект незавершённого строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, с застроенной площадью – 635,12 кв. м, строительным объемом – 7 405 м ³ , кадастровый номер: 05:50:000084:401, и земельный участок с кадастровым номером 05:50:000084:10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под селитебную зону, площадью 1032 кв. м., адрес: РД, Кумторкалинский район, пос. Тюбе | 9 231 000,00 |

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Эксперт-оценщик



Газилова Фарида Руслановна

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|-----------|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО | 2 |
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 4 |
| 2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ | 6 |
| 3. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ..... | 8 |
| 3.1. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ..... | 8 |
| 3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ..... | 9 |
| 4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 9 |
| 4.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВИДОВ СТОИМОСТИ | 9 |
| 4.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ | 10 |
| 4.3. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ..... | 10 |
| 4.4. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ | 11 |
| 5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНИВАЕМОМ ИМУЩЕСТВЕ | 11 |
| 6. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ | 15 |
| 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 31 |
| 8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ | 32 |
| 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА..... | 38 |
| 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 48 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 60 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 62 |

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|--|
| Объект оценки, включая права на объект оценки | Объект незавершенного строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, с застроенной площадью – 635,12 кв. м, строительным объемом – 7 405 м ³ , кадастровый номер: 05:50:000084:401, и земельный участок с кадастровым номером 05:50:000084:10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под селитебную зону, площадью 1032 кв. м., адрес: РД, Кумторкалинский район, пос. Тюбе Право собственности |
| Цель оценки | Для целей определения начальной цены предмета аукциона, подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества, в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость, без НДС |
| Дата оценки | Не позднее 31.12.2023 г. |
| Специальные допущения | - |
| Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки | Информацию об общей площади объекта оценки и строительном объеме, принимать по данным план-схемы (чертеж) на незавершенное строение и Выписки на объект незавершенного строительства от 05.10.2023г. Степень готовности принимать по данным Выписки на объект незавершенного строительства. |
| Дата осмотра объекта оценки | 17.10.2023г. |
| Состояние объекта оценки | Состояние объекта оценки оценивается как удовлетворительное |
| Ограничения оценки | Степень готовности принимать по данным Выписки на объект незавершенного строительства. Оценку производить без технической документации на объект оценки |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отчет об оценке не может быть использован в иных целях, кроме оговоренных в договоре и задании на оценку |
| Форма составления отчета об оценке | На бумажном носителе |
| Субъект права | Не имеется |
| Обременения и ограничения объекта оценки | Оценка производится без учета обременений и ограничений |
| Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость | Определение границ интервалов не предусмотрено. |
| Состав и объем документов, представляемых заказчиком оценки, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки | Выписка из ЕГРН на земельный участок от 05.10.2023г. Выписка из ЕГРН на объект незавершенного строительства от 05.10.2023г. |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | Не имеется |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | Не имеются |

| | |
|---|---|
| Форма представления итоговой стоимости | Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО | Исследованию подлежит фактическая степень готовности объекта оценки, определенная оценщиком экспертным методом, на основании визуального осмотра объекта оценки |

2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

| Основные исходные данные, факты, допущения и ограничения, выводы | |
|--|---|
| Основные данные об объекте оценки | |
| Тип объектов оценки | Объект недвижимости |
| Тип оценки | перспективная |
| Объект оценки | Объект незавершенного строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, с застроенной площадью – 635,12 кв. м, строительным объемом – 7 405 м ³ , кадастровый номер: 05:50:000084:401, и земельный участок с кадастровым номером 05:50:000084:10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под селитебную зону, площадью 1032 кв. м., адрес: РД, Кумторкалинский район, пос. Тюбе |
| Краткая характеристика местоположения объекта оценки | Объект оценки расположен на окраине села, в зоне жилой и производственной застройки |
| Основные характеристики передаваемых прав на ЗУ | Право собственности |
| Ближайшее окружение | Земельные участки из земель населенных пунктов |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Микрорайон обеспечен инженерной инфраструктурой |
| Транспортная доступность | Транспортная доступность района – средняя. К месту размещения объекта непосредственно прилегает гравийная дорога, местного значения |
| Сведения об ограничениях использования и обременениях объекта | отсутствуют |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Сведения об остаточной балансовой стоимости объекта не предоставлены Заказчиком оценки и не использовались в расчетах |
| Данные об отчете | |
| Основание для проведения оценки | Договор № 18 от 16.10.2023г. |
| Вид оцениваемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Цель и назначение оценки | Для целей определения начальной цены предмета аукциона, подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества |
| Дата оценки | 23.10.2023 |
| Дата осмотра объекта оценки | 17.10.2023г. Заказчиком представлена информация о характеристиках и состоянии объекта. Оценщик исходил из допущения, что информация и материалы, предоставленные заказчиком, являются верными. |
| Дата составления отчета | 23.10.2023 |
| Период проведения оценки | с 17.10.2023 по 23.10.2023 |
| Оцениваемые права на участок | Право собственности |
| Сведения о потенциальных пользователях отчета | Заказчик |
| Предоставленные Заказчиком документы | |
| Правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы | Выписка из ЕГРН на земельный участок от 05.10.2023г. Выписка из ЕГРН на объект незавершенного строительства от 05.10.2023г. |
| Прочие | - |
| Данные о Заказчике оценки | |
| Сведения о юридическом лице, выступавшем заказчиком оценки | Администрация муниципального района «Кумторкалинский район» |
| ОГРН | 1070546000271 |
| Юридический адрес | 368080, Республика Дагестан, Кумторкалинский район, село Коркмаскала, ул. Ленина, д. 13 |
| Стандарты, использованные при оценке | |

| Основные исходные данные, факты, допущения и ограничения, выводы | |
|---|---|
| Стандарты, в соответствии с которыми проведена оценка и составлен отчет | ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7. |
| Допущения и ограничительные условия | |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | Оценка проводилась в предположении отсутствия обременений объекта оценки, т.е. по состоянию на дату оценки представленные к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Заказчиком представлена информация о характеристиках и состоянии объекта. Оценщик исходил из допущения, что информация и материалы, предоставленные заказчиком, являются верными. Информацию об общей площади объекта оценки принималась по данным план-схемы (чертеж) на незавершенное строительство, равной – 7405 м ³ . Степень готовности была принята по данным Выписки на объект незавершенного строительства от 05.10.2023г. |
| Обстоятельства, препятствующие проведению оценки | Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют |
| Пределы применения результатов оценки | |
| Ограничения и пределы применения полученного результата | Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных в информационном письме целях. Эффективный срок оценки 6 месяцев исчисляя с даты составления отчета |
| Результаты определения рыночной стоимости оцениваемых объектов | |
| Признанный оценщиком вариант наилучшего использования | Под многоквартирную жилую застройку |
| Использованные при оценке подходы и промежуточные результаты | Затратный подход |
| Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, округленно составляет: | 9 231 000 руб. |

| СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ-ИСПОЛНИТЕЛЕ ОТЧЕТА | |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество | Газилова Фарида Руслановна |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации Оценщиков | Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков (Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет») о включении в реестр оценщиков за реестровым № 2879 от 30.04.2021 года. Юридический адрес СРО:101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр.1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации от 30.04.2021г. № 2879 |
| Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | 1. Диплом о высшем образовании сер. КЗ № 65302., от 27.06.2012 года ФГБОУ ВПО «Российская правовая академия» Министерства юстиции РФ, г. Москва. Квалификация: Юрист, по направлению «Юриспруденция». 2. Диплом о профессиональной переподготовке серийный № 642403074917 от 30.06.2016 года. ВУЗ ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Ю. А. Гагарина», г. Саратов. Квалификация: оценщик (эксперт по оценке имущества). |
| Сведения о наличии квалификационных аттестатов | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018718-1 от 22.03.2021 г. «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат №018734-2 от 22.03.2021 г. «Оценка движимого имущества» |
| Практический опыт работы в оценочной деятельности | С 01.02.2017 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности (лет) | 6 |
| Сведения об обязательном страховании | Профессиональная деятельность оценщика застрахована Дагестан- |

| | |
|--------------------------------------|---|
| гражданской ответственности Оценщика | ским филиалом ОАО «АльфаСтрахование». Договор № 9591R/776/00006/23. Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей. Срок действия: с 28.04.2023г. по 27.04.2024г. Юридический адрес: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр. Б |
| Квалификация | Оценщик |
| Контактная информация | Адрес: 367000, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. И. Шамиля д. 35, Тел/факс (8-988-2222278), e-mail: exp-ocen@bk.ru |
| Сведения о независимости оценщика | Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете. Оценщик не имеет ни настоящей, не ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам. Величина вознаграждения Оценщика никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости. |

3. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

3.1. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.

- Количество значащих цифр в промежуточных результатах расчетов не должно вводить в заблуждение читателя настоящего Отчета. Итоговое значение рыночной стоимости было получено в результате округления в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных, во избежание ошибки итогового результата.

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

3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Оценщик не проводил обмер оцениваемого участка. Значения физических и экономико-правовых характеристик (площадь), а также обременениях и ограничениях использования принимались согласно сведениям, указанных в предоставленных заказчиком документах.

- Вся информация, предоставленная Заказчиком в устной или письменной форме, считается достоверной, за ее актуальность, точность и полноту оценщик ответственности не несет.

- Заказчиком представлена информация о характеристиках и состоянии объекта. Оценщик исходил из допущения, что информация и материалы, предоставленные заказчиком, являются достоверными.

- Так как, в Выписке из ЕГРН, информация об общей площади объекта оценки отсутствует, данная информация принималась по данным план-схемы (чертеж) на незавершенное строение, равной – 7405 м³.

- Степень готовности была принята по данным Выписки на объект незавершенного строительства от 05.10.2023г.

- На основании анализа конструктивных решений здания, его технических характеристик по Сборникам был найден аналог объекту оценки, который наиболее подходит объекту оценки по техническим характеристикам, но не является точной копией объекта оценки.

- Так как объект оценки находится в состоянии незавершённости, без проведения соответствующих мероприятий в течение нескольких нормативных сроков строительства, оценщиком был рассчитан совокупный износ объекта оценки.

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

4.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВИДОВ СТОИМОСТИ

Оценка производилась в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности», федеральными стандартами оценки, и стандартами и правилами оценочной деятельности СРО.

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ N 200 от 14 апреля 2022г.;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ N 200 от 14 апреля 2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ N 200 от 14 апреля 2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ N 200 от 14 апреля 2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ N 200 от 14 апреля 2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ N 200 от 14 апреля 2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ N 611 от 25 сентября 2014 г.;

Свод стандартов и правил СРО.

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

В определении рыночной стоимости под рынком следует понимать всех потенциальных продавцов и покупателей подобных объектов.

Исходя из определения, предполагаются, что:

- объект оценки экспонируется на открытом рынке в течение периода, обычного для недвижимости подобного вида;
- продавец и покупатель действуют в рамках закона, и сделка не является вынужденной ни для одной из сторон;
- обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют рационально в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- оплата производится деньгами или с использованием других финансовых инструментов сопоставимых с оплатой деньгами;
- цена сделки (сумма средств) представляет собою разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны, без каких-либо особых скидок или уступок с чьей-либо стороны.

4.2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Осмотр объектов оценки. В частности, беседа с Заказчиком или его представителем.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе был произведен сбор:

- правоустанавливающих документов;
- информации об экономико-правовых характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и иной информации связанной с объектами оценки.

Анализ рынка, к которому относятся объект оценки

На данном этапе была собрана и проанализирована информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб.

Источники получения информации об объекте:

Документы, предоставленные Заказчиком;

Результаты интервьюирования представителей Заказчика, проведенного оценщиком;

Источники правовой и рыночной информации, являются данные, представленные в аналитических статьях и статистика некоторых периодических изданий, и в частности в сети Internet и на www-серверах: avito.ru.

Выбор метода (методов) оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

На данном этапе был применен **затратный подход** к оценке стоимости оцениваемого объекта (сравнительный, и доходный не использовался). В рамках данного подхода были определены методы осуществления необходимых расчетов и выполнены необходимые вычисления.

Обобщение результатов, полученных в рамках выбранного подхода к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

На данном этапе были проанализированы результаты, полученные в рамках затратного подхода к оценке и с точки зрения цели, для которой определяется указанный вид стоимости, было сделано заключение об итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.

На основании анализа информации о восстановительной стоимости оцениваемого объекта была определена величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

4.3. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативной базой для проведения оценки и составления отчета послужили:

Гражданский кодекс РФ;

Земельный кодекс РФ;

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Федеральные стандарты оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7;

Свод стандартов и правил СРО;

И иные нормативные акты, относящиеся к данной оценке.

Методической базой для проведения оценки являются следующие учебные пособия и литература профессиональной направленности:

«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1,2.» Под редакцией Лейфера Л.А. 2022 г.

«Справочник УПСС «КО-Инвест» Жилые дома - 2020».

В оценке использовалась следующая аналитическая информация:

статистические данные и анализ общеэкономической информации, публикуемые на сайте <https://dagstat.gks.ru>;

социально-экономическая информация, опубликованная на сайте Правительства РД (www.e-dag.ru) и на сайте Заказчика;

информация о рынке недвижимости в Республики Дагестан: www.avito.ru и др.;

При установлении количественных и качественных характеристик объектов оценки использовались следующие источники информации: выписка из ЕГРН; данные с сайтов сети Интернет.

4.4. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка рыночной стоимости недвижимости есть ни что иное, как оценка всей совокупности прав на нее. Объектом оценки может быть, как право собственности, так и иные вещные права. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему (имуществом) в соответствии с его назначением (ст.288 п.1. ГК РФ). В данном случае оценке подлежит в соответствии с заданием на оценку право собственности на объект незавершенного строительства.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНИВАЕМОМ ИМУЩЕСТВЕ

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| ХАРАКТЕРИСТИКА | ЗНАЧЕНИЕ/ ПОКАЗАТЕЛЬ |
|---|---|
| Объект оценки | Объект незавершенного строительства: многоквартирный жилой дом |
| адрес (местоположение) | Объект оценки расположен по адресу: Республика Дагестан, Кумторкалинский район, пгт. Тюбе |
| общая площадь здания, м ³ | 7405 |
| площадь застройки, кв. м. | 635 |
| кадастровый номер | 05:50:000084:401 |
| Степень готовности объекта незавершенного строительства, по данным выписки, % | 29 |
| Проектируемое назначение | Многоквартирный дом |
| вид права на объект недвижимости | Право собственности |
| собственник | Заказчик |
| ограничения (обременения) | Не имеются |
| кадастровая стоимость, руб. | 2629133,34 |
| подтопляемость | отсутствует |
| особенности окружающей среды | благоприятная экологическая обстановка |
| наличие инженерных коммуникаций | Не имеются |
| Транспортная доступность | хорошая, непосредственно через участок проходит гравийная автодорога местного значения |
| Застройка в районе непосредственного расположения объекта оценки | Жилая и производственная застройка |
| Торговля и сервис | Коммерческая инфраструктура развита |



Источник информации: <http://roscadastr.com/map>

| ХАРАКТЕРИСТИКА | ЗНАЧЕНИЕ/ ПОКАЗАТЕЛЬ |
|---|--|
| Объект оценки | Земельный участок |
| адрес (местоположение) | Объект оценки расположен по адресу: Республика Дагестан, Кумторкалинский район, пгт. Тюбе, ЗУ 7 |
| общая площадь кв. м | 1032 кв. м. |
| кадастровый номер | 05:50:000084:10 |
| категория земель | Земли населенных пунктов |
| разрешенное использование | под селитебную зону |
| вид права на объект недвижимости | собственность |
| собственник | Заказчик |
| ограничения (обременения) | отсутствуют |
| кадастровая стоимость, руб. | 193969,58 |
| подтопляемость | отсутствует |
| особенности окружающей среды | благоприятная экологическая обстановка |
| улучшения земельного участка | Имеются |
| наличие инженерных коммуникаций | Имеются |
| Застройка в районе непосредственного расположения объекта оценки | Жилая и производственная застройка |
| Инвестиционная активность | отсутствует |
| Торговля и сервис | Коммерческая инфраструктура не развита |
| <i>Преимущества и недостатки местоположения</i> | |
| Достоинства местоположения Объекта, усиливающие его конкурентные преимущества | благоприятная экологическая обстановка |
| Недостатки местоположения | Окраина села, зона производственной застройки и земель под ИЖС |
| Вывод по направлениям развития Объекта | Местоположение, параметры участка, позволяют реализовать здесь функцию, которая отвечает текущим и перспективным потребностям рынка и предусмотрена видом разрешенного использования участка. Экономическая целесообразность осуществления этой функции на Объекте (земельном участке как условно вакантном) будет рассмотрена в разделе - Анализ наиболее эффективного использования. |
| ФИЗИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ УЧАСТКА | |

| | |
|--------------------------------|--|
| Форма участка | Прямоугольная |
| Рельеф участка | Ровный |
| Подъездные пути | Гравийная дорога |
| Транспортная доступность | Транспортная доступность района – средняя, непосредственно через участок проходит гравийная автодорога местного значения |
| Коммерческая привлекательность | средняя |



Источник информации: <http://roscadastr.com/map>

Объект оценки – объект незавершенного строительства: многоквартирный жилой дом, расположенный в пгт. Тюме, Кумторкалинского района РД.

