



ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СОЮЗ «ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ»
**СОЮЗ «ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА ДИНСКОГО РАЙОНА
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ»**

353200, РФ, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красная, 53/1,
тел. 8(86162) 59-7-07, e-mail: tppdinskaja@mail.ru сайт: dinsk.tpprf.ru

ОТЧЕТ № 377-18/11-242

«Об определении рыночной стоимости права пользования (годовой арендной платы) за пользование муниципальным имуществом – газопровод высокого давления, протяженностью 1 197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10 489,00 м, расположенных в станице Новотитаровской, Динского района»

дата проведения оценки - 20.11.2018 г.

дата составления отчёта - 21.11.2018 г.

Заказчик: Администрация Новотитаровского сельского поселения Динского района.

353211, РФ, Краснодарский край, Динской район, ст. Новотитаровская, ул. Советская, 63.

Исполнитель: Союз «Торгово-промышленная палата Динского района Краснодарского края».

353200, РФ, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красная, д. 53/1.

ст. Динская 2018 г.

Главе Администрации Новотитаровского
сельского поселения Динского района, в
лице главы поселения Кошман С.К.

Уважаемый Сергей Константинович!

На основании договора №178 от 20.11.2018г. Союз «Торгово-промышленная палата Динского района Краснодарского края» подготовила отчет об определении рыночной стоимости права пользования (годовой арендной платы) за пользование муниципальным имуществом – газопровод высокого давления, протяженностью 1197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10489,00 м, расположенных в Новотитаровском сельском поселении Динского района.

Оценка была произведена на основании предоставленных Вами документов, осмотра объекта оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г №135-ФЗ и утвержденными стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

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

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость права пользования (годовой арендной платы) за пользование муниципальным имуществом – газопровод высокого давления, протяженностью 1197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10489,00 м, расположенных в Новотитаровском сельском поселении Динского района, по состоянию на 20.11.2018г., без учета НДС, составляет:

344 275 (Триста сорок четыре тысячи двести семьдесят пять) рублей.

При необходимости получения разъяснений по вопросам оценки, изложенным в отчете, всю информацию Вы можете получить непосредственно у Исполнителя по указанным ниже реквизитам.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

Председатель
ТПП Динского района

В.А. Сараев

м.п.

21.11.2018 г.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (п. 21, ФСО №1, п. 8а ФСО №3)

1.1. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ (п. 21а ФСО №1)

Наименование объектов оценки:	<p>Газопровод высокого давления:</p> <ul style="list-style-type: none">• Подземный газопровод из полиэтилена:<ul style="list-style-type: none">– труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 225*20,5мм, протяженностью 1 179,5 м.• Подземный газопровод из стали:<ul style="list-style-type: none">– труба 325*6,0мм, протяженностью 6,0 м;– труба 219*5,0мм, протяженностью 5,5 м.• Надземный газопровод из стали:<ul style="list-style-type: none">– труба 325*6,0мм, протяженностью 3,0 м;– труба 219*5,0мм, протяженностью 3,0 м. <p>Газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки:</p> <ul style="list-style-type: none">• Подземный газопровод из полиэтилена:<ul style="list-style-type: none">– труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 225*20,5мм, протяженностью 2 647 м;– труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 110*10мм, протяженностью 1 м;– труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 90*8,2мм, протяженностью 964 м;– труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 160*9,1мм, протяженностью 3611 м;– труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 110*6,3мм, протяженностью 305 м;– труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 90*5,2мм, протяженностью 623 м;• Подземный газопровод из стали:<ul style="list-style-type: none">– труба 219*5,0мм, протяженностью 2,0 м;– труба 159*4,5мм, протяженностью 16,0 м;– труба 108*4,0мм, протяженностью 4,0 м;– труба 89*4,0мм, протяженностью 18,0 м;– труба 63*3,6мм, протяженностью 916,0 м;– труба 57*3,5мм, протяженностью 354,0 м;– труба 27*2,5мм, протяженностью 14,0 м.• Надземный газопровод из стали:<ul style="list-style-type: none">– труба 89*4,0мм, протяженностью 84,0 м. <p>Газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки:</p> <ul style="list-style-type: none">• Подземный газопровод из полиэтилена:<ul style="list-style-type: none">– труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 225*20,5мм, протяженностью 1 470 м;– труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 160*14,6мм, протяженностью 2 042 м;– труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 110*10мм, протяженностью 1 562 м;– труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 90*8,2мм, протяженностью 370 м;– труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 160*9,1мм, протяженностью 778 м;
-------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> – труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 110*6,3мм, протяженностью 2 630 м; – труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 90*5,2мм, протяженностью 590 м. • Подземный газопровод из стали: <ul style="list-style-type: none"> – труба 219*5,0мм, протяженностью 9,0 м; – труба 159*4,5мм, протяженностью 8,0 м; – труба 108*4,0мм, протяженностью 13,0 м; – труба 89*4,0мм, протяженностью 10,0 м. • Надземный газопровод из полиэтилена: <ul style="list-style-type: none"> • труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 63*3,6мм, протяженностью 387,5 м. • Надземный газопровод из стали: <ul style="list-style-type: none"> – труба 219*5,0мм, протяженностью 227,0 м; – труба 159*4,5мм, протяженностью 9,0 м; – труба 108*4,0мм, протяженностью 232,0 м; – труба 89*4,0мм, протяженностью 10,5 м; – труба 76*4,0мм, протяженностью 0,5 м; – труба 57*3,5мм, протяженностью 113,0 м; – труба 32*2,8мм, протяженностью 6,5 м; – труба 27*2,5мм, протяженностью 15,0 м; – труба 20*2,8мм, протяженностью 6,0 м.
Местоположение:	РФ, Краснодарский край, Динской район, Новотитаровское сельское поселение.

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ (п.21в ФСО №1)

Цель оценки:	Определение рыночной стоимости права пользования (годовой арендной платы) объектов оценки, в соответствии с требованиями Федерального законодательства об оценочной деятельности.
Задачи проведения оценки:	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости права пользования (годовой арендной платы) объектов оценки, с целью заключения (продления) договора аренды за пользование муниципальным имуществом. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

1.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (п.21г п.21ж ФСО №1)

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости права пользования (годовой арендной платы) за пользование муниципальным имуществом – газопровод высокого давления, протяженностью 1 197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10 489,00 м, расположенных в Новотитаровском сельском поселении Динского района.</p> <p>Результаты оценки будут использованы для продажи права пользования (арендной платы) муниципального имущества на открытом аукционе.</p> <p>Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.</p>
---	--

1.4. ВИД СТОИМОСТИ (п.21д ФСО №1)

Вид определяемой стоимости:	Рыночная. При использовании понятия стоимости в оценочной деятельности
-----------------------------	---

	необходимо указывать конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость:	Определение границ интервалов не предусмотрено.

1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (п.21е ФСО №1)

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

Дата осмотра объекта оценки:	20.11.2018г.
Дата оценки:	20.11.2018г.
Срок проведения оценки:	с 20.11.2018г. по 21.01.2018г. Отчет предоставляется Заказчику в течение 5 рабочих дней с момента получения всей необходимой информации, даты осмотра, а также после выполнения Заказчиком обязанностей, предусмотренных Договором.
Соблюдение сроков проведения оценки:	После выполнения Заказчиком обязанностей, предусмотренных Договором, оценщик обязуется в течение 5 рабочих дней предоставить отчет об оценке
Порядковый номер и дата составления отчета:	№ 377-18/11-242 от 21.11.2018г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (п.86 ФСО №3)

2.1. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

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

В настоящей работе применены следующие стандарты:

- стандарты, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №297);
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611.

Перечисленные Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии со статьей 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона от 28.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Использование федеральных стандартов оценки вызвано

обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

– Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации СРО РАО.

2.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Земельный кодекс Российской Федерации 136-ФЗ от 25 сентября 2001г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ *(п. 8в ФСО №3)*

Нижеприведенные условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Оценщики Союза «Торгово-промышленная палата Динского района Краснодарского края», выполнявшие данную работу, подтверждают, что, у подписавшего данный отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходах к оценке имущества, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение.

Нижеприведенные условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик основывается на информации, включающей в себя статистические данные, данные государственного земельного кадастра, информации, предоставленной собственником оцениваемого имущества, данными, полученными Оценщиком за время проведения исследования.

2. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому он не может гарантировать ее точность и полноту.

3. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Сведения, полученные Оценщиком, и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Одновременно, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это, возможно, указывается источник информации.

4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

5. Оценщик осуществил сбор и обработку информации о физических и качественных характеристиках объекта оценки, информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

6. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц.

7. Предполагается, что оцениваемый объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества.

9. Итоговое значение рыночной стоимости указано без учета НДС.

10. Анализ рынка объекта оценки и сведения об объектах аналогах, а также иная информация, приведена по состоянию на дату оценки.

Оценка выполнена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

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

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

12. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целях. Выдержки из отчета или любое соотношение стоимости объекта оценки с какой-либо его частью является неправомерным, если таковое не оговорено в данном отчете.

13. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и по отдельным договорам. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

14. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

15. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

17. На период составления отчета, в отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета и договора, Оценщик выступает как консультант.

18. Размер вознаграждения Оценщика не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

19. Заказчику была предоставлена информация о требованиях Законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору и отчету об оценке, а также стандартах оценки.