Тюме (*кум. Тёбе*) — посёлок городского типа в Дагестане, входит в состав Кумторкалинского района.

Образует муниципальное образование посёлок Тюме со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

Расположен севернее районного центра — села Коркмаскала, на левобережье реки Шура-озень.

Площадь поселения составляет 3,11 км².

Статус посёлка городского типа — с 1985 года.

Население: √ 6403 человека (2021).



Источник:

https://yandex.ru/maps/geo/posyolok_gorodskogo_tipa_tyube/53121886/?ll=47.289136%2C43.051195&source=entity_search&z=15

АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

| ПОКАЗАТЕЛЬ ЛИКВИДНОСТИ | ВЫСОКАЯ | СРЕДНЯЯ | НИЗКАЯ |
|---------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации, мес. | 1-2 | 3-6 | 7-18 |

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- ✓ состояние объекта на предмет его функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- ✓ наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- ✓ площадь объекта оценки.

Объект оценки – объект незавершенного строительства, расположенный на окраине поселка. Месторасположение объекта оценки отрицательно влияет на его коммерческую ценность и позиционирование в районе расположения. Характеристики участка позволяют использовать его для целей, предусмотренных видом разрешенного использования.

Анализ рынка позволяет говорить о малом количестве подобных предложений. С точки зрения продажи объекта, большая площадь позволяет отнести его к категории объектов со сроком экспозиции 7-18 месяцев.

Таким образом, с учетом характеристик объекта оценки и его местоположения, наличия всех необходимых правоустанавливающих документов оценщиком предполагается срок реализации объекта оценки в интервале 7-18 месяцев. Степень ликвидности - низкая.

6. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и каждого региона.

ОСНОВНЫЕ ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКИЕ СОБЫТИЯ И ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ В МИРЕ

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически арестовали размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как ва-

люты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшей материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газопроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению. Результаты импортозамещения очевидны, но недостаточны в условиях существующей либеральной модели экономики.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>, зелёный – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (в сопоставимых ценах)

| № | | 2021г. | | 6 мес. 2022г. |
|----|--|-----------------|-------------|----------------------|
| | | млрд.руб. | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 1. | Валовой внутренний продукт | 131015,0 | +4,7 | -0,4 |
| 2. | Инвестиции в основной капитал | 22945,4 | +7,7 | +7,8 |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) | | -1,2 | -1,7 (9 мес.) |

| | | 2021г. | <u>Янв-сент</u> 2022г. |
|----|---------------------------|-------------|---------------------------|
| | | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 4. | Промышленное производство | +5,3 | +0,4 |

| | | | |
|-----|---|-------|-------|
| 5. | Продукция сельского хозяйства | +1,9 | +5,2 |
| 6. | Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах) | +6,0 | +5,2 |
| 7. | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м. | | |
| 8. | - жилых помещений | +12,7 | +26,5 |
| 9. | - нежилых помещений | +10,5 | -3,5 |
| 10. | Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км | +39,6 | +2,3 |
| 11. | Грузооборот транспорта, млрд т-км | +5,3 | -1,5 |
| 12. | в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%) | +3,4 | +0,4 |
| 13. | Трубопроводного (около 43%) | +7,4 | -3,5 |
| 14. | Автомобильного (около 6%) | +5,0 | +2,0 |
| 15. | Оборот розничной торговли, млрд рублей | +7,3 | -6,5 |
| 16. | Объем платных услуг населению, млрд. руб. | +14,1 | +3,7 |
| 17. | Оборот общественного питания, млрд. руб. | +23,5 | +2,3 |

| | | | |
|-----|---|------|--------------|
| 18. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.: | | янв-авг 2022 |
| 19. | - номинальная | +9,8 | +12,7 |
| 20. | - реальная (учитывает инфляцию) | +2,9 | -1,5 |

| | | | |
|-----|--|-------|-------|
| 21. | Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %: | +8,5 | +7,5 |
| 22. | Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г) | | |
| 23. | - производственная | +28,6 | +16,0 |
| 24. | - потребительская | +6,7 | +14,3 |

(в текущих ценах)

| | | 2021/2020, % | На 01.09.2022, % |
|-----|---|---|---------------------|
| 25. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах | +2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р) | +18,3 |
| 26. | Кредиторская задолженность организаций | +18,8 | +19,1 |
| 27. | - просроченная кредиторская задолженность | 5,9 % от кредиторск задолж | 5,0 % от кредиторск |
| 28. | Сумма средств организаций на счетах в банках | +19,5 | +30,9 |
| 29. | Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам | +23,9 | +10,5 |
| 30. | - задолженность по ипотечным жил. кредитам | +25,1 | +10,6 |
| 31. | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам | 0,6% | 0,5% |
| 32. | Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками | +5,5 | +3,4 |
| 33. | Доходы консолидированного бюджета | | +23,6 |

| | | | |
|-----|--|------|-------|
| 34. | Международные резервы (ЗВР), на 28.10.22г. 550,1 млрд. долл. США | +8,3 | -11,7 |
| 35. | Фонд национального благосостояния на 01.10.22г. 10,8 трлн. руб. или 188,0 млрд. долл. США (8,1 % от ВВП) | -0,5 | -22,3 |
| 36. | Государственный внешний долг, на 01.10.22г. 56,7 млрд. долл. США | +5,3 | -3,3 |

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых

санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно-перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%, – земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос отрезвляюще и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импорт зависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимо с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444gosudarstvennyi_vneshni_i_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg,
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.11.2022 года.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

В 2022 году рынок жилой недвижимости столкнулся с различными сложностями: резкое изменение спроса на жилье, а вследствие, и цен на него, рост стоимости стройматериалов и нарушение логистики.

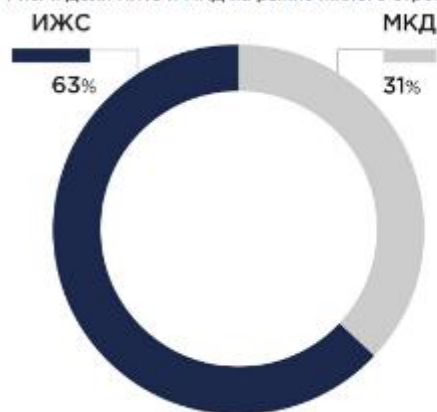
За первое полугодие 2022 года в России, по данным Росстата, было введено в эксплуатацию жилья общей площадью в 52,6 миллионов м²: это на 44,2% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Причем положительная динамика наблюдается как в сегменте ИЖС, так и в сегменте многоквартирных домов. За первые шесть месяцев было введено 32,9 млн м² ИЖС (+ 61,8% к прошлогодним показателям) и 19,7 млн м² МКД (+22,4%).

Согласно данным Росстата, в первом полугодии 2022 года наблюдался рост объемов ввода жилых зданий — на 44% больше, чем годом ранее. В частности, увеличивались объемы ввода многоквартирных домов на 22,4% — 19,7 млн квадратных метров против 16,1 млн. При этом, если рассматривать динамику по месяцам, можно заметить прекращение увеличения этих объемов в июне текущего года. С января по май темпы ввода в эксплуатацию МКД превышали показатели аналогичного периода 2021 года: на 17,9% в марте, 20,8% в апреле, 20% в мае. А в первый месяц лета произошел спад на 8,1% относительно июня 2021 года. Это связано не только с высокой базой июня прошлого года, но и со спадом спроса на жилую недвижимость. Директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев утверждает, что застройщики, опасаясь низкого спроса, откладывают начало продаж квартир в новых проектах.

КАК УПАЛИ ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СПРОС

Несмотря на еще положительную динамику в апреле по вводу в эксплуатацию новых МКД, именно в этот месяц продажи застройщиков упали сильнее всего. По данным системы мониторинга и анализа новостроек bnMap.pro, в апреле 2022 года число сделок по продаже жилья радикально сократилось относительно марта: в Волгограде на 99%, в Казани на 98%, в Кургане на 97%. Наименьший спад произошел в Москве (-46%) и Санкт-Петербурга (-59%). Те немногие совершенные сделки по продаже недвижимости были с привлечением ипотечных кредитов.

Рис. 1. Доля ИЖС и МКД на рынке жилого строительства, 1 полугодие 2022,



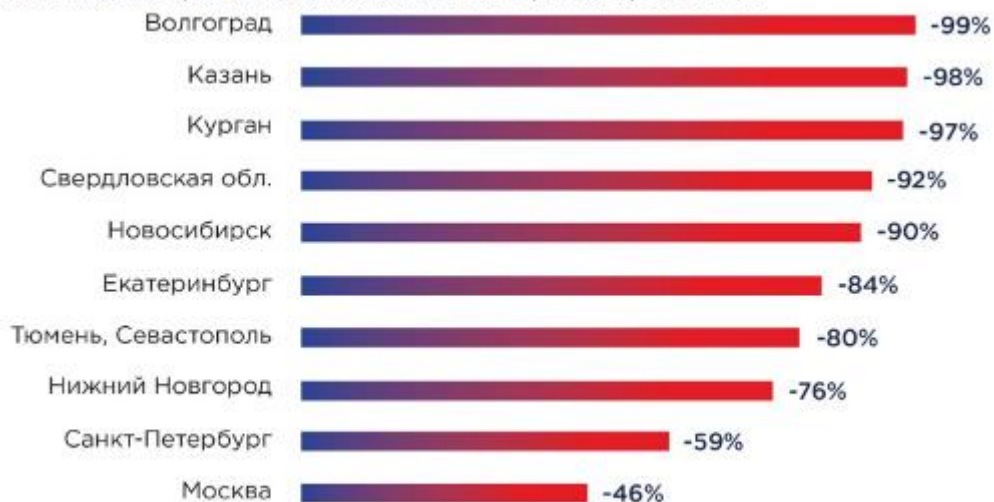
Источник: Росстат

Рис. 2. Ввод МКД в первом полугодии 2021-2022 по месяцам, млн м²



Источник: Росстат

Рис. 3. Падение продаж жилой недвижимости в городах, апрель 2022, %

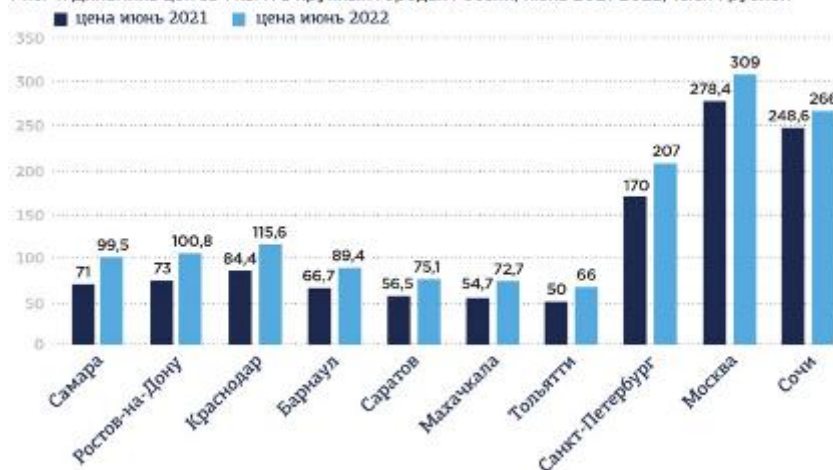


Источник: bпMap.pro, «Известия»

Спрос на жилье падает из-за нестабильной экономической ситуации, в которой жители России не готовы вкладываться в недвижимость. По прогнозам Минфин и Минэкономразвития, к концу года реальные доходы россиян сократятся на 6%. За первый и второй кварталы текущего года доходы уже уменьшились на 1,2% и 0,8% соответственно. Другие причины, по которым уменьшается количество сделок по продаже жилой недвижимости, — рост ставок по депозитам и ипотечных ставок. В апреле ипотечная ставка достигла уровня в 12% годовых из-за повышения ключевой ставки Центробанка. В мае ставка по кредитам опустилась до 9%, а в июне было объявлено снижение ставки еще на два пункта — до 7%. Здесь можно назвать два фактора, которые влияют на снижение спроса на недвижимость: во-первых, непосредственно сама высокая ставка (поэтому в апреле число сделок существенно и сократилось); во-вторых, ожидание дальнейшего понижения показателя.

По данным ЦИАН, к концу первого полугодия 2022 года средняя цена за квадратный метр в крупных городах России составила 106 тысяч рублей. Если по сравнению с маем цена снизилась на 0,3%, то относительно января стоимость увеличилась на 7,7%, а относительно июня прошлого года — на 21,7%.

Рис. 4. Динамика цен за 1 кв. м в крупных городах России, июнь 2021-2022, тысяч рублей



Источник: ЦИАН

В годовом выражении наибольший рост цен за квадратный метр произошел в Самаре — +40%, почти достигнув отметки в 100 тысяч. В Ростове-на-Дону, Краснодаре, Барнауле, Саратове, Махачкале и Тольятти рост составил от 32 до 38%. В столице России жилая недвижимость подорожала лишь на 11%, но теперь стоимость квадратного метра превысила 300 тысяч. В Санкт-Петербурге цена за метр на 100 тысяч дешевле, чем в Москве: цена увеличилась на 22% до 207 тысяч.

ЖИЛЬЕ СТАНОВИТСЯ ДОРОЖЕ ИЗ-ЗА РОСТА ЦЕН НА СТРОЙМАТЕРИАЛЫ И НАРУШЕНИЯ ЛОГИСТИКИ

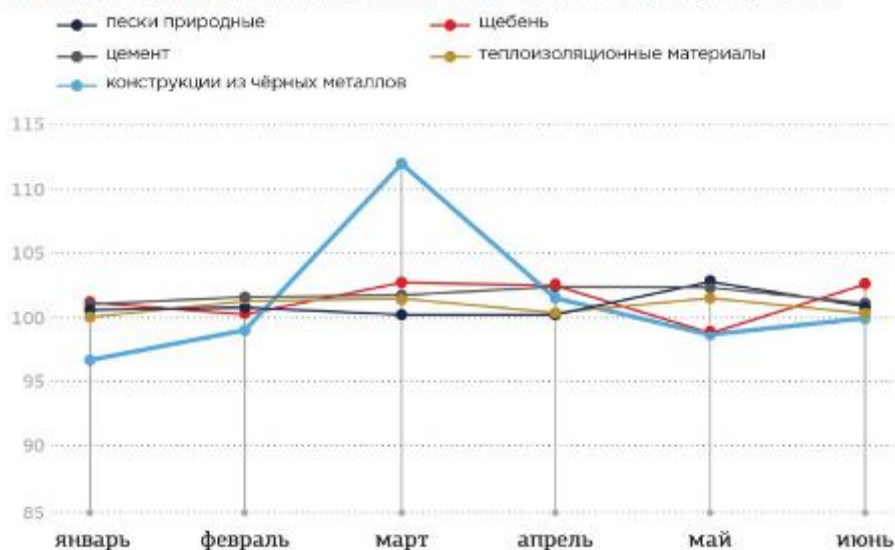
Средняя цена на жилье в новостройках (за квадратный метр) во втором квартале 2022 года была равна 116,3 тысячам рублей, что на 6,5% больше показателя за первый квартал 2022 года и почти на треть (+31%) превышает показатель за апрель-июнь 2021 года. Об этом сообщается в докладе Росстата о динамике стоимости жилой недвижимости. В частности, средняя стоимость однокомнатных квартир в годовом сравнении значительно увеличилась: на 27,6% на квартиры среднего качества (116,4 тысяч

рублей за м²), на 36% (106,9 тысяч рублей) — улучшенного качества и на 24% (253,7 тысяч рублей) — на элитные квартиры.

Одной из причин роста цен на жилье стало увеличение затрат на логистику и стройматериалы. По данным Росстата, за год к июню 2022 года стоимость строительных материалов увеличилась на 14%. Если сравнивать цены в первом полугодии 2021 и 2022, то динамика цен была еще выше — рост был равен 24,5%.

Необходимость сдерживания цен на стройматериалы обсуждалась государством еще в 2021 году после того, как в конце 2020 года начался рост цен на строительные материалы (в частности, тогда подорожали металлы). Хотя, по заявлениям Минпромторга в апреле 2022 года, применять государственный контроль за ценами не планируется, разрабатывается постановление, по которому будут регулироваться отношения между производителями и закупщиками стройматериалов. Такое постановление должно регулировать стоимость песка, цемента, щебня, теплоизоляции и продукции из металла.

Рис. 5. Индексы цен на стройматериалы, январь-июнь 2022, в % к предыдущему месяцу



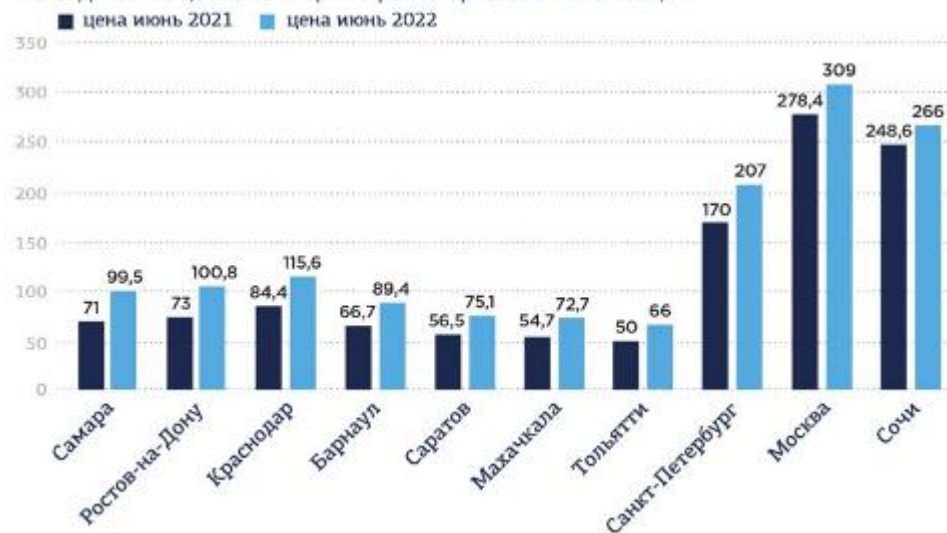
Источник: Росстат

Индекс стоимости этих материалов в 2022 году постепенно растет от месяца к месяцу: в среднем, на 1% за месяц. Резкое изменение цены наблюдалось только в марте на конструкции и детали из черных металлов (+12,07% к показателю февраля). Причем стоимость вернулась к своему среднему значению уже в следующем месяце. В июне средние цены были равны:

- Песок — 553,17 руб. за 1 м³;
- Щебень — 2 227 руб. за 1 м³;
- Цемент — 6 798 руб. за тонну;
- Теплоизоляционные материалы — 5 301 руб. за 1 м³;
- Конструкции из черных металлов — 153 777 за тонну.

После резкого скачка цен в марте (+10% относительно февраля) увеличение цен на стройматериалы замедлилось: в апреле стоимость выросла менее, чем на 2% (1,7%), а в мае и июне и вовсе наблюдался отрицательный рост от месяца к месяцу — -0,4% и -2,4% соответственно. В июне наибольшее снижение цен произошло в следующих категориях: древесно-стружечные плиты (-8%), ориентированно-стружечные плиты (-8%), металлочерепица (-7,6%), обрезные доски (-4,3%).

Рис. 6. Динамика цен на категории стройматериалов в июне 2022, %



Источник: ТАСС

Согласно информации LevelGroup, базовыми строительными материалами Россия обеспечивает себя самостоятельно. Наиболее импорт зависимыми категориями являются детали, необходимые для создания вентиляционных, отопительных систем, водоснабжения, а также отделочные материалы и грузоподъемное оборудование. При этом отмечается, что на данный момент зависимость от импортных поставок крайне мала — около 10%.

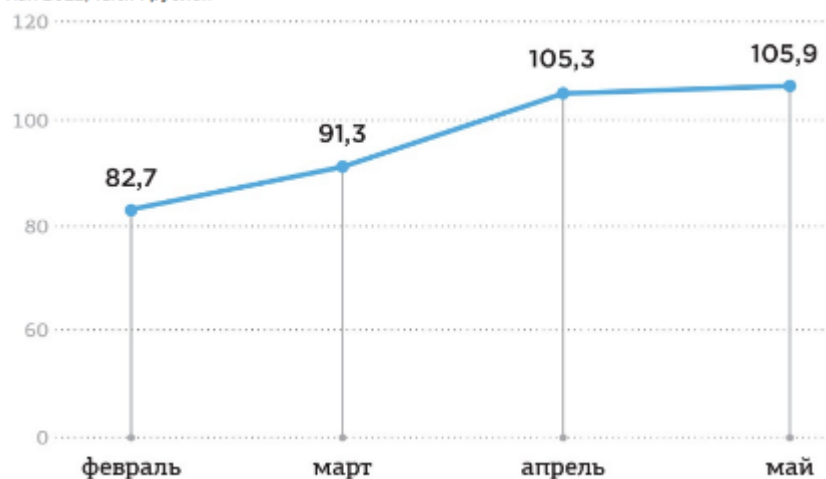
В России функционирует 20 предприятий по производству лифтов, большая часть которых не имеет полного цикла производства: степень использования зарубежных комплектующих варьируется от 10% до 30%. В частности, закупается микроэлектроника (чипы) у КНР и Тайваня.

По данным Росстата, за первое полугодие 2022 года количество производимых лифтов уменьшилось до 9 000 штук, что на 41% меньше показателя за аналогичный период прошлого года. В первую очередь, сокращение числа грузоподъемных кабин связано с уходом зарубежных производителей с российского рынка. В частности, из России ушли немецкие компании Schindler и Thyssen, американская организация Otis продала свое российское отделение холдингу S8 Capital, а финское предприятие KONE остановило поставки в Россию. Эксперты утверждают, что во втором полугодии 2022 года темпы выпуска лифтового оборудования стабилизируются. Российские застройщики ищут новых поставщиков в Китае, Турции, Корее и Греции. При этом при переориентации на Восток сроки поставок, очевидно, увеличатся с двух до шести месяцев, что, в свою очередь, может задержать время строительства МКД.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

С усложнением экономической ситуации к концу марта средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке увеличилась на 10,4% — до 91,3 тысяч рублей, а средняя цена предложения на 12,7% — до 5,2 миллионов рублей. По данным ЦИАН. Аналитики, к маю средняя цена за квадратный метр по России уже равнялась 105,9 тысячам рублей, сократившись на 0,4% по сравнению с апрелем. Как отмечают эксперты, в апреле началась стагнация цен, которая продолжилась и в мае. В частности, в мае цены не продолжили расти из-за осторожного ценообразования в новых объявлениях: цена за квадратный метр в таких объявлениях стала на 0,8% ниже. А средняя площадь квартир, выставленных на ЦИАН, в мае уменьшилась почти на один квадратный метр — с 55,8 м² в апреле до 54,9 м². Так, совокупность всех этих факторов привела к повышению средней стоимости предложения в мае (относительно апреля) на 1,8% — до 5,8 млн рублей.

Рис. 8. Динамика средней цены за квадратный метр на вторичном рынке по России, февраль-май 2022, тысяч рублей



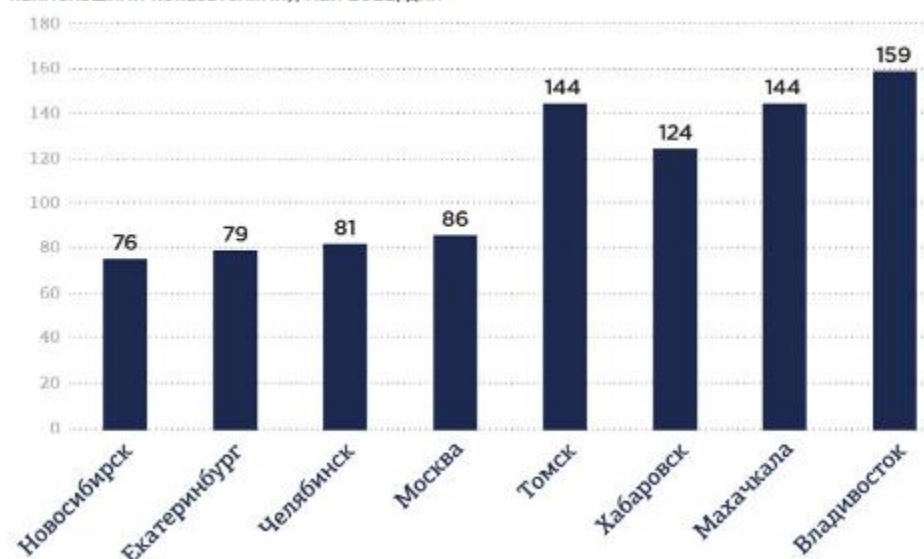
Источник: ЦИАН.Аналитика

Снижение цен за квадратный метр новых предложений на вторичном рынке в мае текущего года произошло впервые с декабря 2019 года. «Новые» предложения в мае были на 1,1 тысячу дороже средней цены — 107 тысяч рублей. В связи с неопределенным спросом на вторичную недвижимость разница в стоимости «новых» объявлений и старых составляет лишь 1%. Спрос уже в марте был ниже на 20% по сравнению со средним показателем 2021 года. В апреле покупательская активность упала на 40% и к концу мая спрос оказался в два раза ниже прошлогоднего значения.

Во втором квартале текущего года средняя цена на вторичное жилье снизилась на 4%. По данным компании «Этажи», падение цены было замечено в Перми (на 1,6%), Ростове-на-Дону (на 1,2%), Самаре (на 1%), Волгограде (на 0,6%), Казани и Санкт-Петербурге (на 0,4%), Москве и Екатеринбурге (на 0,2%). В других крупных городах цены росли.

В мае увеличилась средняя продолжительность продажи квартиры на 8 дней — до 106 дней. В течение предыдущих месяцев 2022 года изменение от месяца к месяцу находилось в диапазоне в один день, тогда как в мае явно произошел скачок. Основной причиной этого скачка эксперты называют отсутствие господдержки на вторичном рынке.

Рис. 9. Средний срок продаж квартиры на вторичном рынке (города с наибольшими и наименьшими показателями), май 2022, дни



Источник: ЦИАН

Дольше всего вторичное жилье продается во Владивостоке — более чем за 5 месяцев (159 дней), в Томске и Махачкале квартира продается за 144 дня, а быстрее всего жилье покупают в Новосибирске (за 76 дней), Екатеринбурге (79 дней) и Челябинске (81 день). Из-за увеличения срока продажи жилья увеличился объем рынка предложения на 11% (до 239 тысяч квартир), хотя в мае на рынке появилось меньше «новых» предложений по сравнению с апрелем (только 87 тысяч, что на 9 тысяч предложений меньше).

Больше всего «новых» предложений появилось на рынках в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Краснодаре и Сочи.

Рис. 10. Топ-5 городов по количеству «новых» предложений на вторичном рынке, май 2022, тыс.



Источник: ЦИАН.Аналитика

По оценкам экспертов, осенью цены на вторичную недвижимость будут сокращаться для поддержания спроса.

ЧТО ЖДЕТ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ К КОНЦУ ГОДА?

Многие эксперты сходятся на том, что в ближайшие месяцы произойдет сокращение объема ввода многоквартирных домов. Кто-то ожидает спад вплоть до конца года, а кто-то говорит о появлении положительной динамики уже в ноябре. Несмотря на постепенное снижение темпов ввода в эксплуатацию жилых помещений, Минстрой считает выполнимым реализацию 93 млн м² к концу 2022 года, то есть на прошлогоднем уровне. С учетом увеличенных объемов за первое полугодие текущего года и не резкого сокращения строительных работ во втором полугодии, может быть, сохранить уровень застройки и удастся. Согласно данным «Дом.РФ», на рынке многоквартирных домов наблюдается рост формирования «заделов». Уже в июне на рынок недвижимости началось строительство новых проектов общей площадью в 4 млн м², показывая рост по сравнению с маем на 35%. К тому же за первые шесть месяцев нынешнего года было выдано на 21% больше разрешений на строительство (на застройку 22,5 млн м²). При этом, по оценкам ЦБ, объем ввода жилья будет сокращаться не только во второй половине этого года, но и в последующие 1-2 года из-за подорожания себестоимости строительства и задержки сдачи жилья, которая, в свою очередь, может быть связана с усложнением ситуации на рынке стройматериалов. Такое замедление ввода на рынок недвижимости, по прогнозам, скажется и на ипотеке: объем предложения на квартиры в новостройках будет снижаться и, следовательно, это скажется на возможности кредитования. По прогнозам ЦБ, рост ипотечного кредитования в текущем году замедлится до 10-15% (для сравнения, в прошлом году показатель равнялся 26,7%).

Источник информации: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/rynok-zhiloy-ndvizhimosti-krupneyshie-stroitelnye-organizatsii-v-rf-plany-po-vvodu-novykh-mkd-situa/>.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2023Г.

Реализация отложенного спроса, опасения ухудшения условий по ипотечным кредитам и стремление инвестировать в недвижимость способствовали росту цен на вторичное жилье. В третьем квартале средняя стоимость 1 кв. м в России выросла на 8%, среднего лота — на 13% год к году, а наиболее выраженная динамика отмечалась в регионах. Тренд аналитики считают краткосрочным, ожидая, что уже в начале 2024 года начнется снижение цен из-за сокращения спроса.

Средняя стоимость вторичной недвижимости в России по итогам третьего квартала год к году выросла на 8%, до 92 тыс. руб. за 1 кв. м, стоимость среднего лота увеличилась на 13%, до 4,5 млн руб. Такие подсчеты приводит «Авито Недвижимость». Аналитики «Этажей» на конец сентября оценивали среднюю стоимость вторичного жилья в России в 116 тыс. руб. за 1 кв. м, на 7,7% выше, чем годом ранее. По данным «Циан.Аналитики», цены на 18 крупнейших региональных рынках выросли за год на 7,5%, до 132,3 тыс. руб. за 1 кв. м.

Руководитель департамента городской недвижимости «НДВ Супермаркет Недвижимости» Елена Мищенко связывает рост цен с реализацией отложенного спроса из-за снижения напряжения в обществе. По ее словам, часто спрос концентрируется на наиболее бюджетных предложениях. Директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова добавляет, что росту продаж способствовали и появившиеся в третьем квартале опасения удорожания ипотечного кредитования вслед за повышением ключевой ставки: покупатели торопились выйти на сделку на одобренных условиях.

Руководитель «Циан.Аналитики» Алексей Попов добавляет, что реальные и номинальные доходы россиян выросли на 6–13% соответственно, и вложения в недвижимость для многих остаются предпочтительным вариантом сбережения накоплений. Годом ранее, отмечает эксперт, интерес покупателей был в большей степени сконцентрирован на новостройках из-за «нулевой ипотеки» от застройщиков, сейчас ситуация более сбалансированная. Хотя годовой прирост цен на первичном рынке оказался более выраженным — на 14,6%, до 155,7 тыс. руб. за 1 кв. м в среднем по РФ, следует из данных портала «Наш.Дом.РФ». На первичном рынке спрос поддерживают также льготные программы, полагает госпожа Мищенко.

Самая выраженная динамика в Челябинске, где цены выросли в среднем на 25%, до 74 тыс. руб. за 1 кв. м. Это, видимо, объясняется сокращением предложения на 14% в третьем квартале при росте спроса на 25% год к году. Аналогичная тенденция отмечается в Кирове, где вторичное жилье в среднем поражаемо за год на 20%, до 78 тыс. руб. за 1 кв. м.

В Санкт-Петербурге первый показатель снизился на 2%, до 181 тыс. руб. за 1 кв. м, а второй остался на уровне 8,5 млн руб. Директор направления «вторичный рынок» компании «Инком-недвижимость» Сергей Шлома считает, что продавцы в Москве не стремятся поднимать цены, считая высокий спрос на вторичном рынке скорее краткосрочным явлением, желая успеть заключить сделки.

Недолгим оживлением считает и руководитель вторичного и загородного направлений «Авито Недвижимости» Сергей Хахулин. «Из-за повышения ипотечных ставок в четвертом квартале интерес к старому фонду будет ограниченным, что сдержит цены и будет способствовать наполнению экспозиции», — прогнозирует он. Господин Шлома указывает, что риторика ЦБ сводится к тому, что высокая

ставка сохранится минимум на год. «Это несомненно снизит цены — давление на них будет серьезным», — уверен он. Удешевления эксперт ждет во второй половине января 2024 года. Алексей Попов отмечает, что снижение цен — небыстрый процесс. Сначала должна снизиться активность покупателей, затем участится практика предоставления скидок, а после этого могут начать корректироваться вниз номинальные цены предложения, поясняет эксперт.

Источник информации: <https://www.kommersant.ru/doc/6297829>.

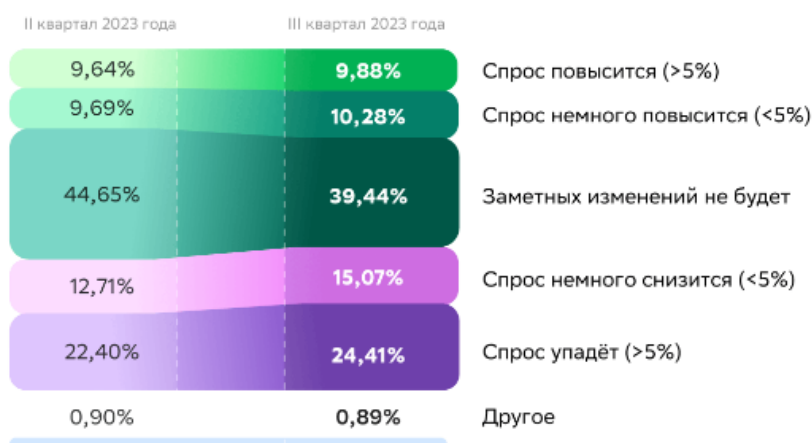
Домклик провёл всероссийский опрос риелторов и выяснил, что ждёт рынок новостроек и вторички в III квартале 2023 года. Эксперты высказали мнение о динамике спроса и предложения, а также спрогнозировали цены на жильё.