Копия настоящего отчета, не заверенная подписью руководителя и печатью Союза «Торгово-промышленная палата Динского района Краснодарского края», считается недействительной.

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (n.8a ФСО №3)

4.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (n.8e ФСО №3)

Заказ на оценку:	Ст. 6 № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Задание на оценку от 20 ноября 2018 года.
Договор на оказание услуг по оценке:	Договор от 20.11.2018 года №178 на оказание услуг по оценке недвижимого имущества, заключенный между администрацией Новотитаровского сельского поселения и Союз «Торгово-промышленная палата Динского района Краснодарского края».

4.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ (п. 8е ФСО №3)

Объекты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> – Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 225*20,5мм, протяженность 5 296,5 м; – Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 160*14,6мм, протяженность 2 042 м; – Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 110*10мм, протяженность 1 563 м; – Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 90*8,2мм, протяженность 1 334 м; – Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 160*9,1мм, протяженность 4 389 м; – Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 110*6,3мм, протяженность 2 935 м; – Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 90*5,2мм, протяженность 1 213 м; – Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 63*3,6мм, протяженность 387,5 м; – Стальная труба 325*6,0, протяженность 9 м; – Стальная труба 219*5,0, протяженность 246,50 м; – Стальная труба 159*4,5, протяженность 33 м; – Стальная труба 108*4,0, протяженность 249 м; – Стальная труба 89*4,0, протяженность 122,50 м; – Стальная труба 76*4,0, протяженность 0,50 м; – Стальная труба 63*3,6, протяженность 916 м; – Стальная труба 57*3,5, протяженность 467 м; – Стальная труба 32*2,8, протяженность 6,50 м; – Стальная труба 27*2,5, протяженность 29 м; – Стальная труба 20*2,8, протяженность 6 м.
Местонахождение объектов оценки:	РФ, Краснодарский край, Динской район, Новотитаровское сельское поселение
Состав прав на объект оценки:	Право собственности на оцениваемое имущество принадлежит: Субъект права: Администрация Новотитаровского сельского поселения Динского района.
Исходная документация, предоставленная Заказчиком:	<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 07.02.2018г.; – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 03.10.2018г.; – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 23.10.2018г.; – Выписка из реестра муниципальной собственности Новотитаровского сельского поселения по состоянию на 27.11.2017 года.
Ограничения (обременения) права:	Не предоставлены.
Спрос и предложение:	Объекты оценки имеют специализированное назначение и имеют спрос среди узкого числа заинтересованных лиц.

4.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п. 8е ФСО №3)

Наименование	Подходы, руб.		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Газопровод высокого давления, протяженностью 1197 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10489 м	Мотивированный отказ	Мотивированный отказ	4 590 333

4.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (п. 8е ФСО №3)

Результат оценки:

Рыночная стоимость права пользования (годовой арендной платы) за пользование муниципальным имуществом – газопровод высокого давления, протяженностью 1 197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10 489,00 м, расположенных в Новотитаровском сельском поселении Динского района, по состоянию на 20.11.2018г., без учета НДС, составляет:

344 275 (Триста сорок четыре тысячи двести семьдесят пять) рублей.

4.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ (п. 8е ФСО №3)

Для продажи права пользования (арендной платы) муниципального имущества на открытом аукционе. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (п. 8з, ФСО №3)

5.1. О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик:	Администрация Новотитаровского сельского поселения Динского района в лице главы администрации Кошман С.К.
Реквизиты заказчика:	ИНН 2330031970 КПП 233001001 ОГРН 1052316931204 ОКПО 04090497 353211, РФ, Краснодарский край, Динской район, станица Новотитаровская, улица Советская, 63.
Правообладатель:	Администрация Новотитаровского сельского поселения Динского района

5.2. ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ВЫСТУПАВШЕМ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ПО ОКАЗАНИЮ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

Исполнитель: (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор):	Союз «Торгово-промышленная палата Динского района Краснодарского края»
Организационно-правовая форма Полное наименование	Союз

Сокращенное наименование ОГРН Дата присвоения ОГРН ИНН	Союз «Торгово-промышленная палата Динского района Краснодарского края» ТПП Динского района 1082300002960 06.08.2008г. 2330036591
Юридический адрес Исполнителя, реквизиты:	РФ, 353200, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красная, 53/1; <u>Тел/факс: 8 (86162) 5-97-07; e-mail: tppdinskaja@mail.ru</u> р/с 40703810530200000162, БИК 046015602, КПП 237301001, к/с 30101810600000000602, Краснодарское отделение №8619 ПАО «Сбербанк России»
Фактический адрес Исполнителя:	РФ, 353200, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красная, 53/1.
Сведения о страховании:	ТПП Динского района при осуществлении оценочной деятельности подтверждается страховым Полисом № 18090В4001914, выдан страховой дом «ВСК», срок действия полиса с 02.10.2018г. по 01.10.2019г. Страховая сумма – 30 000 000 рублей.
Оценщик:	Сараев Владимир Александрович
Контактный телефон:	+7 (918) 212 60 93
Почтовый адрес:	РФ, 353200, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Славянская, 47а
Адрес электронной почты:	avtoexpert23@list.ru
Сведения об оценщике:	Член Ассоциации СРО РАО, подтверждается выпиской от 10.05.2018г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков, что Сараев В.А. является членом Ассоциации СРО РАО. Свидетельство от 19 апреля 2012г. № 0130.
Стаж работы:	Стаж работы в оценочной деятельности 9,5 лет.
Сведения об образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 037217 Выдан: Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация – «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» от 31.01.2009 года.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочная деятельность:	Квалификационный аттестат №009128-1 от 04.04.2018г. по направлению оценочная деятельность «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании:	Страхование гражданской ответственности Сараева Владимира Александровича при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков подтверждается страховым Полисом КР174137-25-18 выданного ООО «Страховое общество «Помощь» 20.04.2018г. Период страхования с 02.05.2018г. по 01.05.2019г. Страховая сумма – 5 000 000 рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	Не привлекались.

об оценке организациях и специалистах:	
Количество оценщиков, являющихся членами саморегулируемых организаций, числящихся в штате юридического лица:	3 человека

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Квалификация Оценщиков, принимавших участие в выполнении данного отчета, соответствует Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г № 37 в редакции от 20.06.2002 и Положению об экспертах-оценщиках торгово-промышленной палаты Российской Федерации от 30.10.97 № 115-16.

Публикация результатов оценки и ссылка на них:

1. Результаты оценки носят рекомендательный характер и могут быть использованы для проведения аукциона по продаже права пользования (арендной платы). Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

2. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

3. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и исключительно в указанных в нем целях. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к оцениваемому объекту в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

4. Настоящий отчет представляется Заказчику для рассмотрения на конфиденциальной основе. Данные, приведенные в отчете, не могут быть использованы для каких-либо иных целей, кроме указанных в настоящем отчете, не могут копироваться, тиражироваться или передаваться третьим лицам, кроме как в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или по решению суда. Все полученные в результате анализа оценки выводы, приведенные в отчете, составляют коммерческую тайну, так как имеют действительную и потенциальную ценность и не являются общедоступными.

5. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Сертификат качества оценки:

1. Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

2. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

3. Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Оценщику и ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий.

4. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

5. Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

6. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

7. Ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет оценщика, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета.

8. Анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с Законами РФ «О торгово-промышленных палатах в РФ» от 07.07.93 № 5340 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 а также правилами деловой и профессиональной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков Ассоциацией СРО РАО.

9. Отчет представляет собой стандартный, повествовательный письменный доклад на русском языке.

10. Заказчик и Оценщик обязуются хранить в тайне любые факты и данные, ставшие им известны в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать, в общем или частностях, информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Исполнителем.

Расчетная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

6. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В РАСЧЕТАХ (п. 4 ФСО №3)

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Для проведения оценки Оценщиком использовались данные, взятые из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.), а дополнялись также данными, предоставленными в устном порядке (используя право, закрепленное в ст. 14 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», запрашивать в устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки) и в соответствии со ст. 10 ФСО №3 Оценщиком приведены ссылки на источники информации, используемые в данном отчете.

Имеющиеся в отчете уточнения позволяют считать, что при проведении работы в рамках данного отчета Оценщиком Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя все доступные средства и методы, в частности Оценщиком производился дополнительный устный опрос там, где это было возможно. В результате анализа сделан однозначный вывод: информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности, что соответствует принципу обоснованности.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (п. 8.ж ФСО №3)

Объектом оценки является муниципальное имущество – газопровод высокого давления, протяженностью 1197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10489,00 м, расположенных в Новотитаровском сельском поселении Динского района.

В целом объект оценки рассматривается как объект средней привлекательности, для узкого круга заинтересованных лиц.