Значительная часть риелторов считают, что цены на недвижимость в третьем квартале будут стремиться к равновесным значениям без весомых колебаний. По сравнению с [аналогичным опросом](#), проведенным в начале II квартала этого года, доля экспертов, придерживающихся такого мнения, увеличилась. В исследовании приняли участие почти 2 тысячи риелторов из крупнейших регионов России.

Как показало исследование, большинство экспертов (39,5%) уверены, что в III квартале 2023 года заметных изменений со сделками с наличными не будет (в марте их доля была выше — 44,7%). При этом почти каждый четвёртый опрошенный считает, что желающих купить жильё за собственные средства станет меньше, и спрос упадёт больше чем на 5%. А 15% уверены, что спрос упадёт меньше чем на 5%.

Экспертов, которые считают, что спрос значительно повысится (больше 5%) и немного увеличится (меньше 5%) оказалось поровну — примерно по 10%.

В ближайшем будущем сделок за собственные средства станет больше или меньше?



По сравнению с предыдущим опросом прогнозы риелторов по поводу стоимости жилья на первичном рынке изменились. В марте этого года примерно одинаковое число экспертов (по 32–33%) отдавали свои голоса за рост, снижение или отсутствие изменений в стоимости. Сейчас доля специалистов, которые считают, что цены на квартиры в новом жилье будут падать (на 5% и более), существенно ниже — всего 23,7%.

37,9% риелторов прогнозируют рост цен, а 36,4% не ждут значимых изменений.

При этом в Челябинской области больше всего экспертов (70%) ожидают повышения цен на новостройки. В Омской области и Краснодарском крае их чуть меньше — 56% и 52% соответственно.

А больше всего тех, кто уверен в скором снижении стоимости новостроек, живёт в Ленинградской области (46%), Москве (40%), Московской области (39%) и Санкт-Петербурге (33%).

Что будет с ценой за квадратный метр на первичном рынке в 3 квартале?



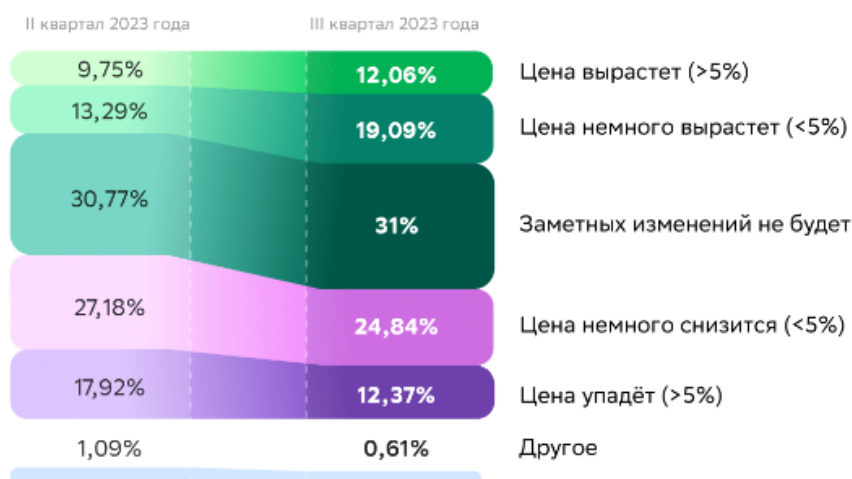
На вторичном рынке также меньше риелторов, чем весной, прогнозируют снижение цен: если в марте их насчитывалось 45,1%, сейчас — 37,2%.

Тем временем по 31% опрошенных ожидают как рост стоимости, так и её стабилизацию.

Как и в случае с первичным рынком, в Челябинской области больше всего экспертов, которые уверены в том, что вторичная недвижимость будет только дорожать (52%). В Пермском крае их 48%, в Омской области — 46%.

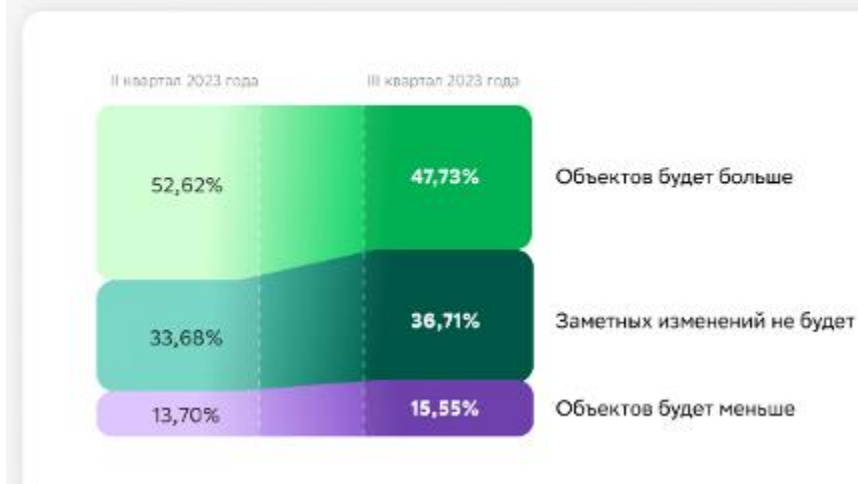
Риелторы, которые прогнозируют снижение цен на строящееся жильё, ждут его и на вторичке: в Ленинградской области так думают 62%, Московской — 50%, в Санкт-Петербурге — 50%, в Москве — 42%. В список лидеров также добавилась Воронежская область с 48%.

Что будет с ценой за квадратный метр на вторичном рынке в 3 квартале?



А вот по поводу динамики объёма предложений мнения риелторов практически не изменились. По-прежнему около половины опрошенных считают, что количество объявлений о продаже будет расти, примерно треть — что значительных изменений не будет. И лишь 15,55% (в марте их было 14%) считают, что выставленных на продажу объектов будет меньше.

В ближайшем будущем в продаже будет больше или меньше объектов недвижимости?



Источник информации: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/issledovanie-domklik-dolya-rieltorov-prognoziruyushih-stabilnost-cen-na-zhile-rastet>.

О НЕКОТОРЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН В I ПОЛУГОДИИ 2023 ГОДА

Промышленное производство. Индекс промышленного производства в июне 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%, в январе-июне 2023 года – 92,4%.

Сельское хозяйство.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в июне 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 10295,5 млн. рублей, за I полугодие 2023г. – 33003,1 млн. рублей.

Животноводство. На конец июня 2023г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 995,3 тыс. голов (на 0,5% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 491 тыс. голов (на 2,9% больше), поголовье свиней – 0,5 тыс. голов (на 15,6% меньше), овец и коз – 5748,2 тыс. голов (на 2,4% больше), птицы – 4344,3 тыс. голов (на 0,7% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 79,6% поголовья крупного рогатого скота, 100% – свиней, 24,5% – овец и коз (на конец июня 2021г.- соответственно, 75,7%, 100%, 24,3%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2023 года по сравнению с соответствующей датой 2022г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 3,2%, из него коров – на 14,3%, овец и коз – на 10,3%, птицы – на 5,8%. В I полугодии 2023г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 66,3 тыс. тонн, молока – 440,2 тыс. тонн, яиц – 99,5 млн. штук.

В сельскохозяйственных организациях в июне 2023 г. по сравнению с июнем 2022г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 0,1%, молока – на 0,9%, яиц уменьшилось – на 19,3%.

Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях в I полугодии 2023 г. составили 1641 килограмм (в I полугодии 2022 г. – 1782 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 37 штук яиц против 49 штук год назад.

В I полугодии 2023г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях, по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства мяса овец и коз по сравнению с соответствующим периодом 2022 года.

Реализация продукции. В I полугодии 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась продажа сельхозорганизациями скота и птицы на убой (в живом весе), молока и яиц - уменьшилась.

Строительство.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2023 года составил 13693,7 млн. рублей, или 102,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В июне 2023 года построено 781 новая квартира, в том числе 295 квартир введено за счет индивидуального застройщика.

Транспорт.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

| | Июнь 2023г. | Июнь 2023г. в % к июню 2022г. | I полугодие 2023г. | I полугодие 2023г. в % к I полугодию 2022г. | Справочно I полугодие 2022г. в % к I полугодию 2021г. |
|---|----------------|---|-----------------------|---|--|
| Грузооборот, тыс. т-км ² | 46786,3 | 149,1 | 292160,0 | 131,3 | 82,8 |
| Перевезено грузов, тыс. тонн ¹⁾ | 344,1 | 121,8 | 1610,2 | 132,5 | 84,0 |
| Пассажирооборот, тыс. пасс-км ³ | 37863,2 | в2,3р | 135795,8 | 142,6 | 62,4 |
| Перевезено пассажиров, тыс. пасс-км ²⁾ | 1868,1 | 110,7 | 10005,8 | 100,9 | 80,5 |

Торговля и услуги.

Оборот розничной торговли в 1 полугодии 2023 года составил 352361,0 млн. рублей, что в товарной массе на 4,6% больше, чем в соответствующем периоде 2022 года.

В I полугодии 2023г. оборот розничной торговли на 63,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 36,7% (в I полугодии 2022 года 62,5% и 37,5% соответственно).

В 1 полугодии 2023г. в структуре оборота розничной торговли по республике удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 55,9%, непродовольственных товаров – 44,1% (в 1 полугодии 2022г. – 55,1% и 44,9% соответственно).

Индекс потребительских цен в июне 2023г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100%, в том числе на продовольственные товары – 99,8%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2023г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, с начала года – 101,6% (в июне 2022 года – 100,2%, с начала года – 113,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по республике в июне 2023г. составила 18382,9 рубля в расчете на месяц, что на 0,1% выше значения предыдущего месяца, на 1,4% - декабря предыдущего года (в июне 2022 года - уменьшилась на 1,8%, с начала года - увеличилась на 7,6%).

В июне 2023г. цены на **продовольственные товары** уменьшились на 0,2%, с начала года - увеличились на 2,6% (в июне 2022 года - уменьшились на 3,7%, с начала года - увеличились на 11,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем на конец июня 2023г. составила 5601,9 рубля в расчете на 1 человека и по сравнению с концом предыдущего месяца уменьшилась на 0,2%, за период с начала года - увеличилась на 3,9% (в июне 2022г. - уменьшилась на 8,1%, с начала года - увеличилась на 8,5%).

Цены на **непродовольственные товары** в июне 2023г. увеличились на 0,4%, с начала года – на 1,7% (в июне 2022г. - увеличились на 0,4%, с начала года – на 11,7%).

Цены и тарифы **на услуги** в июне 2023г. увеличились на 0,3%, с начала года – на 3,2% (в июне 2022г. остались на уровне предыдущего месяца, с начала года - увеличились на 4,9%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2023 года составил 99,5%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 93,9%, обрабатывающих производств – 100,3%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 98,7%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%. Изменение цен производителей промышленных товаров.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2023 года составил 100%.

Финансы.

Кредиторская задолженность на конец мая 2023г. составила 205256,9 млн. рублей, из неё просроченная 57913,8 млн. рублей, или 28,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец апреля 2023г. – 28,3%, на конец мая 2022г. – 31,4%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная заработная плата за январь-май 2023г. составила 36632,9 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2022г. увеличилась на 11%. Реальная заработная плата, за этот же период с соответствующим периодом 2022г. увеличилась на 6,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2023г. составила 61868 тыс. рублей и по сравнению с 1 июля 2022г. увеличилась в 3 раза, по сравнению с 1 июня 2023г. на 0,5%.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2023 года составила 45509 тыс. рублей, или 73,6% от общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общей суммы просроченной задолженности 938 тыс. рублей (1,5%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2022г., 50875 тыс. рублей (82,2%) – в 2021г. и ранее.

На 1 июля 2023г. **просроченная задолженность по заработной плате**, в размере 16359 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

Социальные вопросы.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в марте – мае 2023г. составила 1462,6 тыс. человек, или 45,7% от общей численности населения республики.

В мае 2023г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 284,2 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось ещё 11,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в мае 2023г. составило 295,5 тыс. человек.

Безработица. В марте – мае 2023г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 169,7 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше, или 11,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

К концу июня 2023 года зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Минтруда, 15,7 тыс. человек, в том числе 7 тыс. человек получали пособие по безработице.

ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ¹⁾

(Информация о естественном движении населения формируется на основе данных Единого государственного реестра записей актов)

| | Январь-май | | | | | |
|--|------------|--------|------------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|
| | Человек | | | на 1000 человек населения | | |
| | 2023г. | 2022г. | прирост (+), снижение (-) | 2023г. | 2022г. | 2023г. в % к 2022г. |
| Родившихся | 16501 | 16445 | +56 | 12,4 | 12,6 | 98,4 |
| Умерших | 6078 | 7695 | -1617 | 4,6 | 5,9 | 78,0 |
| в том числе детей в возрасте до 1 года | 87 | 138 | -51 | 4,9 ²⁾ | 7,7 ²⁾ | 63,6 |
| Естественный прирост | 10423 | 8750 | +1673 | 7,8 | 6,7 | 116,4 |
| Браков | 2578 | 3451 | -873 | 1,9 | 2,6 | 73,1 |
| Разводов | 8123 | 4972 | +3151 | 6,1 | 3,8 | 160,5 |

¹⁾ Здесь и далее показатели помесячной регистрации;

²⁾ На 1000 родившихся живыми

Источник: <https://05.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20РД%20за%20I%20полугодие%202023.pdf>

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РД НА ДАТУ ОЦЕНКИ

ЦЕНЫ И ИНДЕКСЫ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

По данным выборочного статистического наблюдения во II квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья составили соответственно 100,58% и 102,28%.

ИНДЕКСЫ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В II КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА

на конец периода, в процентах

| | Первичный рынок | | Вторичный рынок | |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| | к предыдущему кварталу | к IV кварталу предыдущего года | к предыдущему кварталу | к IV кварталу предыдущего года |
| Все типы квартиры | 100,58 | 103,75 | 102,28 | 103,36 |
| в том числе: | | | | |
| квартиры низкого качества | - | - | 100,00 | 106,73 |
| квартиры среднего качества (типовые) | 100,90 | 107,17 | 103,53 | 104,72 |
| квартиры улучшенного качества | 100,48 | 102,66 | 100,10 | 100,10 |
| элитные квартиры | - | - | 100,00 | 105,28 |

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ РАЗНЫХ ТИПОВ В II КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА

на конец периода, рублей за 1м² общей площади

| | Первичный рынок | Вторичный рынок |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Все типы квартир | 63451,10 | 80191,68 |
| в том числе: | | |
| Квартиры низкого качества | - | - |
| квартиры среднего качества (типовые) | 56654,57 | 79474,28 |
| квартиры улучшенного качества | 66101,67 | 79508,69 |
| элитные квартиры | - | - |

Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Дагестан

Источник

информации:

<https://05.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Средние%20цены%20и%20индексы%20цен%20на%20рынке%20жилья%20Республики%20Дагестан%20в%202022%20кв.%202023%20г.pdf>

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:

Объект оценки - объект незавершенного строительства. На рынке недвижимости отсутствуют предложения о продаже зданий многоквартирных жилых домов. Обычно к продаже предлагаются непосредственно сами квартиры в многоквартирных жилых домах.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости.

Согласно п. 6 ФСО II, наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее исполь-

зование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом возможности полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав и других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Правоспособность.

Согласно действующим документам, разрешенное использование объекта оценки – для многоэтажной жилой застройки. Иное использование требует изменения вида разрешенного использования, что не соответствует задаче оценки. Поэтому определение стоимости производится исходя из текущего вида использования объекта оценки.

8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

8.2. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

8.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Этапы применения подхода:

1. Изучение объекта в натуре, визуальный осмотр, сбор исходных данных.
2. Расчет текущей стоимости замещения, исходя из понимания его конструктивных особенностей и использованных различных методов оценки.
3. Оценка величины всех видов накопленного износа: физического, функционального и внешнего устаревания.
4. Вычет из стоимости замещения накопленного износа.
5. Расчет рыночной стоимости земли и добавление ее к стоимости улучшений.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Методы затрат воспроизводства или затрат замещения.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

В оценочной практике применяют четыре взаимосвязанных метода расчета стоимости замещения строительства отдельных конструктивных элементов, зданий и сооружений:

- количественный метод (ресурсный, базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-индексный, обладающий наибольшей точностью расчета (до 5%);
- метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ;
- метод сравнительных единиц (метод укрупненных обобщенных показателей стоимости);
- метод индексирования затрат.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается с учетом прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя — это установленная рынком сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии, за использование своего капитала, инвестированного в строительный объект. Прибыль предпринимателя является также фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель рассчитывает получить сверх всех затрат в качестве вознаграждения за свою деятельность. Прибыль предпринимателя ограничивается снизу безрисковой ставкой, сверху — риском неполучения планируемого дохода. Чем больше планируемый доход превышает безрисковую ставку, тем выше риск его неполучения.

Износ и устаревания.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры

продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Объект оценки представляет собой многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания, не завершённый строительством. В данных условиях имеется возможность использовать методы затратного подхода для определения стоимости замещения с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы внести меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В открытых источниках отсутствуют предложения по продаже аналогичных объектов - многоквартирных жилых домов, незавершенных строительством. Отсутствие информации не позволяет использовать методы сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

- 2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки; специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, приобретает объект оценки в ожидании получения в будущем доходов от его использования.