Основные технические характеристики оцениваемых объектов

№п/п	Наименование объекта	Длина сети, п.м.	Диаметр труб, мм	Техническое состояние
1	2	3	5	7
Надземный				
1	Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 63*3,6мм	387,5	63	Предельное
2	Стальная труба 325*6,0	3	325	Предельное
3	Стальная труба 219*5,0	230	219	Предельное
4	Стальная труба 159*4,5	9	159	Предельное
5	Стальная труба 108*4,0	232	108	Предельное
6	Стальная труба 89*4,0	94,5	89	Предельное
7	Стальная труба 76*4,0	0,5	76	Предельное
8	Стальная труба 57*3,5	113	57	Предельное
9	Стальная труба 32*2,8	6,5	32	Предельное
10	Стальная труба 27*2,5	15	27	Предельное
11	Стальная труба 20*2,8	6	20	Предельное
Подземный				
1	Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 225*20,5мм	5 296,5	225	Предельное
2	Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 160*14,6мм	2 042	160	Предельное
3	Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 110*10мм	1 563	110	Предельное
4	Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 90*8,2мм	1 334	90	Предельное
5	Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 160*9,1мм	4 389	160	Предельное
6	Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 110*6,3мм	2 935	110	Предельное
7	Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 90*5,2мм	1 213	90	Предельное
8	Стальная труба 325*6,0	6	325	Предельное
9	Стальная труба 219*5,0	16,5	219	Предельное
10	Стальная труба 159*4,5	24	159	Предельное
11	Стальная труба 108*4,0	17	108	Предельное
12	Стальная труба 89*4,0	28	89	Предельное
13	Стальная труба 63*3,6	916	63	Предельное
14	Стальная труба 57*3,5	354	57	Предельное
15	Стальная труба 27*2,5	14	27	Предельное

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (п. 10 ФСО №1).

Анализ наиболее эффективного использования объекта позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически

возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

В настоящем отчете объектами оценки являются: газопровод высокого давления, протяженностью 1197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примачи, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10489,00 м, расположенных в станице Новотитаровской, Динского района.

Учитывая местоположение, конструктивные особенности оцениваемых объектов, инженерно-техническое обеспечение, назначение, наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объекта оценки в соответствии с его разрешенным функциональным назначением.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п. 8.ж ФСО №3)

Общая характеристика рынка недвижимости. Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью, сложностью получения достоверной информации о ценах сделок купли-продажи, децентрализацией торгов, высокими операционными издержками.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность:

1. изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
2. изменение в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
3. изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
4. изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Инвестиции в недвижимость - один из более выгодных и безопасных способов сохранить и преумножить имеющийся капитал. Несмотря на существующие риски инвестиций и появление новых способов приумножения капитала, покупка недвижимости все так же пользуется спросом среди желающих выгодно вложить капитал.

Инвестиции в объекты недвижимости принято делить на краткосрочные и долгосрочные. Инвестиции первого типа в России были распространены накануне кризиса 2008 года из-за очень быстрого роста цен на разные виды недвижимости. Но после глобального финансового кризиса стали преобладать инвестиции второго типа.

По условиям инвестирования Краснодарский край относится к группе регионов с высоким потенциалом и незначительным риском. Он является наиболее предпочтительным для всех типов потенциальных инвесторов, но в большей степени для крупных инвесторов.

Рынок недвижимости Краснодарского края является в России одним из крупнейших и наиболее динамично развивающимся. Строительство в регионе последние 15 лет осуществляется весьма бурными темпами, что объясняется как развитием курортного бизнеса, так и подготовкой в предыдущие годы к Сочинской Олимпиаде-2014, которая весьма повысила инвестиционную привлекательность строительства жилья в находящимся неподалеку городах. После объявления Сочи столицей Олимпиады-2014 в Краснодарском крае сразу же подскочили цены на жилье и на землю. Рынок все еще инвестиционно привлекателен как для развития строительства, так и для инвестирования в жилой сектор. Но в разных городах он развивается неравномерно.

Лидерами по развитию рынка коммерческой недвижимости и инвестиционной привлекательности в Краснодарском крае считаются город Краснодар, Новороссийск и город-курорт Сочи. Развитие рынка коммерческой недвижимости в городах Краснодарского края напрямую зависит от специализации города. Условно города по специализации можно разделить на 3 группы:

- *Города-курорты*: основной вид специализации туристического бизнес. Хорошо развит рынок гостиничной и торговой недвижимости. Рынок офисной недвижимости развит слабо. К таким городам можно отнести: Геленджик, Анапу, Ейск, Горячий Ключ. Отдельно стоит выделить Сочи.

- *Города-порты*: являются крупными транспортными центрами, не только Краснодарского края, но и России. Динамично развивается рынок офисной и складской недвижимости. К таким городам можно отнести: Новороссийск, Туапсе, Темрюк.

- *Города - районные центры*: являются центрами районов, специализируются в основном на пищевой промышленности. Как правило, находятся на крупных транспортных путях, соединяющих Краснодарский край с другими регионами. К этим городам можно отнести: Тимашевск, Кропоткин, Кореновск, Курганинск, Армавир и др.

Классификация объектов недвижимости. В настоящее время вопрос о классификации недвижимости является одним из наиболее запутанных, категории и отличительные признаки объектов по категориям по-разному трактуются игроками рынка недвижимости. Риелторы, девелоперы и консультанты часто создают свои классификации для тех сегментов рынка, в которых они работают, или адаптируют западные системы стандартов к российским условиям. Отдельные варианты получают широкое распространение, их активно используют (см. классификации офисной и складской недвижимости компаний Knight Frank, Swiss Realty Group).

Необходимость классификации офисных, складских, торговых, жилых и иных зданий возникла на этапе становления рынка российской недвижимости. На первоначальном этапе ведущие игроки опирались на зарубежный опыт и пытались найти применение классификации ULI (Urban Land Institute) для офисных помещений или, например, классификации торговых центров ICSC (International Council of Shopping Centers).

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки стоимости различных категорий недвижимости. Существующие классификации недвижимости основаны на разделении объектов по различным признакам:

- по происхождению:
 - естественные (природные) объекты: земельные участки, участки недр и водные объекты, леса;
 - искусственные объекты (постройки);
- искусственные объекты (постройки), в свою очередь, различаются по назначению:
 - жилая недвижимость (дома, квартиры, комнаты);
 - коммерческая недвижимость (офисы, магазины, гостиницы, склады, промышленные комплексы);
 - общественная недвижимость (больницы, поликлиники, школы, вокзалы и т.д.);
- по степени готовности:
 - объекты, введенные в эксплуатацию;
 - объекты, требующие завершения строительства;
 - объекты, требующие реконструкции;
- по целям владения:
 - для ведения бизнеса, для проживания владельца;
 - в качестве инвестиций с целью получения дохода;
 - избыточная недвижимость;
- по степени специализации:
 - специализированная недвижимость;
 - неспециализированная недвижимость.

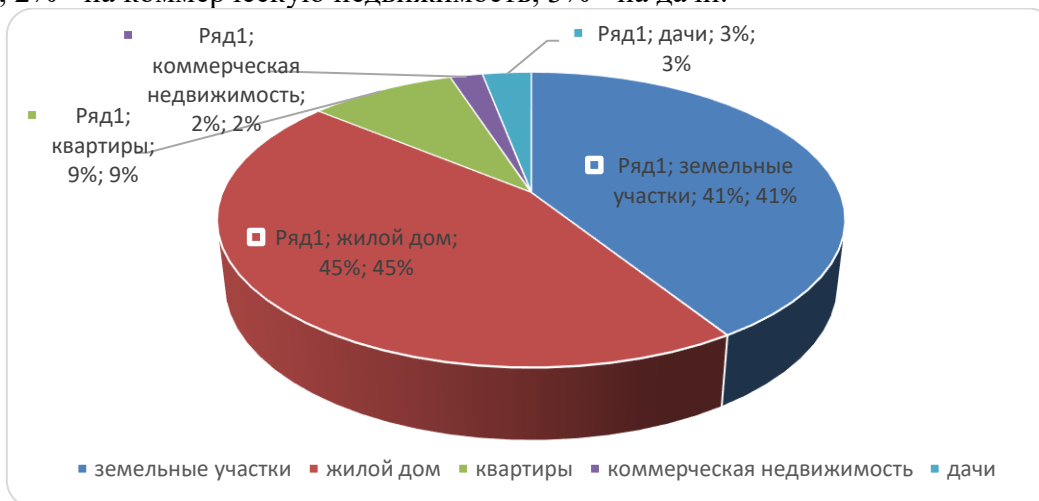
Таким образом, весь рынок недвижимости можно разделить на несколько категорий (данная классификация носит условный характер и не отменяет необходимости учитывать индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы):

Динской район занимает девятое место в крае по численности населения (после городов Краснодар, Сочи, Новороссийск, Армавир, Анапа и Ейского, Крымского, Славянского районов). Увеличение численности населения происходит за счет миграционного прироста, чему способствуют удобное географическое расположение района, благоприятные климатические условия и комфортные условия проживания. Жители Динского района с каждым годом все чаще приобретают жилье с помощью жилищных и ипотечных кредитов. Объемы выданных жилищных кредитов, в том числе ипотечных, ежегодно увеличиваются.

По условиям инвестирования Краснодарский край относится к группе регионов с высоким потенциалом и незначительным риском. Он является наиболее предпочтительным для всех типов потенциальных инвесторов, но в большей степени для крупных инвесторов.

Рынок недвижимости в Краснодарском крае за последние несколько лет повысил свою активность. Появился спрос не только на недвижимость жилого назначения, но и на объект коммерческого и производственного профиля. Активность рынка отмечается не только на вторичном рынке. Появились объекты строительства жилого и коммерческого назначения, представленные на рынок недвижимости. Тенденции роста цен на коммерческую недвижимость сохраняются.

Рынок недвижимости Динского района представлен в основном объектами жилого назначения: квартиры, домовладения. Структура предложений к продаже объектов недвижимости различного назначения приведена на диаграмме. Порядка 41 % предложений о продаже в Динском районе приходится на земельные участки, 45 % - на жилые дома, 9 % - на квартиры, 2% - на коммерческую недвижимость, 3% - на дачи.