Объект оценки – незавершенный строительством жилой дом. Организация денежного потока от объекта оценки в его текущем виде невозможна. В силу этого Оценщик отказывается от методов доходного подхода при определении стоимости объекта оценки.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Процедура оценки объекта недвижимости затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение стоимости нового строительства;
2. Определение величины накопленного износа;
3. Уменьшение стоимости нового строительства на сумму износа для получения остаточной стоимости нового строительства.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Стоимость объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, можно оценить двумя способами: по стоимости затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости.

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

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

Стоимость объекта капитального строительства определяется на основе стоимости затрат, необходимых для воспроизводства зданий и сооружений методом сравнительной единицы на основе Справочников оценщика "КО-Инвест. Жилые дома.", 2020. Укрупненные показатели, приведенные в справочниках, составлены в ценах на 01.01.2020 года.

Оценку с использованием данных справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупнённый стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками;
- в) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- г) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- д) произвести расчёты стоимости объекта.

Расчет стоимости нового строительства объекта по справочнику КО-Инвест произведен по следующей формуле:

$$СК = (Сед.изм. + \sum Скорр.) \times Кобщ. \times V$$

где:

СК – стоимость объекта капитального строительства;

Сед.изм. – в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения рассматриваемого объекта определяем стоимость единицы измерителя (1 м³; 1 м²) объекта-аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника;

Σ Скорр. – сумма поправок к стоимости единицы измерителя, выраженная в рублях, позволяющая скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций разделом 1 соответствующего справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»);

Кобщ. – общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта, позволяющий скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций раздела 1 соответствующего справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»);

V – характерный размер (строительный объем, площадь, длина и др.) объекта.

Источник: составлено на основании "Рекомендаций по использованию справочников КО-Инвест", изложенных в соответствующих сборниках КО-Инвест.

Общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта складывается из следующих промежуточных коэффициентов, которые применяются согласно методике расчета стоимости недвижимости в рамках затратного подхода:

1) Ккорр. – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога, выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника;

2) Крег-эк. – поправка к стоимости 1 кв.м. с учетом климатического района. Рассматриваемое здания располагаются в Свердловской области, а стоимость объекта-аналога рассчитана для условий Московской области.

3) Кбаз-до. – коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату проведения исследования;

4) Кндс – коэффициент, учитывающий НДС. Принят равным 1, поскольку расчет произведен без учета НДС

Таким образом, общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта определяется по следующей формуле:

$$Кобщ = Ккорр. \times Крег-эк. \times Кбаз-до.$$

Источник: составлено на основании "Рекомендаций по использованию справочников КО-Инвест", изложенных в соответствующих сборниках КО-Инвест.

Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение, материал и инженерно-техническое оснащение, а также прочие характеристики. С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующему Сборнику выбирается стоимость единицы измерителя объекта в масштабе цен, указанном в Сборнике. Рассчитывается полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта на дату проведения оценки. Оценка износов. В соответствии с затратным методом должны быть учтены три вида износов: физический, функциональный и внешний (совокупный износ).

Совокупный (накопленный) износ – это уменьшение стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. При затратном подходе износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого.

Величина накопленного (совокупного) износа определена по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{эк})$$

| Используемые обозначения | Расшифровка |
|--------------------------|----------------------------|
| И | Накопленный износ |
| $И_{физ}$ | Физический износ |
| $И_{фун}$ | Функциональное устаревание |
| $И_{эк}$ | Экономическое устаревание |

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

| <u>Группа зданий</u> | <u>Тип зданий</u> | <u>Фундаменты</u> | <u>Стены</u> | <u>Перекрытия</u> | <u>Срок службы, лет</u> |
|----------------------|---|---|---|-------------------------------|-------------------------|
| I | Особо капитальные | Каменные и бетонные | Кирпичные, крупноблочные и крупно Монолитные | Железобетонные | 150 |
| II | Обыкновенные | Каменные и бетонные | Кирпичные и крупноблочные | Железобетонные или смешанные | 120 |
| III | Каменные, облегченные | Каменные и бетонные | Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника | Деревянные или железобетонные | 100 |
| IV | Деревянные, смешанные, сырцовые | Ленточные бутовые | Деревянные, смешанные | Деревянные | 50 |
| V | Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые | На деревянных “ступенях” или бутовых столбах | Каркасные глинобитные | Деревянные | 30 |
| VI | Каркасно-камышитовые | На деревянных “ступенях” или на бутовых столбах | Каркасные глинобитные | Деревянные | 15 |

Источники: <https://statielt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitel'ya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>, <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>

Физический износ рассчитывается методом срока жизни, по формуле:

$$I_{\text{физ}} = (T_{\text{эф}} / T_{\text{н}}) \times 100\%$$

где:

$I_{\text{физ}}$ - Физический износ имущества, %

$T_{\text{эф}}$ - Фактический возраст объекта (Эффективный возраст), лет.

$T_{\text{н}}$ - Нормативный срок службы объекта, лет.

В данном случае объектом оценки выступает недостроенное здание. Незавершенные строительством объекты, не имеющие кровли, завершенных ограждающих конструкций и инженерных систем, а также те, на которых не проводились работы по консервации, испытывают воздействие повышенной влажности, агрессивной воздушной среды и различных температурных колебаний. Пребывание незащищенных конструкций на открытом воздухе ускоряет процесс снижения их прочностных свойств.

По данным ряда авторов, что физический износ недостроенных объектов без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учётом консервации, но не эксплуатируемых – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенных строительством, как правило, превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершённости без проведения соответствующих мероприятий в течение нескольких нормативных сроков строительства. Таким образом, можно считать для объекта незавершенного строительством эффективный возраст, превышающим его фактический возраст в 1,5 раза, если фактический возраст объекта незавершенного строительством превосходит нормативный срок строительства, по меньшей мере, в 2 раза. (Источник: Мжельская И. В. Экономическая оценка объектов незавершенного строительства, Автореферат на соискание учёной степени кандидата экономических наук, - Новосибирск, 2000.)

Информация о консервации у оценщика отсутствует.

В рамках настоящего отчета, учитывая тот факт, что объект не завершён строительством, износ определялся исключительно методом срока жизни.

По информации, представленной Заказчиком работы по строительству объекта оценки, были начаты в 2012 г., соответственно фактический возраст объекта составляет 11 лет.

Таким образом, физический износ здания составит:

$$11 / 100 * 100 \% = 11 \%$$

Следовательно, *физический износ равен 11 %.*

Функциональное устаревание – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Различают следующие виды функционального износа:

✓ износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);

✓ износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление). Ниже, в таблице приведены характеристики функционального устаревания.

Характеристика функционального устаревания

| № п/п | Характеристика функционального устаревания | Устаревание, % |
|-------|--|----------------|
| 1 | Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме | 0-10 |
| 2 | Объект вполне удовлетворяет требованиям и конструктивных решений. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме | 10-20 |
| 3 | Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замена или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме | 20-35 |
| 4 | Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизации или реконструкции | 35-50 |
| 5 | Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков | 50 и более |

Построенный объект капитального строительства находится в незавершенном состоянии, что порождает трудности с введением объекта в эксплуатацию. Таким образом, *функциональное устаревание принято в размере: 20 %*.

Внешнее (экономическое) устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитуты на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. В таблице приведены характеристики функционального устаревания.

Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка

| № п/п | Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка | Износ, % |
|-------|--|--------------|
| 1 | Экономические условия способствуют использованию данного вида недвижимости с загруженностью 80-100 %. Востребованность продукции (услуги) отрасли и стабильное положение ее на рынке в данном регионе. | 0-5 |
| 2 | Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 50-80 %. Востребованность продукции (услуги) отрасли | 5-15 |
| 3 | Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30-50 %. Низкая востребованность | 15-30 |
| 4 | Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30 % и менее. Невозможность конкуренции в сложившихся условиях, резкое снижение объемов производственной деятельности | 30-45 |
| 5 | Экономические условия, определяющие использование данного вида недвижимости, делают нецелесообразным, из-за изменившихся условий функционирования данной отрасли производства (услуг), эксплуатацию объекта без значительных капиталовложений или переориентация вида деятельности | 45 и более |

Признаки внешнего устаревания у объекта незавершенного строительства имеются, так как объект оценки расположен в небольшом поселке с низкой концентрацией населения, на окраине поселка, в зоне низкой востребованности многоквартирного дома, наличие большого количества свободных земельных участков под ИЖС.

Таким образом, *внешнее экономическое устаревание* принято в размере: 22,50 % (среднеарифметическое значение).

Таким образом, накопленный износ равен:

$$I = 1 - (1 - 11\%) * (1 - 20\%) * (1 - 22,5\%)$$

$$I = 44,82\%$$

Накопленный (совокупный) износ равен 44,82 %.

Определяется остаточная восстановительная стоимость от оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки. Стоимость воспроизводства/замещения объектов недвижимости рассчитана по формуле:

$$СВ = ПСВ * (1 - Ифиз./100) * (1 - Ифункц./100) * (1 - Иэкон/100)$$

$$СЗ = ПСЗ * (1 - Ифиз./100) * (1 - Ифункц./100) * (1 - Иэкон/100),$$

- где: СВ – стоимость воспроизводства;
 ПСВ - полная стоимость воспроизводства, руб.;
 СЗ – стоимость замещения;
 ПСЗ - полная стоимость замещения, руб.;
 Ифиз.- физический износ, в %;
 Ифункц.- функциональное устаревание, в %;
 Иэкон.- внешнее (экономическое) устаревание, в %.

Величина затрат на замещение объекта незавершенного строительства определена методом сравнительной единицы путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения. В качестве сравнительной единицы принимается 1 м3 площади объекта незавершенного строительства.

На основании анализа конструктивных решений здания, его технических характеристик по Сборникам был найден соответствующий аналог объекту оценки. Расчеты произведены на основании Сборников КОИНВЕСТ «Жилые дома», СТР. 233 - ruЖЗ.02.001.0474:

| Жилой дом (с техподпольем) | | | | | | | | | | | | Этажность: 5, Высота, м: 2.7 | | КС-1 | | | | | | | |
|---|-----------------|----------------------------------|---|-----------------------|-----------------|--------------------------|------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------|--|--|--|--|
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Гипсбетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы | | | | | | | | | | | | ПОЛЫ - Деревянные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация, горячее водоснабжение ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ - Радио / телефон / телевидение ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Газоснабжение | | | | | | Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | | | | |
| ruЖЗ.02.001.0474 | | | | | | | | | | | | *до 10000 | *до 3705 | Есолопт | РУБ. на 1 м3 | 7 147 | | | | | |
| ruЖЗ.02.001.0475 | | | | | | | | | | | | *до 15000 | *до 5555 | Есолопт | РУБ. на 1 м3 | 6 993 | | | | | |
| ruЖЗ.02.001.0476 | | | | | | | | | | | | *до 20000 | *до 7405 | Есолопт | РУБ. на 1 м3 | 6 963 | | | | | |
| ruЖЗ.02.001.0477 | | | | | | | | | | | | *до 25000 | *до 9260 | Есолопт | РУБ. на 1 м3 | 6 845 | | | | | |
| ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ | КАРАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБЫНЫ | ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛЯ | ПЕШНАВА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ГИПТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | | | |
| ruЖЗ.02.001.0474 | 214,91 3,01% | 1571,29 21,99% | 929,29 13,00% | 1071,56 14,99% | 214,91 3,01% | 266,49 3,73% | 856,65 11,99% | 499,46 6,99% | 429,84 6,01% | 163,34 2,29% | | 163,46 2,29% | 429,84 6,01% | 230,04 3,22% | 27,23 0,38% | 78,69 1,10% | 7147,00 100,00% | | | | |
| ruЖЗ.02.001.0475 | 208,86 2,99% | 1538,36 22,00% | 768,86 10,99% | 1120,01 16,02% | 208,87 2,99% | 260,86 3,73% | 838,48 11,99% | 490,38 7,01% | 420,76 6,02% | 159,88 2,29% | | 181,82 2,60% | 432,86 6,19% | 230,04 3,29% | 27,23 0,39% | 105,93 1,51% | 6993,00 100,00% | | | | |
| ruЖЗ.02.001.0476 | 208,86 3,00% | 1490,18 21,40% | 738,59 10,61% | 1113,94 16,00% | 208,87 3,00% | 302,16 4,34% | 835,46 12,00% | 487,36 7,00% | 487,36 7,00% | 185,20 2,66% | | 160,42 2,30% | 417,71 6,00% | 223,99 3,22% | 27,23 0,39% | 75,67 1,09% | 6963,00 100,00% | | | | |
| ruЖЗ.02.001.0477 | 205,83 3,01% | 1417,64 20,77% | 705,29 10,30% | 1095,77 16,01% | 205,85 3,01% | 255,24 3,73% | 820,31 11,98% | 478,26 6,99% | 478,26 6,99% | 156,44 2,29% | | 184,64 2,70% | 472,20 6,90% | 239,13 3,49% | 27,23 0,40% | 102,91 1,50% | 6845,00 100,00% | | | | |

Источник: Справочника оценщика «УПСС. Жилые здания», - "КО-Инвест", 2020 г., стр. 233

Основная формула для определения величины затрат на создание объекта незавершенного строительства:

$$C_{зд} = C_{восст} \times K1 \times K2 \times K3 \dots \times K_{кл} \times I_{1кв.2020-3кв.2023} \times K_{ндс} \times P_{пр}$$

где:

$C_{зд}$ – величина затрат на замещение объекта исследования, руб.;

$C_{восст}$ – стоимость затрат объекта исследования в ценах 2020 года по данным справочника оценщика укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (Справочник оценщика КОИНВЕСТ "Жилые дома" 2020), руб. за единицу сравнения (за 1 куб. м объема).

$K1, K2, K3 \dots$ - поправочные коэффициенты на разницу между исследуемым объектом и ближайшим параметром аналога из справочника оценщика КО-ИНВЕСТ "Жилые дома" 2020 (пункт гЖЗ.02.001.0474).

$K_{кл}$ - поправочный коэффициент климатического района для Республик Дагестан (справочник оценщика КОИНВЕСТ "Жилые дома" 2020).

$I_{1кв.2020-3кв.23}$ - индекс перехода стоимости строительства из цен 1 квартала 2020 года в цены на 3 квартал 2023года;

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС.

$P_{пр}$ – прибыль предпринимателя

В данном примере расчеты, проведенные оценщиком, не включали *налог на добавленную стоимость (НДС)* на основании задания на оценку не учитывался.

Прибыль предпринимателя (прибыль девелопера) – вознаграждение предпринимателя (девелопера) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости. В методической литературе нет однозначной позиции, кого именно понимать под «предпринимателем». Обычно под ним понимают субъекта, вкладывающего собственные средства в соответствующие проект (предприниматель, инвестор, девелопер, застройщик).

Следует разделять прибыль предпринимателя и прибыль подрядной организации, которая выполняет те или иные работы по строительству объекта. Укрупненные показатели стоимости строительства из большинства сборников включают величину прибыли подрядной организации.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок методами (п.п. «з» п. 24 ФСО №7)

- экстракции,
- экспертных оценок,
- аналитических моделей.

Учитывая специфику объекта оценки, текущее состояние и характер незавершенного строительства отметим, что аналогичных объектов оценки по месту расположения объектов оценки на рынке не обнаружено, что свидетельствует о неразвитости рынка по данным объектам и низкой ликвидности объектов оценки. В виду вышеописанного, в рамках настоящего отчета, оценщиком принято решение о принятии предпринимательской прибыли равной «0».

Обоснование корректирующих коэффициентов:

$K_{корр}$ – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога, выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

Данная поправка может рассматривать все технические различия.

Коэффициент на разницу в площади или строительном объеме объекта недвижимости.

Поправка на разницу в строительном объеме (площади)

| на разницу в объеме | | на разницу в площади | |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
| $V_0/V_{спр}$ | K_0 | $S_0/S_{спр}$ | K_0 |
| 0,10–0,29 | 1,22 | 0,25–0,49 | 1,20 |
| 0,30–0,49 | 1,20 | 0,50–0,85 | 1,10 |
| 0,50–0,70 | 1,16 | 0,86–1,15 | 1,00 |
| 0,71–1,30 | 1,00 | 1,16–1,50 | 0,95 |
| 1,31–2,00 | 0,87 | 1,51–2,00 | 0,93 |

Источник: Справочника оценщика «УПСС. Жилые здания», - "КО-Инвест", 2020 г. стр. 37.

где: V_0/S_0 – объем/площадь объекта исследования, кв. м (м³);

$V_{спр}/S_{спр}$ – объем/площадь объекта-аналога, кв. м (м³);

K_0 – коэффициент поправки на масштаб.

$7405/10000 = 0,74$, соответственно поправка на площадь равна – 1,00.

Выбранный аналог соответствует оцениваемому объекту по классу конструктивной системе. Объект оценки – КС-1. Степень готовности рассматривается далее.

Поправка на конструктивные решения (разница в площади) составила 1,00.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = a_j / a_c,$$

a_c и a_j — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j -ом районе расположения оцениваемого объекта:

| Сейсмичность в баллах | α |
|-----------------------|----------|
| 6 | 1,00 |
| 7 | 1,04 |
| 8 | 1,05 |
| 9 | 1,08 |
| 10 | 1,09 |

| Наименование субъектов РФ и населенных пунктов | Карты ОСП-2015 | | | Наименование субъектов РФ и населенных пунктов | Карты ОСП-2015 | | | Наименование субъектов РФ и населенных пунктов | Карты ОСП-2015 | | |
|--|----------------|---|----|--|----------------|---|----|--|----------------|----------|-----------|
| | А | В | С | | А | В | С | | А | В | С |
| Каленово | 8 | 8 | 9 | Сахарный Завод | 7 | 8 | 9 | Чикой | 7 | 8 | 9 |
| Каменск | 8 | 9 | 10 | Северобайкальск | 9 | 9 | 10 | Шаралдай | 7 | 8 | 9 |
| Кижинга | 7 | 7 | 8 | Северомуйск | 9 | 9 | 10 | Шибертуй | 7 | 8 | 9 |
| Кичера | 9 | 9 | 10 | Селенгинск | 8 | 9 | 10 | Эрхирик | 8 | 8 | 9 |
| Кудара | 9 | 9 | 10 | Селендума | 8 | 8 | 9 | Янчукан | 9 | 9 | 10 |
| Республика Дагестан | | | | | | | | | | | |
| Аксай | 8 | 8 | 9 | Избербаш | 9 | 9 | 10 | Манаскент | 9 | 9 | 10 |
| Альбурикент | 8 | 9 | 10 | Карабудахкент | 9 | 9 | 10 | Махачкала | 8 | 9 | 10 |
| Ахты | 9 | 9 | 10 | Каспийск | 8 | 9 | 10 | Ново-Гагатли | 8 | 8 | 9 |
| Ачису | 9 | 9 | 10 | Касумкент | 9 | 9 | 10 | Новый Кяхулай | 8 | 9 | 10 |
| Бабаюрт | 8 | 8 | 9 | Кизилюрт | 8 | 9 | 9 | Новый Сулак | 8 | 9 | 9 |
| Бавтугай | 8 | 9 | 9 | Кизляр | 7 | 8 | 8 | Сулак | 8 | 8 | 9 |
| Белиджи | 9 | 9 | 10 | Комсомольский | 7 | 8 | 8 | Султан-Янгиюрт | 8 | 9 | 9 |
| Ботлих | 9 | 9 | 10 | Кубачи | 9 | 9 | 10 | Тарки | 8 | 9 | 10 |
| Буйнакск | 9 | 9 | 10 | Куруш | 8 | 8 | 9 | Тюбе | 8 | 9 | 10 |
| Дагестанские Огни | 9 | 9 | 10 | Кяхулай | 8 | 9 | 10 | Хасавюрт | 8 | 9 | 9 |
| Дербент | 9 | 9 | 10 | Леваши | 9 | 9 | 10 | Шамилькала | 9 | 9 | 10 |
| Дубки | 9 | 9 | 10 | Маджалис | 9 | 9 | 10 | Шамхал | 8 | 9 | 9 |
| Дылым | 9 | 9 | 10 | Мамедкала | 9 | 9 | 10 | Южно-Сухокумск | 6 | 7 | 7 |

Для пгт. Тюбе, средний показатель сейсмичности равен 8-баллам, соответственно поправка на сейсмичность составляет – 1,05.

Крег.-эк – поправка к стоимости 1 кв.м. с учетом климатического района.

Рассматриваемые здания располагаются в Республике Дагестан, а стоимость объекта-аналога рассчитана для условий Московской области. Значение показателей в зависимости от класса конструктивной системы и региона приводится в таблице ниже:

| Федеральные округа, края, области | ЗДАНИЯ | | | | | | | | | |
|---|--|---|---|--------------|-------|--|--|--|---|-------|
| | с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: | | | | | | | | | |
| | кирпича | мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков | кирпича, мелких сте- новых блоков | железобетона | | панелей "санд- вич" | стекла, свето- прозрач- ного ма- териала | панелей "сандвич" | древе- сины | |
| | с несущими конструкциями преимущественно из: | | | | | | | | | |
| железо- бетона, стали, кирпича | железо- бетона и стали | древе- сины | железобетона | | стали | железо- бетона, стали (кроме ЛСТК) | железо- бетона, стали (кроме ЛСТК) | легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК) | древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов | |
| Класс конструктивных систем | | | | | | | | | | |
| КС-1 | КС-1А | КС-2 | КС-3 | КС-4 | КС-5 | КС-6 | КС-6А | КС-6Б | КС-7 | |
| Южный федеральный округ | | | | | | | | | | |
| Республика Крым | 0,963 | 0,838 | 0,844 | 0,980 | 0,807 | 0,816 | 0,800 | 0,827 | 0,899 | 0,892 |
| г. Севастополь | 1,003 | 0,856 | 0,870 | 0,974 | 0,824 | 0,825 | 0,810 | 0,837 | 0,912 | 0,907 |
| Республика Адыгея (Адыгея) | 0,843 | 0,725 | 0,810 | 0,819 | 0,737 | 0,757 | 0,750 | 0,776 | 0,769 | 0,908 |
| Республика Дагестан | 0,793 | 0,626 | 0,625 | 0,743 | 0,642 | 0,683 | 0,665 | 0,709 | 0,706 | 0,815 |
| Республика Ингушетия | 0,648 | 0,555 | 0,507 | 0,740 | 0,542 | 0,589 | 0,572 | 0,612 | 0,637 | 0,692 |
| Республика Калмыкия | 0,841 | 0,709 | 0,724 | 0,865 | 0,702 | 0,721 | 0,724 | 0,791 | 0,709 | 0,803 |
| Республика Северная Осетия - Алания | 0,601 | 0,541 | 0,484 | 0,677 | 0,519 | 0,559 | 0,556 | 0,616 | 0,592 | 0,634 |
| Ростовская область | 0,834 | 0,781 | 0,758 | 0,917 | 0,765 | 0,798 | 0,788 | 0,790 | 0,774 | 0,831 |
| Ставропольский край | 0,771 | 0,705 | 0,695 | 0,750 | 0,707 | 0,737 | 0,731 | 0,747 | 0,811 | 0,795 |

Источник информации: Индексы Ко-Инвест № 120, 2022г.

Размер Крег-эк составляет **0,793**.

Кбаз-до. – коэффициент перехода от базисных цен к ценам на даты исследования. Определение данного коэффициента представлено в Таблице ниже.

Определение коэффициента перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки

| Показатель | Значение* | Источник |
|---|--------------------------|--|
| Индекс на СМР к сметным ценам 01.01.2020 г. на дату исследования (октябрь 2023) | 155,45/125,999 = 1,23 | Индексы цен в строительстве «КО-Инвест» № 123 за апрель 2023г. стр. 94 |
| <i>Коэффициент перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки</i> | 1,23 | |

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительные-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2023-2026 гг. (с учетом НДС)**

| 2 Строительные-монтажные работы | месяц, год | Строительно-монтажные работы | | Технологическое оборудование | | месяц, год | Строительно-монтажные работы | | Технологическое оборудование | |
|------------------------------------|-------------|---|--------------------------|---|--------------------------|-------------|---|--------------------------|---|--------------------------|
| | | Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС | Прирост цен, % в квартал | Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС | Прирост цен, % в квартал | | Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС | Прирост цен, % в квартал | Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС | Прирост цен, % в квартал |
| | Март 15 | 106,419 | 0,486 | 77,699 | 6,621 | Март 21 | 129,668 | 0,672 | 111,484 | 1,054 |
| | Июнь 15 | 107,369 | 0,893 | 78,025 | 0,420 | Июнь 21 | 133,502 | 2,957 | 111,921 | 0,393 |
| | Сентябрь 15 | 106,131 | -1,154 | 82,317 | 5,501 | Сентябрь 21 | 138,351 | 3,632 | 113,751 | 1,635 |
| | Декабрь 15 | 106,207 | 0,072 | 87,496 | 6,291 | Декабрь 21 | 142,718 | 3,157 | 115,361 | 1,415 |
| | Март 16 | 106,277 | 0,066 | 90,613 | 3,562 | Март 22 | 152,163 | 6,618 | 135,961 | 17,857 |
| | Июнь 16 | 107,243 | 0,908 | 89,269 | -1,483 | Июнь 22 | 154,986 | 1,855 | 141,587 | 4,138 |
| | Сентябрь 16 | 109,648 | 2,243 | 88,551 | -0,803 | Сентябрь 22 | 157,010 | 1,306 | 143,619 | 1,435 |
| | Декабрь 16 | 110,395 | 0,681 | 85,584 | -3,352 | Декабрь 22 | 158,983 | 1,257 | 144,510 | 0,621 |
| | Март 17 | 111,327 | 0,844 | 85,949 | 0,427 | Март 23 | 161,024 | 1,283 | 150,088 | 3,860 |
| | Июнь 17 | 112,008 | 0,612 | 85,722 | -0,264 | Июнь 23 | 153,477 | -4,687 | 137,109 | -8,648 |
| | Сентябрь 17 | 114,175 | 1,934 | 85,800 | 0,090 | Сентябрь 23 | 155,454 | 1,288 | 139,613 | 1,826 |
| | Декабрь 17 | 115,656 | 1,297 | 86,546 | 0,870 | Декабрь 23 | 157,456 | 1,288 | 142,163 | 1,826 |
| | Март 18 | 116,043 | 0,334 | 86,095 | -0,521 | Март 24 | 159,485 | 1,288 | 144,760 | 1,826 |
| | Июнь 18 | 116,723 | 0,586 | 90,400 | 5,000 | Июнь 24 | 161,539 | 1,288 | 147,404 | 1,826 |
| | Сентябрь 18 | 117,395 | 0,576 | 94,146 | 4,143 | Сентябрь 24 | 163,620 | 1,288 | 150,096 | 1,826 |
| | Декабрь 18 | 119,573 | 1,855 | 94,249 | 0,110 | Декабрь 24 | 165,728 | 1,288 | 152,837 | 1,826 |
| | Март 19 | 120,518 | 0,791 | 95,665 | 1,503 | Март 25 | 167,863 | 1,288 | 155,629 | 1,826 |
| | Июнь 19 | 121,161 | 0,533 | 97,445 | 1,861 | Июнь 25 | 170,025 | 1,288 | 158,472 | 1,826 |
| | Сентябрь 19 | 122,717 | 1,284 | 100,544 | 3,180 | Сентябрь 25 | 172,216 | 1,288 | 161,366 | 1,826 |
| | Декабрь 19 | 125,330 | 2,130 | 100,977 | 0,430 | Декабрь 25 | 174,434 | 1,288 | 164,313 | 1,826 |
| | Март 20 | 125,999 | 0,534 | 108,908 | 7,854 | Март 26 | 176,681 | 1,288 | 167,314 | 1,826 |
| | Июнь 20 | 127,826 | 1,450 | 106,367 | -2,333 | | | | | |
| | Сентябрь 20 | 128,355 | 0,414 | 110,960 | 4,319 | | | | | |
| | Декабрь 20 | 128,803 | 0,349 | 110,321 | -0,576 | | | | | |

Расчёт стоимость нового строительства рассматриваемого объекта недвижимости представлен в таблице ниже. Полученная стоимость затрат на создание объекта (нового строительства) умножается на степень готовности строительства. Степень готовности строительства берем по данным из Выписки на объект незавершенного строительства от 05.10.2023г., что составляет – **29 %**.

| Наименование | Объект незавершенного строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, кадастровый номер: 05:50:000084:401, расположенный по адресу: Республика Дагестан, Кумторкалинский р-он, пгт. Тюбе | | |
|--|---|-------------|--|
| | Расчетное значение | Коэффициент | Примечание |
| Общий объем оцениваемого здания (V), м3 | 7 405,00 | | Согласно план-схемы (чертеж) на незавершенное строение |
| Стоимость затрат на замещение 1м3 объема объекта в ценах 2020 г., руб. | 7 147,00 | | Сб. КО-ИНВЕСТ "Жилые дома" 2020, стр. 233, гпЖЗ.02.001.0474 |
| Поправка на различие в площади (K1) | 1,00 | 1,00 | Сб. КО-ИНВЕСТ "Жилые дома" 2020, стр. 37 |
| Стоимость затрат на замещение 1м3 объема объекта в ценах 2020 г. с учетом поправки, руб. | 7 147,00 | | Свост. * Кр. |
| Поправка на различие в сейсмичности (K2) | 1,05 | 1,05 | Сб. КО-ИНВЕСТ "Жилые дома" 2020, стр. 37 |
| Стоимость затрат на замещение 1м3 объема объекта в ценах 2020 г. с учетом поправки, руб. | 7 504,35 | | |
| Региональный коэффициент стоимости строительства (Ккл), по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2020г. | 0,793 | 0,793 | Индексы «Ко-Инвест» № 120, 2022г. стр. 220 |
| Стоимость затрат на замещение 1м3 объема объекта в ценах 2020 г. с учетом поправки, руб. | 5 950,95 | | |
| Индекс перехода сметных цен от 1кв. 2020г. к 3 кв. 2023г. (И) | 1,23 | 1,23 | 155,45 / 125,999 = 1,23 (Индексы цен в строительстве «КО-Инвест» № 123 за апрель 2023г. стр. 94) |
| Стоимость затрат на замещение 1м3 объема объекта на дату оценки, руб. | 7 319,67 | | |
| Стоимость затрат на замещение объекта в целом на дату оценки, руб. | 54 202 141,00 | | |
| Стоимость затрат на замещение объекта в целом на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб. (Кнде) | 54 202 141,00 | 0,00 | |
| Процент готовности объекта, % | 29 % | | Выписка из ЕГРН на ОНС от 05.10.2023г. |
| Стоимость затрат на замещение объекта с учетом готовности объекта руб. | 15 718 621,00 | | |
| Физический износ объекта % | 11 % | | |
| Функциональное устаревание, % | 20 % | | |
| Внешний (экономический) износ, % | 22,50 % | | |
| Накопленный износ, % | 44,82 % | | |
| Стоимость затрат на замещение объекта с учетом готовности и износа здания, руб. | 8 673 535,00 | | |
| Стоимость затрат на замещение объекта с учетом готовности и износа здания, руб. округленно: | 8 674 000,00 | | |

Таким образом стоимость объекта незавершенного строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, с подвальным этажом, кадастровый номер: 05:50:000084:401, расположенный по адресу: Республика Дагестан, Кумторкалинский р-он, пгт. Тюбе, определенный в рамках затратного подхода, округленно, составляет:

8 674 000,00

(Восемь миллионов шестьсот семьдесят четыре тысячи рублей)

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

Сравнительный подход наиболее действенен для объекта недвижимости, по которому имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату проведения оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

При применении метода прямого сравнения необходимо соблюдать определенную последовательность при внесении корректировок: сначала выполняются последовательные корректировки, а затем независимые.

I. Последовательные корректировки проводятся по следующим элементам сравнения:

Объем прав (Объект оценки и его аналоги могут находиться в собственности, аренде, лизинге).

Условия финансирования сделки. Вид платежа по сделке характеризует коммерческие условия продажи. Вариантов оплаты: платеж наличными средствами, авансовые платежи, платежи в рассрочку, предоставление кредита, платежи в смешанной форме и пр. Путем сопоставления коммерческих условий сделок или предложений по объектам-аналогам и объекту оценки определяются различия и вносятся соответствующие поправки.

Условия (тип) сделки или мотивация покупателя. Тип сделки (мотивация покупателя) и ее условия при этом обычно означают различные уровни цен для одного и того же актива. Если актив приобретается на аукционе при наличии предпосылки ликвидации – это одна ситуация, если актив покупается в спекулятивных целях для последующей перепродажи – другая; наконец, тот же актив, возможно, будет иметь более высокую цену при продаже его конечному пользователю в предположении дальнейшего длительного использования. Таким образом, при проведении корректировки по данному элементу сравнения Оценщиком должны быть учтены различия в целях осуществления сделок по объектам сравнения и оцениваемому объекту.

Рыночные условия или дата продажи (осуществления сделки / предложения). Необходимость внесения этой поправки обусловлена действием принципа изменения и связана с непрерывной изменчивостью рыночной конъюнктуры. Анализ динамики цен за прошедшее с момента продажи время позволит провести необходимую корректировку, приводящую к уровню цен сделок на дату оценки с помощью трендов или индексов, которые отражают в том числе и инфляцию за данный период. Следует при выборе аналогов стремиться к тому, чтобы дата продажи/предложения аналога была максимально приближена по времени к дате оценки, поскольку любая дополнительная корректировка вносит дополнительную погрешность в расчеты.

Поправки данного блока по описанным четырем элементам сравнения носят традиционное название последовательных и выполняются одна за другой. Проведение корректировок по элементам 1-3 требует применения тонких приемов анализа, детальной информации как по оцениваемому объекту, так и по объектам сравнения, и достаточно трудоемко. Так, учет поправки на срок поступления платежей связан при наличии значительного периода ожидания с еще большим увеличением цены предложения (по сравнению с ценой сделки по аналогу) на величину упущенной выгоды приобретателем (потери им дохода от эксплуатации данного объекта) за рассматриваемый период. Также некорректно определять стоимость единичного оцениваемого объекта сравнением с ценой одного объекта-аналога, выведенной из общей цены сделки, представляющей собой продажу комплекса зданий.