Структура предложений к продаже недвижимости в Динском районе

9.1. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Анализ рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид информационной деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке. Объектом анализа является рынок недвижимости, как сложная саморегулируемая и управляемая система.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т. е. процессов производства (создания) потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды).

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

- эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;
- отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;

- свободное формирование цен на объекты и услуги;
- перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель.

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) и правовую базу рынка.

Сбалансированность большого объема спроса и предложений говорит о том что рынок земли в г. Краснодаре можно назвать достаточно развитым по сравнению с рынками других крупных краевых центров. Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Большое значение на стоимость земельного участка имеет его месторасположение и окружение. Цена всего участка имеет сильную зависимость от его размера, чем больше участок, тем дешевле стоит единица его измерения.

9.2. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДЫННЫХ ФАКТОРОВ.

На стоимость имеет огромное влияние такой фактор как территориальное расположение. Это может быть связано с тем, что угловые участки имеют значительную протяженность фасадов и проходимость, что позволяет собственникам организовать какую-либо коммерческую деятельность на территории таких участков. Если к тому же участок еще и выходит фасадом на оживленную проезжую часть, то его стоимость будет предельно высока по сравнению со средним уровнем в рассматриваемом районе.

Наличие или отсутствие сетевых коммуникаций на территории участка так же сильно отражается на его стоимости. Причем, влияние этого фактора, условно, можно разделить на такие подкатегории как: отсутствие коммуникаций, коммуникации рядом (прокладка сетей планируется в обозримом будущем), коммуникации по меже (стоимость подвода сетей значительно ниже чем в предыдущей подкатегории), один и более видов коммуникаций (как правило это водопровод или электроснабжение, или и то и другое) и наконец все виды коммуникаций, которые могут не включать газоснабжение и то, только в тех районах в которых еще не началась массовая газификация.

Так же при оценке может быть отражено влияние таких факторов как целевое назначение и наличие разрешения на строительство (проекта), однако для каждого отдельного случая количество сравниваемых категорий подбирается индивидуально в зависимости от средних для данного района.

Известно, что удельная стоимость 1 м² недвижимости зависит от социально экономического статуса населенного пункта и его места в системе общественного разделения труда. Количественным показателем уровня ценовой значимости населенного пункта является численность постоянно проживающих жителей. Чем крупнее населенный пункт, тем, как правило, в нем дороже земля и недвижимость.

Достоверно известно, что стоимость 1 м² недвижимости, в том числе, зависит от площади участка – чем он больше, тем дешевле удельная стоимость.

В качестве объектов анализа рассматриваемого рынка жилых домов, были выбраны сопоставимые объекты, расположенные в районе расположения объекта оценки, представленные продавцами на открытом конкурентном рынке по средствам интернет-сайтов агентств недвижимости, частных объявлений в СМИ и прочих ресурсах сети интернет.

Динской район расположен в степной зоне края, поэтому не имеет лесов естественного происхождения. Фауна под влиянием хозяйственной деятельности претерпела существенные изменения. Животный мир в первоначальном составе сохранился лишь на участках, не освоенных сельским хозяйством. Из млекопитающих наиболее многочисленны норные животные: полевка, суслик, лисица. Растет популяция зайца-русака. В лесонасаждениях обитает большое количество птиц, обычных для степной и лесостепной зоны края: синицы, сойки, славки, колонии грачей. В Пластуновском и Новотитаровском сельских поселениях расположены два заказника, где обитают фазаны.

Степная растительность сохранилась лишь вдоль дорог, рек, балок, лесных полос, в местах, непригодных для сельского хозяйства. Тип растительности – травянистый. Леса составляют около 2,6% от площади территории района и представлены в основном полезащитными, водоохранными и железнодорожными лесополосами.

Динской район – привлекательное туристическое место, которое создают богатые природно-климатические ресурсы, близость к краевому центру и удобное авто- и железнодорожное сообщение.

Рекреационный потенциал муниципального образования Динской район значителен. На территории района расположено 465 объектов историко-культурного наследия, которые вошли в Государственный реестр РФ, в том числе:

- братские могилы Великой Отечественной войны – 30,
- монументальные памятники истории – 15,
- памятники архитектуры – 47,
- курганы (древние захоронения) – 373.

Наибольшее количество курганов находится на территориях Пластуновского, Старомышастовского, Новотитаровского, Нововеличковского сельских поселений. В Васюринском сельском поселении находится «Воронежский редут» - укрепление, построенное казаками во времена Суворова.

На территории района имеются памятники природы: лесопарк «Юбилейный» (ст. Новотитаровская, площадь 31 га и ст. Нововеличковская, площадь 30 га), парк «Полуостров» (ст. Пластуновская, площадь 6,1 га), роща «Зеленый кут» (ст. Старомышастовская, площадь 13,6 га).

Потенциал природных ресурсов Динского района также значителен. Наибольшую площадь в районе занимают черноземные почвы. Они относятся к западно-предкавказским черноземам, отличающимся плодородием. Мощность почвенного слоя достигает 1,5-2 м. По шкале оценки биологической продуктивности земли района имеют повышенный биоклиматический потенциал. Почвы района представлены в основном типичными, выщелоченными черноземами с высоким содержанием (до 70%) глины. Почвенные показатели и природно-климатические условия района создают благоприятные условия для возделывания большинства сельскохозяйственных культур и позволяют при соответствующем развитии материально-технической базы значительно увеличить наращивание биологической массы растений, т.е. максимально использовать биологический потенциал почв. Что также делает Динской район инвестиционно привлекательным.

Минерально-сырьевые ресурсы района представлены глиной, песком и подземными пресными водами. Кирпично-черепичное и керамзитовое сырье, добываемое в Динском месторождении, используется в качестве строительных материалов для нужд края. В станице Васюринская добывают глину и строительные пески.

1) оценка министерства экономики Краснодарского края

2) агрегированный индекс производства по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "производство и распределение электроэнергии, газа и воды"

3) по крупным и средним организациям

4) данные за январь-ноябрь

Источник информации: <http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/krasnodar-region-in-figures/>

Географический потенциал Динского района определяет его удобное географическое положение.

Район расположен в центральной зоне Краснодарского края в 25 км на северо-восток от города Краснодар. Общая площадь района составляет почти 1,34 тыс. кв. км или 1,8% от общей площади Краснодарского края.

Динской район граничит на юге вдоль Краснодарского водохранилища с Красногвардейским районом (Адыгея), на востоке - с Усть-Лабинским, на северо-востоке - с Кореновским, на севере - с Тимашевским и Калининским, на западе - с Красноармейским, на юго-западе - с краевым центром городом Краснодар.

В Динской район входят 10 сельских поселений:

Васюринское Динское, Красносельское, Мичуринское, Нововеличковское, Новотитаровское, Первореченское, Пластуновское, Старомышастовское, Южно-Кубанское - с 27 населенными пунктами. Административным центром является станица Динская с населением более 37 тыс. человек или 28,2% от общей численности жителей района. В целом численность населения района по состоянию на 01.01.2013 составляет 131,0 тыс. человек.

Территорию Динского района пересекают три железнодорожные магистрали: Волгоград – Краснодар, Краснодар – Ростов-на-Дону через Староминскую с ответвлением на Ейск, Краснодар – Ставрополь через Кропоткин. В станицах Динская и Новотитаровская работают два крупных железнодорожных узла. Имеются шесть железнодорожных станций во всех крупных населенных пунктах района.

Железнодорожные ветки Северо-Кавказской железной дороги имеют общегосударственное значение, по ним осуществляются пассажирские и грузовые перевозки из различных регионов страны через город Краснодар к важнейшему порту на Черноморском побережье - городу-герою Новороссийск и через Керченский пролив – на Крымский полуостров.

Кроме того, район имеет широко развитое автомобильное сообщение. По его территории проходит автомобильная дорога федерального значения «Дон» и две дороги краевого значения «Темрюк - Краснодар - Кропоткин - Ставропольский край» и «Краснодар - Ейск».

Протяженность улично-дорожной сети района всего составляет 948,1 км. Автодороги, находящиеся в муниципальной собственности, в асфальтобетонном и гравийном исполнении находятся в удовлетворительном состоянии, грунтовые дороги необходимо перевести в гравийное и асфальтобетонное исполнение.

Протяженность автодорог, состоящих на балансе сельских поселений, составляет 724,2 км, в том числе 547 км дорог с твердым покрытием.

Через земли района проведены нефте- и газопроводы Каспийского трубопроводного консорциума «Голубой поток».

Развитие экономики района всё более соответствует требованиям времени. Благодаря диверсификации - появлению новых видов деятельности, экономика района из ориентированной на агропромышленный комплекс превратилась в многоотраслевую, которая более устойчива к экономическим «перепадам». К базовым отраслям относятся промышленность, сельское хозяйство, розничная торговля, строительство, транспорт. Основные доли в структуре базовых отраслей приходятся на промышленность, сельское хозяйство и розничную торговлю.

На территории района осуществляют деятельность свыше полутора тысяч организаций и предприятий всех форм собственности, 442 крестьянских (фермерских) хозяйства, 38,7 тысячи личных подсобных хозяйств, 6,2 тысячи индивидуальных предпринимателей.

По формам собственности экономика района представлена на 94,4% частным сектором, на долю государственного и муниципального сектора приходится всего лишь 5,6%. Доля частного бизнеса ежегодно растет, а доля регулируемого сектора снижается.