Ввиду вышеизложенного, основной рекомендацией теории по первому блоку корректировок является предложение использовать ценовые характеристики объектов-аналогов того же структурного вида, что и у оцениваемого объекта.

II. Независимые корректировки проводятся для отражения различий между объектом оценки и объектами сравнения по различным физическим и экономическим характеристикам¹ таким как:

- местоположение;
- площадь объекта;
- условия подъезда;
- наличие коммуникаций.

Поправки по блоку независимых корректировок могут проводиться в любом порядке по совокупности показателей за исключением поправки на ремонт, которая может вноситься дополнительным слагаемым.

Вносимые в цену аналога корректировки в связи с особенностями их учета могут быть разделены на два вида:

коэффициентные, вносимые умножением или делением на тот или иной коэффициент;
поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием некоторой компоненты, представленной в абсолютном (стоимостном) выражении.

Процесс проведения корректировок и их результаты принято оформлять в табличном виде.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Методика оценки земельного участка

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

При оценке объекта оценки, оценщик применил метод сравнения продаж, который основан на сравнительном подходе.

Метод сравнения продаж

Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;

определение подходящих единиц сравнения;

выделение необходимых элементов сравнения;

проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

В Республике Дагестан рынок земли постепенно развивается и есть возможность подобрать соответствующие аналоги, поэтому в настоящем Отчете применялся метод сравнения продаж.

В качестве объектов сравнения оценщиком были отобраны земельные участки, предлагаемые к продаже по состоянию на дату проведения оценки. Данные по аналогам были получены из открыто опубликованной информации и от представителей собственников объектов.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок недвижимости поселка Тюбе за октябрь 2023 г., с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости, и в частности в сети Internet на www-серверах avito.ru, и др. открытых источников.

Основными критериями в ходе отбора объектов-аналогов служили:

¹ Главным выделительным признаком технико-экономических корректировок в особую группу является то, что они выполняются по функционально образующим параметрам, связанным с потребительскими и эксплуатационными свойствами объекта, и выполняются мультипликативно.

объекты сделки (предложения на продажу) – земельные участки земель населенных пунктов;
состав передаваемых прав – право собственности;
дата предложения – октябрь 2023 г.;

месторасположение – пос. Тюбе Коркмаскалинского района РД (при отсутствии предложений в пос. Тюбе, Оценщик расширяет территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, включая в нее села и города Республики Дагестан, при отсутствии аналогов на территории РД в территорию исследования включаются сначала республики Северного Кавказа, а затем иные края и области России);

площадь объектов-аналогов– от 500 до 1000 кв. м.

Исследование наличия в сети Internet на www-серверах avito.ru, и др. открытых источниках предложений о продаже объектов-аналогов, соответствующих критериям оценки позволило собрать объем рыночной информации по объектам-аналогам, необходимый для использования сравнительного подхода.

По итогам анализа Оценщик пришел к выводу о том, что указанные объекты - аналоги сопоставимы с Объектом оценки по следующим параметрам сравнения:

объекты сделки (предложения на продажу) – земельные участки земель населенных пунктов;
состав передаваемых прав – право собственности;
дата предложения – октябрь 2023 год;
площадь объектов-аналогов– от 500 до 1000 кв. м.

Таким образом, были получены данные о выставленных на продажу объектах, аналогичных объекту оценки. Скриншоты объектов аналогов с указанием ссылок на источники публикации представлены ниже.

Аналог 1.

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

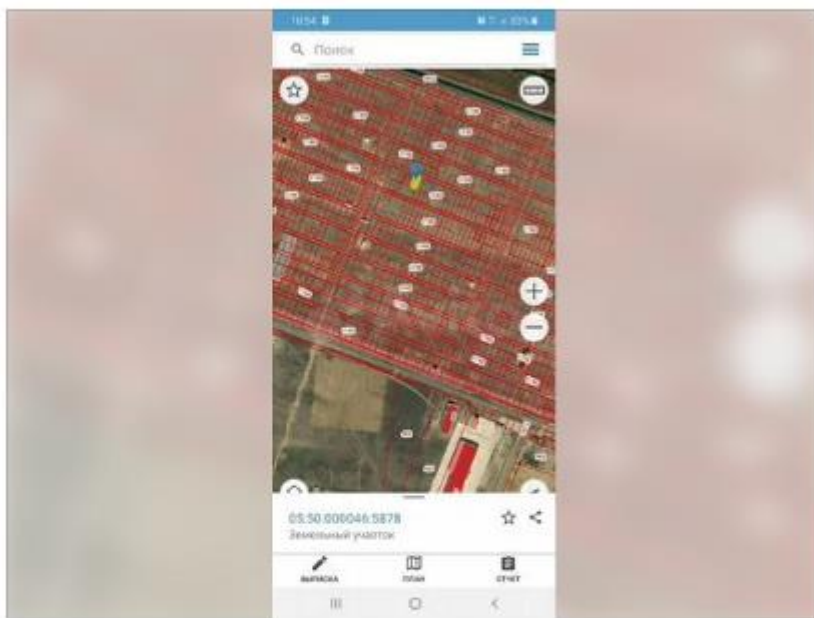
280 000 Р

46 667 Р за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Содержание объявления: на против стекольного завода. 6 соток Разметки есть Колышки забиты по углам. Зеленка документы имеется Торг.

Источник

информации:

https://www.avito.ru/tyube/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3362410781.

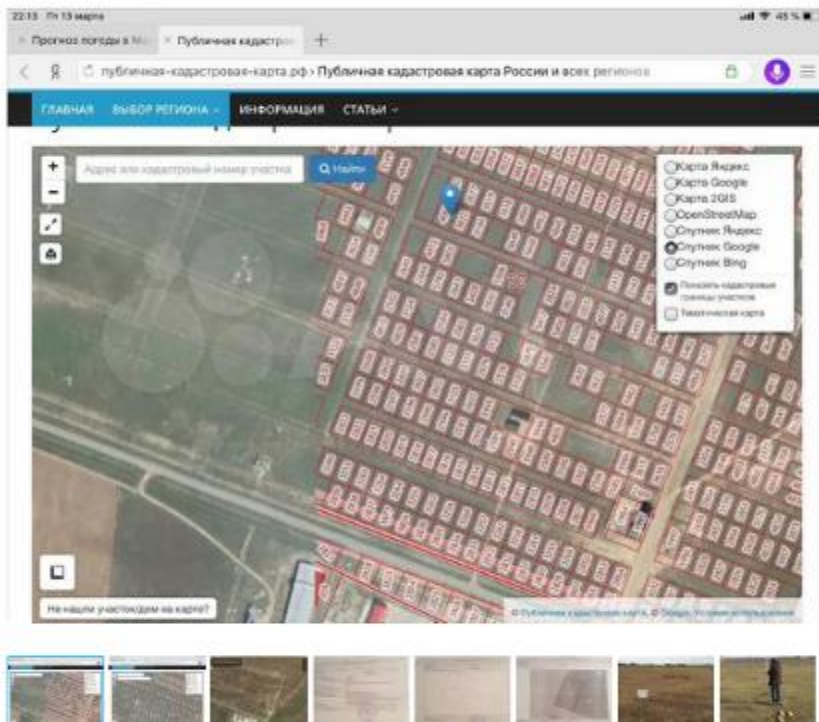
Аналог 2.

Участок 6 сот. (ИЖС)

350 000 ₽

58 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Содержание объявления: Продам участок зелёнка есть, напротив стекольного завода, 4 улица от угла 2 ой.торг Вынос границ сделал.

Источник информации: https://www.avito.ru/tyube/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1895981841.

Аналог 3.

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

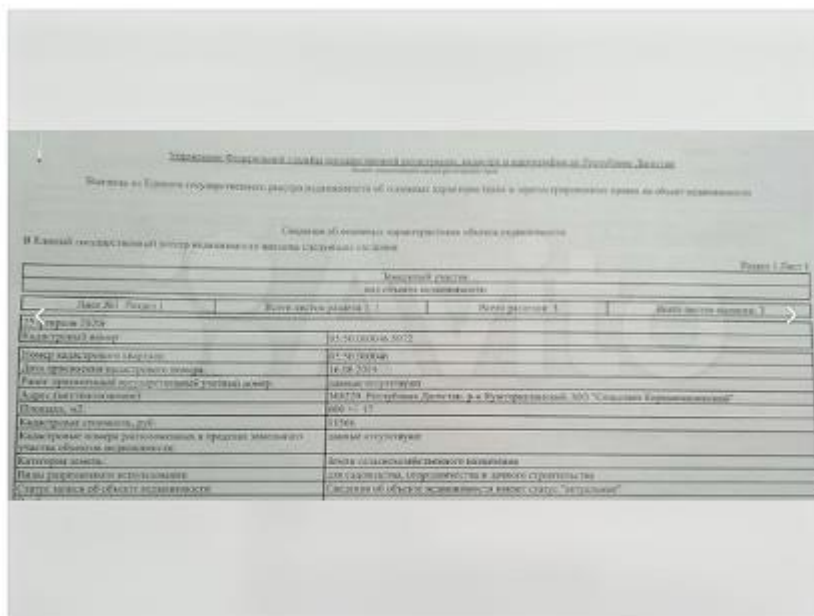
350 000 Р

58 333 Р за сотку
или предложите свою цену

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -13 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Содержание объявления: На против керамгранита завода.

Источник

информации:

https://www.avito.ru/tyube/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2344614081.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1032 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ № 05:50:000084:10

| № п/п | Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|--|--------------------------------------|---|---|---|
| | Наименование | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| | Месторасположение | РД, Коркмаскалинский р-он, пос. Тюбе | РД, Коркмаскалинский р-он, пос. Тюбе | РД, Коркмаскалинский р-он, пос. Тюбе | РД, Коркмаскалинский р-он, пос. Тюбе |
| | Ссылка на источник публикации | | https://www.avito.ru/tyube/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_336241_0781 | https://www.avito.ru/tyube/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1895981841 | https://www.avito.ru/tyube/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_234461408_1 |
| | Цена предложения (руб.) | | 280 000,00 | 350 000,00 | 350 000,00 |
| | Площадь объекта | 1032 | 600,00 | 600,00 | 600,00 |
| | Цена предложения (руб. за 1 кв. м.) | | 466,6667 | 583,3333 | 583,3333 |
| | Возможность торга | | Имеется | Имеется | Имеется |
| 1 | Корректировка на торг | | Предложение | Предложение | Предложение |
| | Корректировка, коэф. | | 9,8% | 9,8% | 9,8% |
| | Цена после корректировки, руб. | | 420,9333 | 526,1667 | 526,1667 |
| 2 | Корректировка на условия рынка (время прод./предл.) | Октябрь 2023 | Октябрь 2023 | Октябрь 2023 | Октябрь 2023 |
| | Корректировка, коэф. | | 1 | 1 | 1 |
| | Цена после корректировки, руб. | | 420,9333 | 526,1667 | 526,1667 |
| 3 | Корректировка на назначение/категорию земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| | Корректировка, коэф. | | 1 | 1 | 1 |
| | Цена после корректировки, руб. | | 420,9333 | 526,1667 | 526,1667 |
| 4 | Корректировка на разрешенное использование | МЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| | Корректировка, коэф. | | 1,1 | 1,1 | 1,1 |
| | Цена после корректировки, руб. | | 463,0267 | 578,7833 | 578,7833 |
| 5 | Рассматриваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| | Корректировка, коэф. | | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| | Цена после корректировки, руб. | | 463,0267 | 578,7833 | 578,7833 |
| 6 | Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей с твердым покрытием) | Свободная, грунт | Свободная, грунт | Свободная, грунт | Свободная, грунт |
| | Корректировка, коэф. | | 1 | 1 | 1 |
| | Цена после корректировки, руб. | | 463,0267 | 578,7833 | 578,7833 |
| 7 | Наличие электроснабжения | имеется | имеется | имеется | имеется |
| | Корректировка, коэф. | | 1 | 1 | 1 |
| | Цена после корректировки, руб. | | 463,0267 | 578,7833 | 578,7833 |
| 8 | Наличие газоснабжения | имеется | имеется | имеется | имеется |
| | Корректировка, коэф. | | 1 | 1 | 1 |
| | Цена после корректировки, руб. | | 463,0267 | 578,7833 | 578,7833 |
| 9 | Наличие водоснабжения и канализации | имеется | имеется | имеется | имеется |
| | Корректировка, коэф. | | 1 | 1 | 1 |
| | Цена после корректировки, руб. | | 463,0267 | 578,7833 | 578,7833 |
| 10 | Корректировка на местоположение | индивидуальные жи- | индивидуальные жи- | индивидуальные жи- | индивидуальные жилые |

| | | лые дома | лые дома | лые дома | дома |
|----|---|----------|----------|----------|-------------------|
| | Корректировка, коэф. | | 1 | 1 | 1 |
| | Цена после корректировки, руб. | | 463,0267 | 578,7833 | 578,7833 |
| 11 | Корректировка на площадь ЗУ, кв. м | 1032 | 600 | 600 | 600 |
| | Корректировка, коэф. | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Цена после корректировки, руб. | | 463,0267 | 578,7833 | 578,7833 |
| | Количество корректировок аналога | | 2 | 2 | 2 |
| | Весовой коэффициент корректировок | | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| | Весовой коэффициент корректировок, % | | 33,33% | 33,33% | 33,33% |
| | Весовой коэффициент, руб. | | 154,3422 | 192,9278 | 192,9278 |
| | Расчетная стоимость за 1 кв. м, руб. | | | | 540,1978 |
| | Рыночная стоимость ЗУ, руб. | | | | 557 484,11 |
| | Рыночная стоимость ЗУ округленно, руб. | | | | 557 000,00 |

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 05:50:000084:10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под селитебную зону, площадью 1032 кв. м., адрес: РД, Кумторкалинский район, МО пос. Тюбе, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет:

557 000 рублей
(Пятьсот пятьдесят семь тысяч рублей)

ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

1. Корректировка на торг. Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке недвижимости. При внесении этой корректировки подразумевается, что первоначальная цена предложения земельных участков завышена. Размер скидки определяется множеством факторов, например, характером сделки, условиями платежа, взаимоотношениями продавца с покупателем, конъюнктурой рынка на момент заключения сделки. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 5-10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. 2022г., был произведен расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для продажи земельных участков:

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 11,7% | 10,9% | 12,5% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую) | 10,1% | 9,3% | 10,8% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,4% | 13,0% | 15,9% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС) | 9,8% | 8,6% | 11,0% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) | 8,8% | 7,8% | 9,7% |
| Земельные участки под объекты рекреации | 12,9% | 11,8% | 14,0% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 11,6% | 10,7% | 12,5% |

Данная корректировка проводилась, значение корректировки составило для земель сельскохозяйственного назначения – 9,8 %.

2. Корректировка на дату предложения (На состояние рынка)

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. Цены на недвижимость постоянно меняются, и при постоянно меняющемся рынке и наличии разрыва больше месяца корректировку нужно рассчитывать обязательно. Поскольку официально опубликованных данных об изменениях цен на недвижимость за период с даты публикации информации о цене аналогов до даты оценки Оценщиком не получены, оценка проводилась исходя из предположения, что изменения цены на недвижимость не претерпели.

3. Корректировка на качество прав.

Данная корректировка, в основном, определяется для земельных участков, в том числе в составе единого объекта недвижимости. В случае, если оформленные права на объект-аналог и объект оценки различны, широко распространен экспертный метод. Экспертные мнения приводятся как максимальное, минимальное и среднее значение, использование той или иной величины обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае.

Данная корректировка не проводилась ввиду того, что качество оцениваемых прав объекта оценки и аналогов одинаковое.

4. Корректировка на передаваемые права.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Таблица 12. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

| под индустриальную застройку | | Объект-аналог | | |
|------------------------------|---|---------------|---|---|
| | | Собственность | Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности |
| Объект оценки | Собственность | 1,00 | 1,17 | 1,33 |
| | Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,86 | 1,00 | 1,14 |
| | Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,75 | 0,87 | 1,00 |

Данная корректировка не проводилась ввиду того, что передаваемые имущественные права объекта оценки и аналогов одинаковые.

5. Корректировка на категорию земель/потенциальное использование

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием регионов местонахождения земельных участков и категорий земель.

Таблица 76. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

| под коммерческую застройку | | Объект-аналог | | | |
|----------------------------|---|--|---|---|---|
| | | Земельные участки под коммерческую застройку | Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку |
| Объект оценки | Земельные участки под коммерческую застройку | 1,00 | 1,02 | 1,51 | 1,67 |
| | Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,98 | 1,00 | 1,48 | 1,63 |
| | Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,66 | 0,68 | 1,00 | 1,10 |
| | Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,60 | 0,61 | 0,91 | 1,00 |

Ввиду наличия различий по данному показателю между объектом оценки и аналогами (объект оценки из земель под многоэтажную жилую застройку (МЖС), а объекты аналоги – под индивидуальную жилую застройку (ИЖС)), корректировка производилась. Значение корректировки составило – 1,10.

6. Корректировка на местоположение.

Местоположение объекта (в пределах города), является наиболее важным фактором. Изменение цены в зависимости от местоположения определялась по Справочнику оценщика недвижимости. «Земельные участки» Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022г.