Определение сильных и слабых сторон муниципального образования Динской район по методике SWOT (сильные стороны, слабые стороны, возможности и угрозы).

Оценка возможных угроз развитию Динского района проведена с использованием матрицы угроз по типовой форме, используемой в SWOT-анализе.

Сильные стороны (S)

Местоположение:

- всего 25 км отделяют центр Динского района - станицу Динскую – от города Краснодар, общая площадь района составляет 133984 кв.км;
- Динской район граничит с краевым центром, Усть-Лабинским, Кореновским, Тимашевским, Калининским районами и республикой Адыгея;
- Динской район – транспортный узел, имеющий развитые пути сообщения и обеспечивающий связь со всеми регионами края.

Природные условия и ресурсы:

- Динской район находится в пограничной полосе двух климатов: континентального и средиземноморского. Район расположен на Кубанской равнине, наибольшую площадь которой составляют черноземные почвы;
- по шкале оценки биологической продуктивности земли района имеют повышенный биоклиматический потенциал;
- наличие рекреационных зон.

Инфраструктура:

- район имеет широко развитое автомобильное сообщение: по его территории проходят автомобильная дорога федерального значения «Дон» и две дороги субъекта Федерации: «Краснодар-Ейск», «Темрюк-Краснодар-Кропоткин»;
- территорию района пересекают три железнодорожные магистрали общегосударственного значения, по которым осуществляются пассажирские и грузовые перевозки. Имеются шесть железнодорожных станций во всех крупных населенных пунктах района;
- через земли района протянуты нефте- и газопроводы Каспийский трубопроводный консорциум и «Голубой поток».

Экономический потенциал:

- наличие в районе развитой производственной базы по переработке сельскохозяйственной продукции;
- развитое сельскохозяйственное производство;
- динамично развивающиеся ЛПХ;
- высокие темпы развития производства строительных материалов;
- развивается химическая промышленность - производство полимерных труб для водоснабжения и газоснабжения;
- динамично развивающийся сектор малого предпринимательства в потребительской сфере;
- в районе высокий уровень развития информационных технологий, включая Интернет-технологии и средства связи;
- высокий уровень инвестиционной активности.

Социальный потенциал:

- развитый комплекс школьного и дошкольного, дополнительного образования, применение инновационных технологий в учебном процессе;
- активно развивающаяся база спортивных объектов.

Человеческий потенциал:

- положительный миграционный приток населения;
- комфортный климат для проживания, благоприятная социальная обстановка.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п. 83 ФСО №3)

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основной задачей *первого этапа* является заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. В процессе оценки следует считать определение цели оценки или, в более общем виде - идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с Заказчиком выбора соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений Заказчика относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избежать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы с учетом всех вышеперечисленных аспектов.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основываться заключение и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения получения методически обоснованных результатов о стоимости объекта, применением в общем случае трех подходов к оценке. Описание каждого из подходов приведено в соответствующих разделах настоящего отчета. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Составление (написание) отчета об оценке.

Процесс оценки начинается с общего осмотра объекта, а также его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

При выполнении настоящей работы был проведен ряд независимых исследований, в результате чего была собрана следующая информация:

- Были проанализированы все доступные данные по рынку аналогичной недвижимости Динского района, как прошлые, так и текущие.
- Данные о размерах были получены из документов представленных Заказчиком.
- При выполнении настоящей работы анализировалась возможность использования всех трех подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного - или обоснован отказ от их использования.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Проводятся расчеты на основании полученной информации. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Пятый этап процесса оценки заключается в обобщении результатов. Итоговая величина стоимости объекта – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Шестым этапом является составление и передача заказчику объекта оценки отчета об оценке. Необходимо подготовить и вести соответствующую документацию (архив).

Полный перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в разделах отчета.

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, составленным в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по

оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации.

10.1 ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

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

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

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете определяется в соответствии со статьей 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года, следующим образом:

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

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

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

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

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

При определении стоимости объектов имущества, в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода:

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

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

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

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости в отношении объектов оценки.

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

Заказчик (потребители услуг) – Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические и физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценка – деятельность оценщика, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценщик (исполнитель услуги) – юридическое лицо (предприятие, организация, учреждение и т.д.) или гражданин-предприниматель (зарегистрированный в установленном порядке и осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица), оказывающие услуги по оценке, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Этика оценщика – совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

Эксперт по оценке – физическое лицо, имеющее в соответствии с законодательством Российской Федерации документы о получении им профессиональных знаний в области оценки транспортных средств, недвижимости (бизнеса) и непосредственно выполняющее работы по оценке.

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Услуга по оценке – комплекс работ, выполняемых оценщиком (исполнителем услуг) по удовлетворению потребности заказчика в знании рыночной или иной стоимости в отношении объекта оценки.

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

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснованное и доказательное изложение результатов оценки имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Является предметом договора между заказчиком и оценщиком имущества.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Место оценки – точное географическое наименование места, находящегося в границах конкретных товарных рынков. Определяется заказчиком проведения оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Объект оценки – материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещи права на эти объекты.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Корректировка представляет собой операцию (часто- математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Сервитут. Невладельческое право в земельном имуществе, передающее право пользования, но не право собственности, на часть имущества.

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

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

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- ✓ право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- ✓ право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- ✓ право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- ✓ право передавать имущество в залог.

Определение права собственности на имущество включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с использованием, владением, распоряжением имуществом. Право собственности обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на имущество относится к нематериальным понятиям.

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как-то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения, то есть имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и подходов оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Срок действия отчета об оценке:

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в валюте Российской Федерации (рублях). Дополнительно, по желанию Заказчика, отраженном в договоре на проведение оценки, итоговая величина стоимости объекта оценки с целью удобства пользователей отчета может быть наряду с выражением в рублях, дополнительно выражена и в иностранной валюте по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным (перечень см. в ст. 8 Федерального закона № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)), то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не менее 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (п. 18 ФСО №1)

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен. Для целей настоящей оценки определяется полная восстановительная стоимость.

Восстановительная стоимость определяется в следующей последовательности:

1. По приложению 3 к «Общей части сборников УПВС» устанавливается территориальный пояс и климатический район.
2. Выявляются технические характеристики оцениваемого объекта (строительный объем, этажность, назначение, характеристика основных конструкций).
3. В соответствующем разделе сборника УПВС выбирается необходимая таблица.

4. По данным Общих указаний, Технической части соответствующего раздела сборника, примечаниям к таблицам УПВС, устанавливаются все надбавки и скидки, связанные с отклонениями в характеристиках и степени благоустройства оцениваемого объекта относительно описания приведенного в Сборнике. При этом надбавки, выраженные в процентах, должны быть преобразованы в коэффициенты; путем перемножения коэффициентов исчисляется общий поправочный коэффициент к табличному показателю.
5. Полная восстановительная стоимость оцениваемого здания определяется умножением его строительного объема (площади) на стоимость единицы, приведенную в таблице Сборника, с указанным выше поправочным коэффициентом.

Переход к ценам 4 кв. 2018 г. от цен 1984 г. осуществляется на основании индексов, рекомендованных ГБУ КК «Управление ценообразования в строительстве».

Стоимость восстановления (без учета износа) оцениваемых объектов в ценах на дату оценки определяется по формуле:

Расчёт восстановительной стоимости методом сравнительной единицы был произведён по формуле:

$$ПВС = O \times C_{69} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times I_{84-17}$$

где,

O – строительный объем;

C₆₉ – базисный стоимостной показатель (без учета НДС) по уровню цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС;

K₁ - индекс изменения стоимости строительства от 01.01.1984 г. к базисному уровню 1969 года (Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений») для объектов ЖКХ;

K₂ - территориальный коэффициент к индексу СМР по Краснодарскому краю к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1984 г., установленный по отраслям народного хозяйства; (Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений»);

K₃ – коэффициент, учитывающий климатический район, в котором расположен объект оценки. Краснодарский край: территориальный пояс - 2, климатический район - III (по УПВС);

K₄ – коэффициент группы капитальности (по УПВС), для перехода к другим группам капитальности согласно их классификации;

K₅ – коэффициент, учитывающий сейсмичность (по УПВС);

K₆ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

Прибыль застройщика – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Существует несколько вариантов расчета данного показателя. В настоящем отчете прибыль инвестора рассчитана экспертным вариантом.

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя (инвестора) в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения.

$ПИ = R + R_{\text{безриск}}$, где:

ПИ – прибыль инвестора строительного проекта;

R – суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

R_{безриск} – отчищенная от риска норма дохода (без рисковая ставка).

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено ниже по тексту.