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

| | | Объект-аналог | | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| | | Центр города | Центры деловой активности | Зоны автомагистралей | Индивидуальные жилые дома | Многоквартирная жилая застройка | Окраины города, промзоны |
| Объект оценки | под индустриальную застройку | | | | | | |
| | Центр города | 1,00 | 1,18 | 1,20 | 1,38 | 1,33 | 1,38 |
| | Центры деловой активности | 0,85 | 1,00 | 1,02 | 1,18 | 1,13 | 1,17 |
| | Зоны автомагистралей | 0,83 | 0,98 | 1,00 | 1,15 | 1,10 | 1,15 |
| | Индивидуальные жилые дома | 0,72 | 0,85 | 0,87 | 1,00 | 0,96 | 0,99 |
| | Многоквартирная жилая застройка | 0,75 | 0,89 | 0,91 | 1,04 | 1,00 | 1,04 |
| Окраины города, промзоны | 0,73 | 0,85 | 0,87 | 1,01 | 0,96 | 1,00 | |

Данная корректировка не проводилась в виду того, что объекта оценки и объекты аналоги расположены в зоне индивидуальной жилой застройки. Значение корректировки составило – 1,00.

7. Корректировка на транспортную доступность.

Для расчета поправки на площадь оценщик воспользовался Справочником оценщика недвижимости-2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. 2022г.

Таблица 126

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,86 | 0,85 | 0,87 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,87 | 0,86 | 0,88 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с | 0,93 | 0,94 | 0,95 |

Ввиду отсутствия различий по данному показателю между объектом оценки и аналогами, корректировка не производилась.

8. Корректировка на площадь.

Для расчета поправки на площадь оценщик воспользовался Справочником оценщика недвижимости-2022 (Земельные участки. Часть 2.) под редакцией Лейфера Л.А. 2022г.

Таблица 33

| Земельные участки под жилую застройку. Данные усредненные по России | | | | | | | | | | | |
|---|---------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-10 | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 | |
| объект оценки | 0-10 | 1,00 | 1,30 | 1,48 | 1,60 | 1,69 | 1,77 | 1,83 | 1,88 | 1,93 | 1,99 |
| | 10-30 | 0,77 | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,30 | 1,36 | 1,41 | 1,45 | 1,48 | 1,53 |
| | 30-50 | 0,67 | 0,88 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,19 | 1,23 | 1,27 | 1,30 | 1,34 |
| | 50-70 | 0,62 | 0,81 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 1,24 |
| | 70-90 | 0,59 | 0,77 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,17 |
| | 90-110 | 0,57 | 0,74 | 0,84 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,09 | 1,12 |
| | 110-130 | 0,55 | 0,71 | 0,81 | 0,88 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 |
| | 130-150 | 0,53 | 0,69 | 0,79 | 0,85 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 |
| | 150-170 | 0,52 | 0,67 | 0,77 | 0,83 | 0,88 | 0,91 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 |
| | 170-200 | 0,50 | 0,66 | 0,75 | 0,81 | 0,85 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 |

Ввиду отсутствия различий по данному показателю между объектом оценки и аналогами, корректировка не производилась. Значение корректировки составило – 1,00.

9. Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

Для расчета поправки на наличие коммуникаций, оценщик воспользовался Справочником оценщика недвижимости-2022 (Земельные участки. Часть 2.) под редакцией Лейфера Л.А. 2022г.

Таблица 59

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,90 | 0,88 | 0,91 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,95 | 0,91 | 0,99 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,79 | 0,77 | 0,82 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,74 | 0,71 | 0,76 |

Ввиду отсутствия различий по данному показателю между объектом оценки и аналогами, корректировка не производилась.

В случаях отсутствия различий по показателям объекта оценки и аналогов, корректировки не производились.

ВЕСА АНАЛОГОВ

Расчет итоговой рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемого имущества производился методом средневзвешенного значения в зависимости от количества внесенных корректировок, основываясь на предпосылке, что чем меньше внесено корректировок к аналогу и соответственно меньше вероятность влияния ошибок при внесении корректировок, тем больший удельный вес данный аналог имеет в рыночной стоимости, и наоборот.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. Оценщиком использован вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Данный вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки.

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам, рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО.

Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких-либо оснований.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

| | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 | сумма |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Количество корректировок аналога, ед. | 2 | 2 | 2 | 6 |
| Весовой коэффициент корректировок, ед. | 0,333 | 0,333 | 0,333 | 1 |
| Весовой коэффициент корректировок, % | 33,33% | 33,33% | 33,33% | 100% |

Оценщик принял решение присвоить аналогам соответствующие веса и рассчитать среднее значение скорректированных цен подобранных объектов-аналогов и применить полученный результат.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Стандарты оценки предписывают формировать окончательное суждение о стоимости (результат согласования) путём расчёта средневзвешенного значения оценок, полученных при использовании различных подходов. При этом используемые веса всегда будут отражать хоть и профессиональное, но, по природе своей, субъективное мнение оценщика. Стандарты лишь предписывают выбирать их в соответствии с существенностью внутренней логики каждого из использованных подходов для участников рынка и степенью достоверности использованной информации и, в итоге, результатов расчётов.

Результаты трех подходов анализа следующие:

| Наименование объекта оценки | Наименование подходов | | | Удельный вес подхода | Рыночная стоимость, руб. |
|---|-----------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|
| | Сравнительный подход | Затратный подход | Доходный подход | | |
| Рыночная стоимость объекта незавершённого строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, с подвальным этажом, кадастровый номер: 05:50:000084:401, адрес: Республика Дагестан, Кумторкалинский р-он, пгт. Тюме | Не применялся | 8 674 000,00 | Не применялся | 100 % | 8 674 000,00 |
| Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 05:50:000084:10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под селитебную зону, площадью 1032 кв. м., адрес: РД, Кумторкалинский район, пос. Тюме, ЗУ 07 | 557 000,00 | Не применялся | Не применялся | 100 % | 557 000,00 |

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

В соответствии с ФСО III в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Обычно решением вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов.

ДОСТОВЕРНОСТЬ ДОКУМЕНТОВ

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах.

В своих расчетах Оценщик предполагает, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

Согласно п. 13 стандарта ФСО III «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- 2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.»

Таким образом, согласно стандарту ФСО III, копии документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объекта оценки, можно считать достоверными.

ДОСТАТОЧНОСТЬ ДОКУМЕНТОВ

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Исполнителем и Заказчиком.

Переданные документы исчерпывающе описывают права на объект оценки и технические характеристики объекта оценки. Других документов у заказчика нет в наличии.

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) и «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися в моем распоряжении данными:

- изложенные в приведенном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчета: я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- мой анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с едиными стандартами профессиональной практики оценки;
- мой анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральными стандартами оценки;
- расчетная стоимость объекта оценки признается действительной на дату подготовки отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость за представленные к оценке объекты оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки, без НДС составляет после округления:

| № | Наименование | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|---|--|----------------------------------|
| 1 | Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, с застроенной площадью – 635,12 кв. м, строительным объемом – 7 405 м ³ , кадастровый номер: 05:50:000084:401, расположенный по адресу: Республика Дагестан, Кумторкалинский р-он, пгт. Тюбе | 8 674 000,00 |
| 2 | Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 05:50:000084:10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под селитебную зону, площадью 1032 кв. м., расположенный по адресу: РД, Кумторкалинский район, МО пос. Тюбе, ЗУ07 | 557 000,00 |
| | Общая рыночная стоимость объектов оценки – Объект незавершенного строительства – трехэтажный многоквартирный жилой дом, с застроенной площадью – 635,12 кв. м, строительным объемом – 7 405 м ³ , кадастровый номер: 05:50:000084:401, и земельный участок с кадастровым номером 05:50:000084:10, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под селитебную зону, площадью 1032 кв. м., адрес: РД, Кумторкалинский район, пос. Тюбе | 9 231 000,00 |

Эксперт-оценщик



Газилова Фариды Руслановна

Приложения

Приложение № 1. Копии документов оценщика

Приложение № 2. Документы, представленные заказчиком и фото объекта оценки.



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
 Ассоциация
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
 101000, г. Москва, Потоловский пер., д. 16/5, стр. 1
 (495) 626-29-50, в (800) 200-29-50, www.kvachet.ru, mail@srosouvet.ru

**Выписка № 41804
 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

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
 (Ф.И.О., должность или полное наименование организации)

о том, что **Газилова Фаридат Руслановна**
 (Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 30.04.2021 года за регистрационным номером № 2879

(сведения о наличии владения в саморегулируемой организации оценщика)

принято осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставляет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018718-1 от 22.03.2021 г. по направлению "Оценка недвижимого имущества", №018734-2 от 22.03.2021 г. по направлению "Оценка движимого имущества".

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

(имеет лишенные полномочия лица сведения, содержащиеся в реестре о лицах саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30.04.2021 г.

Дата составления выписки 30.04.2021 г.

Первый вице-президент

В. И. Лебединский





г.Махачкала

«28» апреля 2023 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 9591R/776/00006/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 9591R/776/00006/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Газилова Фарида Руслановна
Россия, Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Гагарина, 74, кв.28
ИНН: 054603292666

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «28» апреля 2023 г. по 24:00 часов «27» апреля 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Директор Дагестанского филиала

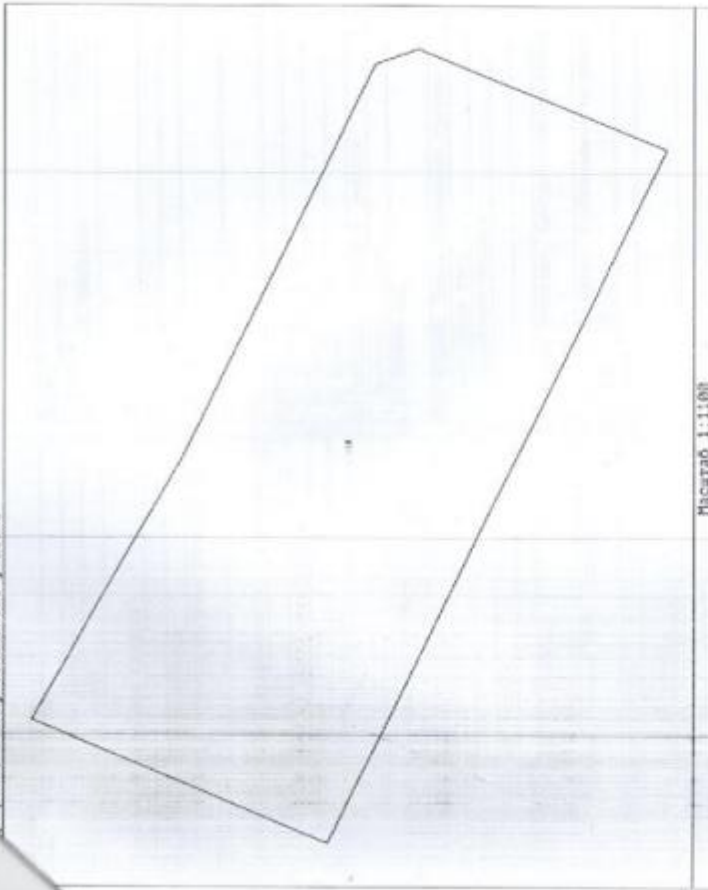
Ибрагимов Т.М.

Доверенность №3971 от 20.04.2022г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Ибрагимов Тимур Магомедович*
Тел. (8722)567757 электронная почта: ibragimovTM@alfastrah.ru

Приложение № 2. Документы, представленные заказчиком и фото объекта оценки.

Чертеж, схема земельного участка

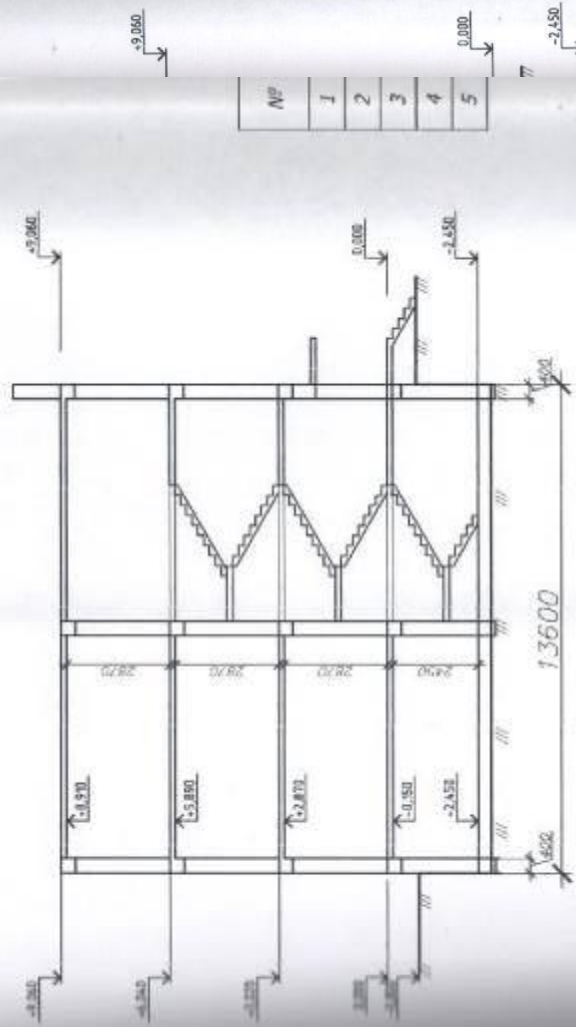


Масштаб 1:1100

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)

| | | | | |
|---|---|-----------|------------------|----------------|
| Реквизиты выписки | | | | |
| Наименование | Значение | | | |
| Дата формирования выписки | 05.10.2023 | | | |
| Регистрационный номер | 05:50:000084:10-05:50:000084:01 | | | |
| Реквизиты поступившего запроса | | | | |
| Наименование | Значение | | | |
| Дата поступившего запроса | 06.10.2023 | | | |
| Дата получения запроса органом регистрации прав | 06.10.2023 | | | |
| Сведения об объекте недвижимости - земельном участке | | | | |
| Наименование | Значение | | | |
| Дата постановки на учет/ регистрации | 11.12.2012 16:16:40 | | | |
| Кадастровый номер | 05:50:000084:10 | | | |
| Номер кадастрового квартала | 05:50:000084 | | | |
| Ид объекта недвижимости | 002001001800, Земельный участок | | | |
| Ид земельный участка | 01, Землепользование | | | |
| Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости | 05:50:000084:401 | | | |
| Ид категории | 003002000000, Земли населенных пунктов | | | |
| По документу | под селитебную зону | | | |
| Площадь | 009, Уточненная площадь | | | |
| Значение в кв. метрах | 1832 | | | |
| Погрешность | 22 | | | |
| Нормализованное описание | Республика Дагестан, Кумторкалинский район, пос. Тибе, ЗУ 7 | | | |
| Адрес в соответствии с ФГИС (Текст) | Республика Дагестан, Кумторкалинский район, пос. Тибе, ЗУ 7 | | | |
| Кадастровая стоимость | 193969.58 | | | |
| Сведения о правах и правообладателях | | | | |
| Наименование | Значение | | | |
| Сведения о праве и правообладателях | 25.10.2018 10:59:14 | | | |
| Дата постановки на учет/ регистрации | 001001000000, Собственность | | | |
| Ид зарегистрированного вещного права | 05:50:000084:10-05/184/2018-2 | | | |
| Номер регистрации вещного права | Администрация Муниципального Района "Кумторкалинский район" 0552005424, 1120546000046 | | | |
| Сведения о правообладателе | | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости | | | | |
| Наименование | Значение | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | | |
| Земельные участки | | | | |
| Номер точки | X | Y | Описание закреп. | Погрешность, м |
| 05:50:000084:10 | | | | |
| Система координат: | | | | |
| ФСХ-05 | | | | |
| 1 | | | | |
| 30 | 227768.45 | 327654.74 | - | 0.2 |
| 29 | 227758.93 | 327672.66 | - | 0.2 |
| 28 | 227746.54 | 327700.08 | - | 0.2 |
| 33 | 227743.01 | 327701.13 | - | 0.2 |
| 32 | 227727.99 | 327694.20 | - | 0.2 |
| 31 | 227749.48 | 327646.14 | - | 0.2 |

План разреза (1-1)
3-х этажного незавершенного жилого здания №5, с подв
Монолитный ж/б каркас 1-2-3-го этажей



ля №5, с подвальным этажом

Общие данные

| № | Наименование | Примечание |
|---|--------------------------|-----------------------|
| 1 | Площадь застройки | 635,12 м ² |
| 2 | Строительный объем | 7 405 м ³ |
| 3 | Высота 1,2 и 3-го этажей | 2,87 м |
| 4 | Высота подвального этажа | 2,45 м |
| 5 | Степень готовности | 29,0% |

Замеры незавершенного жилого дома 5

| Инв.№ | Уч. № | документ | Подп. | Дата | Старший | Лист | Листов |
|-------|-------|----------|-------|------|--------------------------|------|--------|
| | | | | | РД | 2 | 2 |
| | | | | | Кузнецкий район, п. Любе | | |
| | | | | | Исполн. Ильясов А. | | |
| | | | | | план разреза 1-1 | | |