п/п	Факторы риска	Ранги факторов риска				
		1	2	3	4	5
Экономические факторы						
1	Общэкономические тенденции	1				
2	Внешнеэкономическая деятельность	1				
3	Инфляция		1			
4	Инвестиции	1				
5	Доходы и сбережения населения	1				
<i>Количество наблюдений</i>		4	1	0	0	0
<i>Вес</i>		1	2	3	4	5
<i>Взвешенный итог</i>		4	2	0	0	0
Сумма		6				
Количество факторов		5				
Средне взвешенное значение		1,2				
Политические факторы						
1	Система налогообложения		1			
2	Угроза передела собственности	1				
3	Внутриполитическая стабильность		1			
4	Внешнеполитическая деятельность	1				
5	Угроза террористических актов	1				
<i>Количество наблюдений</i>		3	2	0	0	0
<i>Вес</i>		1	2	3	4	5
<i>Взвешенный итог</i>		3	4	0	0	0
Сумма		7				
Количество факторов		5				
Средне взвешенное значение		1,4				
Социальные и региональные факторы						
1	Тенденции развития экономики в регионе		1			
2	Социальная стабильность в регионе		1			
3	Угроза чрезвычайных ситуаций	1				
4	Инвестиционная привлекательность региона		1			
5	Криминогенный риск региона	1				
6	Политическая стабильность в регионе			1		
7	Правовая стабильность в регионе			1		
8	Экологическая ситуация		1			
<i>Количество наблюдений</i>		2	4	2	0	0
<i>Вес</i>		1	2	3	4	5
<i>Взвешенный итог</i>		2	8	6	0	0
Сумма		16				
Количество факторов		8				
Средне взвешенное значение		2				
Предпринимательский фактор						
1	Ликвидность актива	1				
2	Уровень конкуренции в отрасли	1				
3	Инвестиционная привлекательность района		1			
4	Тенденции развития отрасли			1		
<i>Количество наблюдений</i>		2	1	1	0	0
<i>Вес</i>		1	2	3	4	5
<i>Взвешенный итог</i>		2	2	3	0	0
Сумма		7				
Количество факторов		4				
Средне взвешенное значение		1,75				
Фактор условий строительства						

1	Сейсмичность района	1				
2	Затопляемость, смерчи и прочие	1				
3	Климатические условия района строительства		1			
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства			1		
5	Уровень развития отрасли строительных материалов	1				
6	Наличие трудовых ресурсов			1		
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе			1		
8	Геологические особенности строительной площадки	1				
<i>Количество наблюдений</i>		4	1	3	0	0
<i>Вес</i>		1	2	3	4	5
<i>Взвешенный итог</i>		4	2	9	0	0
Сумма		15				
Количество факторов		8				
Средне взвешенное значение		1,875				
Суммарный уровень риска		8,225				
Базовая безрисковая ставка		8,5				
Итого норма прибыли инвестора:		16,725, округленно: 17				

$K_7 (И84_{.17}) = 113,70$ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ к базисным ценам 1984 года на 4 кв. 2018 г. (без НДС) (Письмо департамента строительства Краснодарского края от 15.03.2017 г. № 207-1205/17-01-08 «О согласовании индексов текущих цен»).

Для перевода цен 1984г. в цены 2 кв. 2013г. был применен коэффициент, разработанный ГУ КК «Управление ценообразования в строительстве» (приложение № 2 к письму Департамента строительства Краснодарского края от 04.06.2013г. № 67-1990/13-01-06), который составляет 99,78 (без НДС).

Так как переводной индекс к ценам 1984 г. перестал публиковаться, экспертно сопоставляем общепромышленные индексы к ТЕР-2001. за 4 кв. 2016 г. он составил 6,655, за 2 кв. 2013 г. он составил 5,84. Отсюда, путем сопоставления отношений индексов, получаем мультипликатор равный $6,655/5,84 * 99,78 = 113,70$. Следовательно, получаем общепромышленной переводной индекс к ценам 1984 г. равный 113,70 (на 4 кв. 2018г.).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Процедура определения общего износа по оцениваемым объектам включает следующие последовательные шаги:

1. Определение физического износа
2. Определение функционального износа;
3. Определение внешнего (экономического) износа;
4. Определение совокупного накопленного износа.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Под **физическим износом** конструкций, элементов, системы инженерного оборудования (далее системы) и зданий в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т. д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждение конструкций, элементов, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

При оценке физического износа Оценщик руководствовался Правилами оценки физического износа зданий. В них перечислены визуальные признаки физического износа отдельных конструктивных элементов, дана их количественная оценка. В сомнительных случаях предусмотрено вскрытие недоступных визуальному наблюдению участков строительных конструкций, что нарушает нормальный режим эксплуатации зданий и требует значительных затрат на устранение нанесенных ему повреждений, поэтому данная процедура в отношении оцениваемого имущества не проводилась.

При определении износа конструктивных элементов оценщик руководствовался шкалой оценки технического состояния объектов недвижимости.

Шкала оценки технического состояния объектов недвижимости (экспертный метод)

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0–20%	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устранимые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
20–39%	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требует некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
40–60%	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61–80%	Неудовлетворительное	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивных элементов
81–100%	Ветхое (аварийное)	Конструктивные элементы в стадии разрушения или находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. Возможное использование – демонтаж с целью извлечения строительных материалов.

Состояние объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа здания определяется также согласно таблицы «Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа» ВСН 53-86(р).

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет так же следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
20-39	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
40-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Значение физического износа стальных труб 325*6,0, стальных труб 219*5,0, стальных труб 159*4,5, стальных труб 108*4,0, стальных труб 89*4,0, стальных труб 76*4,0, стальных труб 63*3,6, стальных труб 57*3,5, стальных труб 32*2,8, стальных труб 27*2,5, стальных труб 20*2,8, экспертно установлено на уровне Иф = 80%; полиэтиленовых труб ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 160*9,1мм, полиэтиленовых труб ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 110*6,3мм, полиэтиленовых труб ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 90*5,2мм, полиэтиленовых труб ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 63*3,6мм, полиэтиленовых труб ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 225*20,5мм, полиэтиленовых труб ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 160*14,6мм, полиэтиленовых труб ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 110*10мм, полиэтиленовых труб ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 90*8,2мм, экспертно установлено на уровне Иф = 90%, экспертно установлено на уровне Иф = 90%.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ – это рассогласование эксплуатационных, функциональных, эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными

пользователями в современных рыночных условиях. Функциональное устаревания чаще всего вызывается «элементными» недостатками трех типов: отсутствием элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя; несоответствием характеристик элементов конструкций или оборудования современным требованиям; избытком величины количественной характеристики какого-либо элемента («фактора производства») над величиной, предпочитаемой типичным пользователем. Кроме этих простейших форм проявления недостатков учету подлежат также несоответствия современным требованиям: архитектурно-планировочных решений строения, стиля и качества дизайна интерьера и экстерьера, а также других проявлений сложных комбинаций «элементных» недостатков.

На основании вышеизложенного, учитывая состояние объекта оценки, сроки его службы, функциональный износ для объекта оценки не выявлен.

ВНЕШНЕЕ (ЭКОНОМИЧЕСКОЕ) УСТАРЕВАНИЕ

Внешний (экономический) износ или износ внешнего воздействия – это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения окружающей его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими факторами. Причинами внешнего износа могут являться: общий экономический, демографический упадок района, в котором находится объект, действия правительства или местной администрации в области экономического планирования, налогообложения, страхования; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Если физический и в определенной степени функциональный износ можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то износ внешнего воздействия практически не устраним по причине неизменности местоположения, в редких случаях может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей среды и экономической ситуации применительно к конкретному случаю.

При определении внешнего износа была проанализирована информация о состоянии экономики Краснодарского края, перспектив ее развития. В результате всестороннего анализа, Оценщик пришел к выводу, что внешний износ для объектов оценки отсутствует.

Общий (совокупный) износ по оцениваемым объектам определяется по формуле:

$$\mathbf{Иоб} = [1 - (1 - \mathbf{Ифиз}) * (1 - \mathbf{Ифун}) * (1 - \mathbf{Ивн})] * 100\%$$

На основании проведенного анализа заполняется итоговая таблица расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости затратным подходом.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки с учетом всех видов износа, по состоянию на 20.11.2018г., приведен в таблице.

Результаты расчета полной стоимости замещения приведены в таблице №1.

Таблица №1.

Наименование объекта	Строительный объем		№ УПВС, табл.	C1	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Стоимость строительства в руб.	Физ износ, %	Функционирование износ, %	Стоимость, руб.
Надземный															
Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 63*3,6мм	387,5	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 122	5,62	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	347 136	90%	0%	34 714
Стальная труба 325*6,0	3	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	22,4 3	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	10 726	90%	0%	1 073
Стальная труба 219*5,0	230	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	15,5 5	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	570 099	90%	0%	57 010
Стальная труба 159*4,5	9	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	10,9 8	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	15 752	90%	0%	1 575
Стальная труба 108*4,0	232	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	8,67	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	320 626	90%	0%	32 063
Стальная труба 89*4,0	94,5	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	7,52	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	113 277	90%	0%	11 328
Стальная труба 76*4,0	0,5	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	6,93	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	552	90%	0%	5533
Стальная труба 57*3,5	113	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	5,96	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	107 354	90%	0%	10 735
Стальная труба 32*2,8	6,5	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	5,37	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	5 564	90%	0%	556
Стальная труба 27*2,5	15	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	5,25	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	12 553	90%	0%	1 255
Стальная труба 20*2,8	6	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	5,25	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	5 021	90%	0%	502
Подземный															
Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 225*20,5мм	5 296,5	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 122	22,8 7	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	19 308 425	90%	0%	1 930 843
Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 160*14,6мм	2 042	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 122	13,7 6	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	4 478 843	90%	0%	447 884

Союз «Торгово-промышленная палата Динского района Краснодарского края»
Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красная,53/1 тел.8 (86162) 59-7-07

Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 110*10мм	1 563	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 122	9,11	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	2 269 703	90%	0%	226 970
Полиэтиленовая труба ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 – 90*8,2мм	1 334	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 122	7,56	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	1 607 568	90%	0%	160 757
Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 160*9,1мм	4 389	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 122	13,7 6	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	9 626 662	90%	0%	962 666
Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 110*6,3мм	2 935	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 122	9,11	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	4 262 047	90%	0%	426 205
Полиэтиленовая труба ПЭ 80 ГАЗ SDR 17,6 – 90*5,2мм	1 213	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 122	7,56	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	1 461 754	90%	0%	146 175
Стальная труба 325*6,0	6	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	22,4 3	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	21 452	90%	0%	2 145
Стальная труба 219*5,0	16,5	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	15,5 5	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	40 898	90%	0%	4 090
Стальная труба 159*4,5	24	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	10,9 8	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	42 005	90%	0%	4 201
Стальная труба 108*4,0	17	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	8,67	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	23 494	90%	0%	2 349
Стальная труба 89*4,0	28	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	7,52	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	33 564	90%	0%	3 356
Стальная труба 63*3,6	916	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	5,96	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	870 229	90%	0%	87 023
Стальная труба 57*3,5	354	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	5,96	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	336 311	90%	0%	33 631
Стальная труба 27*2,5	14	п.м.	сб.29, отдел VII, разд. 1 А, табл. 121	5,25	1,19	1,04	0,94	1,00	1,03	1,17	113,70	11 716	90%	0%	1 172
Итого без НДС:												45 904 128			4 590 333

Таким образом, стоимость муниципального имущества – газопровод высокого давления, протяженностью 1197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примачи, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10489,00 м, расположенных в Новотитаровском сельском поселении Динского района, по состоянию на 20.11.2018 г, составляет 4 590 333 (Четыре миллиона пятьсот девяносто тысяч триста тридцать три) рубля.

12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД (n. 12 ФСО №1)

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом крайней мере, предложены к продаже. Затем делаются поправки, так называемые корректировки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях "пассивного" рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Сравнительный подход является основным для оценки отдельных групп или видов машин, оборудования и транспортных средств. Главная проблема в этом случае - трудность с получением необходимой информации, выбором сопоставимого объекта, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик сопоставимого и оцениваемого объектов. При наличии достаточной информации в рамках этого метода оправдано построение и использование статистических моделей или параметрических моделей ценообразования, выражающих зависимость средней цены объекта от комплектации и значений его технических характеристик.

Рыночный метод (метод сравнительных продаж) основан на определении статистическим выборочным методом рыночной стоимости оборудования данной марки на вторичном рынке на дату проведения оценки в месте оценки.

Расчет $C_{рын}$ при использовании рыночного метода проводится по формуле:

$$C_{рын} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n C_i$$

где - i -тое значение стоимости подержанного оборудования на дату проведения оценки в полученной выборке, то есть это стоимость, по которой оборудование было продано; n - объём выборки.

Обоснование неприменения сравнительного подхода

Оцениваемые артезианские скважины, является сложным в техническом отношении и дорогостоящим. Оценщику не удалось найти ни одного предложения о продаже подобного рода недвижимого имущества на вторичном рынке, а также информации о совершенной сделке купли-продажи аналогичного имущества. Поэтому сравнительный подход в данном Отчете не применялся.

13. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (n. 17 ФСО №1)

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

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

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

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

Доходный подход в данном случае не использовался, т.к. расчеты, полученные при использовании данного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В данном случае данных от сдачи в аренду объект оценки или получение доходов от производственной деятельности заказчиком не предоставлены. Использование других данных и параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижают достоверность определяемого значения стоимости, поэтому доходный подход был исключен Оценщиками из расчетов.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ (п. 8и ФСО №3)

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

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

Оценка по затратам. Этот подход заключен в расчете новой стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по восстановительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно в данном сегменте рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные и другие затраты в общей стоимости замещения оцениваемого объекта. В нашем случае затратному подходу присвоен весовой коэффициент в размере 100%.

Оценка сравнением продаж. Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. К тому же, кредитная организация, принимающая в залог недвижимость, в случае некредитоспособности заемщика, при принятии решения о реализации (продаже) предмета залога будет ориентироваться на рыночные цены сделок купли-продажи, на анализе данных о которых и основываются расчеты в рамках сравнительного подхода. Сравнительный подход в нашем случае не применялся.

Оценка по доходности. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он

непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта в течение срока предполагаемого владения. К тому же, доходный подход выявляет совокупность факторов и условий, влияющих на формирование величины стоимости. Они могут иметь организационный, экономический и правовой характер. Доходный подход в нашем случае не применялся.

С учетом вышеизложенного, определяются коэффициенты весомости, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3$$

где:

V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

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

Q₁, Q₂, Q₃ – коэффициенты весомости затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Результаты согласования подходов оценки

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовой показатель, %	Удельный вес, руб.
1	Затратный	4 590 333	100,0	4 590 333
2	Доходный подход	Мотивированный отказ от применения		
3	Сравнительный	Мотивированный отказ от применения		
Рыночная стоимость, руб.				4 590 333

Рыночная стоимость муниципального имущества – газопровод высокого давления, протяженностью 1197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10489,00 м, расположенных в Новотитаровском сельском поселении Динского района, по состоянию на 20.11.2018г., составляет

4 590 333 (Четыре миллиона пятьсот девяносто тысяч триста тринадцать три) рубля.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ).

Используя рыночную стоимость, объекта оценки определим рыночную стоимость права пользования (годовой арендной платы) объекта оценки по следующей формуле.

$$N = V \times i_{\text{кап}}$$

где N – определяемая рыночная арендная ставка,

V – рыночная стоимость объекта,

i_{кап} – ставка капитализации (расчет см. ниже по тексту).

Определение ставки капитализации (безрисковая ставка)

Безрисковая ставка отражает минимальную компенсацию за вложенные средства с учетом фактора времени. Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирмы и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата»¹.

Требования к безрисковой ставке: доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала, и доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений (там же). В качестве безрисковой ставки примем ставку рефинансирования ЦБ РФ (назначение ставки рефинансирования Банка России с 01.01.2016 года приравнено к значению ключевой ставки

¹«Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – С.146

Банка России на соответствующую дату. С 01.01.2016 самостоятельное значение ставки рефинансирования не устанавливается). Ключевая ставка ЦБ РФ на 20.11.2018 года составляет 7,50%.

<https://www.cbr.ru/>

The screenshot shows the website of the Central Bank of Russia. The key rate (ключевая ставка) is highlighted with a red circle and is 7.50% as of 20.11.2018. Other indicators include inflation (инфляция) at 3.5% and the target inflation rate (цель по инфляции) at 4.0%.

Таким образом, величина ставки капитализации, используемой в дальнейших расчетах, принимается в размере 7,5 %.

Следовательно, рыночная стоимость, годовой аренды объектов оценки, без учета НДС составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Кк – коэффициент капитализации %.	Рыночная стоимость права пользования (годовой арендной платы), руб.
Муниципальное имущество – газопровод высокого давления, протяженностью 1 197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10 489,00 м штук, расположенных в Новотитаровском сельском поселении Динского района	4 590 333	7,50 %	344 275

Рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом – газопровод высокого давления, протяженностью 1197,00 м, газопровод высокого и низкого давления в с. Примаки, протяженностью 9559 м, газопровод высокого и низкого давления в х. Осечки, протяженностью 10489,00 м, расположенных в Новотитаровском сельском поселении Динского района, по состоянию на 20.11.2018г., без учета НДС, составит:

344 275 (Триста сорок четыре тысячи двести семьдесят пять) рублей.

**16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, ПОДПИСЬ РУКОВОДИТЕЛЯ И ПЕЧАТЬ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ
ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.**

Настоящим, Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися у ТПП Динского района данными, у подписавших данный отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве объективных консультантов.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки зависит исключительно от трудоемкости выполняемой оценки и не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в настоящем отчете об оценке. Таким образом, расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности, оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к Заказчику.

Квалификация оценщиков, принимавших участие в выполнении данного отчета, соответствует профессиональным критериям должности «эксперт по оценке имущества», утвержденных Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.1996 № 11 «оценщик 1 категории», утвержденным Постановлением Минтруда РФ от 21 августа 1998 года № 37.

Оценщик I категории

Сараев В.А.

Председатель ТПП Динского района
м.п.

Сараев В.А.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части).
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ.
3. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25 10.2001г. №137-ФЗ с изменениями от 07.07.2003г., от 08.12.2003г.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г №135-ФЗ.
5. Закон Краснодарского края «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» от 05.11.2002г. № 532-КЗ с изменениями и дополнениями от 02.07.2003г., от 23.07.2003г., 26.11.2003г., от 22.07.2004г., 31.05.2005г., от 15.07.2005г., 25.10.2005г.
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298;
8. Федеральный стандарт оценки N 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299;
9. Федеральный стандарт оценки N 7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р.
11. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации № 2314-р от 31.07.2002г. «О внесении дополнения в методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р».
12. Сборники восстановительной стоимости УПВС. – М., 1972.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. -М.: Финансы и статистика, 2004.
14. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ.- М.: Дело, 1997.
15. Оценка недвижимости. Е. И. Тарасевич. – М, 1997.
16. Методические материалы о стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности. М: РЭА им. Плеханова, 1998.
17. Основы оценки недвижимости. Попов. - М: РОО.
18. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости.
19. Оценка урбанизированных земель: учеб. пособие / В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова и др., под ред. В.А. Прорвича. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004.
20. Ресурсы Интернет.
21. Документация, предоставленная заказчиком.

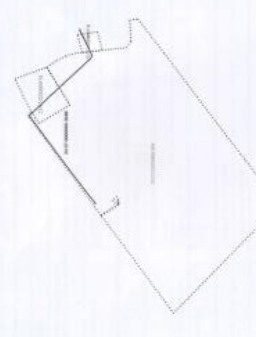
Листка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 3 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Формы: 4
Формы: 4
Формы: 4

Сведения об объекте	Значение
Лист №: Форма №: 4: 4: 4	214:07.0080100.1088
Идентификационный номер	
Кладовый номер	
Ссылка для получения сведений об объекте недвижимости	

Сведения об объекте недвижимости (назначение):



Масштаб: 1:1000

Юридический адрес: ЮТ/Мульти

Код региона: 214

Код субъекта: 07

Код муниципалитета: 08

Код округа: 001000

Код кадастрового квартала: 001001001

Код кадастрового участка: 001001001/1088

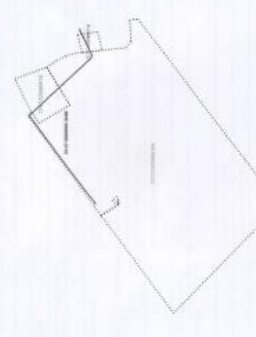
Код кадастрового участка: 001001001/1088

Листка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Формы: 4
Формы: 4
Формы: 4

Сведения об объекте	Значение
Лист №: Форма №: 4: 4: 4	214:07.0080100.1088
Идентификационный номер	
Кладовый номер	
Ссылка для получения сведений об объекте недвижимости	

Сведения об объекте недвижимости (назначение):



Масштаб: 1:1000

Юридический адрес: ЮТ/Мульти

Код региона: 214

Код субъекта: 07

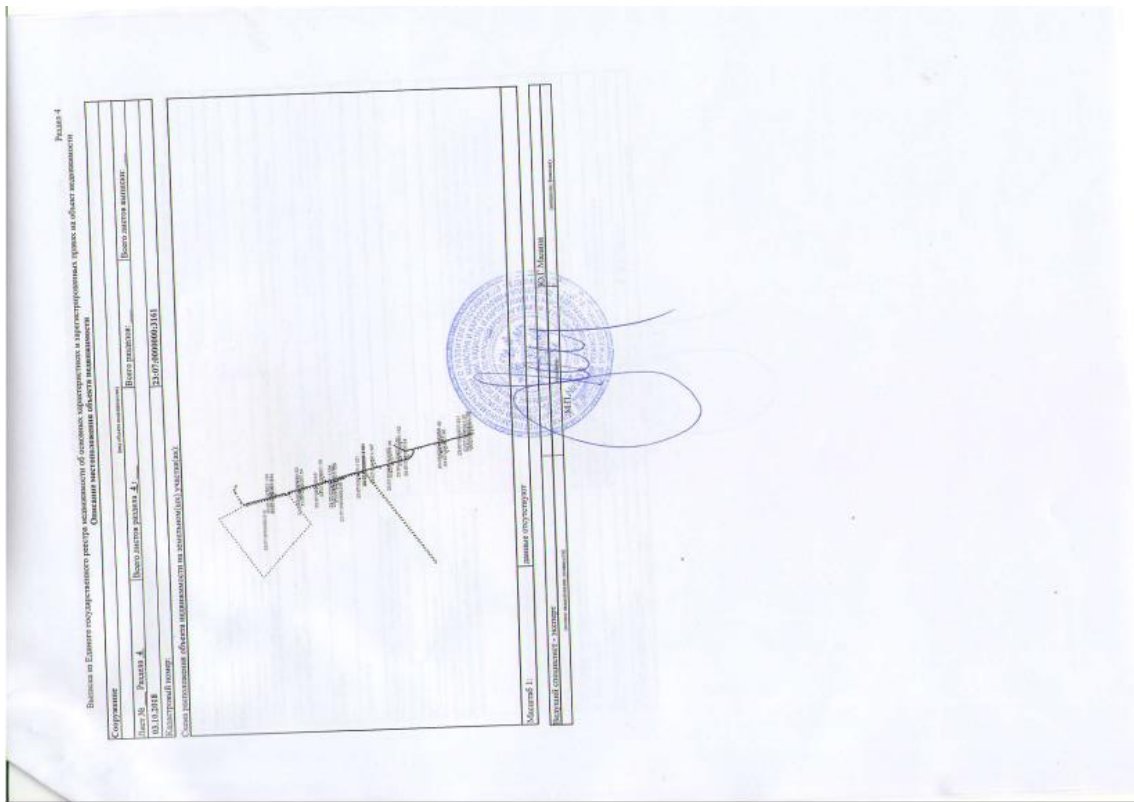
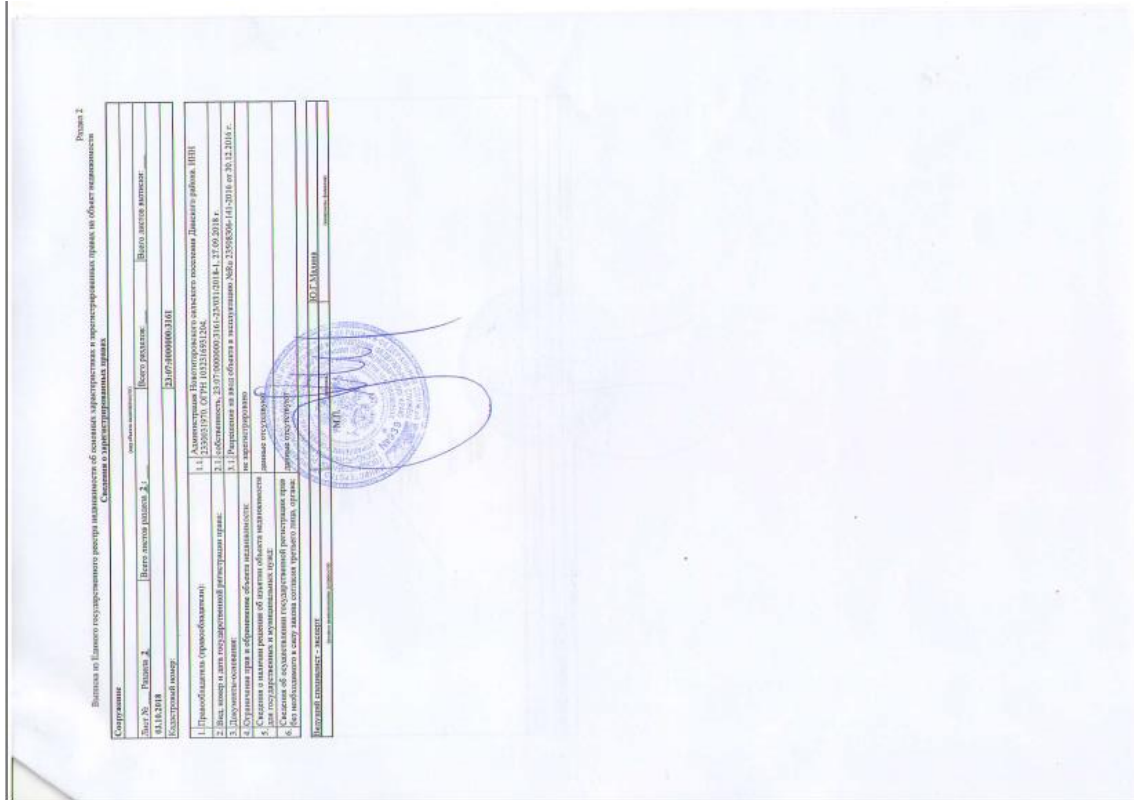
Код муниципалитета: 08

Код округа: 001000

Код кадастрового квартала: 001001001

Код кадастрового участка: 001001001/1088

Код кадастрового участка: 001001001/1088



Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Сведения

Лист № 2, Формат А, Всего листов 2, Всего страниц 2

Квартальный номер: 21.07.000000.173

Предметы недвижимости (права/обременения):

1.1. Администрация Инженерного института сельского поселения Динского района ИИИ 21.03.0197, ОГРН 10521691204.

2.1. Обременение, 23.07.000000.173-23.07.01.01.14, 21.03.014.

3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №08-23.03.036-44.2016 от 20.12.2016 г.

4. Обременение в пользу администрации Инженерного института сельского поселения Динского района ИИИ 21.03.014.


5. Сведения о заключении договора об участии в объекте недвижимости

6. Для государственного и муниципального управления

7. Без обременения и в пользу администрации Инженерного института сельского поселения Динского района ИИИ 21.03.014.

8. Без обременения и в пользу администрации Инженерного института сельского поселения Динского района ИИИ 21.03.014.

Выдана специалистом - юрист Ю.Г. Шакин



Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения

Лист № 2, Формат А, Всего листов 2, Всего страниц 2

Квартальный номер: 21.07.000000.173

Предметы недвижимости (права/обременения):

1.1. Администрация Инженерного института сельского поселения Динского района ИИИ 21.03.0197, ОГРН 10521691204.

2.1. Обременение, 23.07.000000.173-23.07.01.01.14, 21.03.014.

3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №08-23.03.036-44.2016 от 20.12.2016 г.

4. Обременение в пользу администрации Инженерного института сельского поселения Динского района ИИИ 21.03.014.

5. Сведения о заключении договора об участии в объекте недвижимости

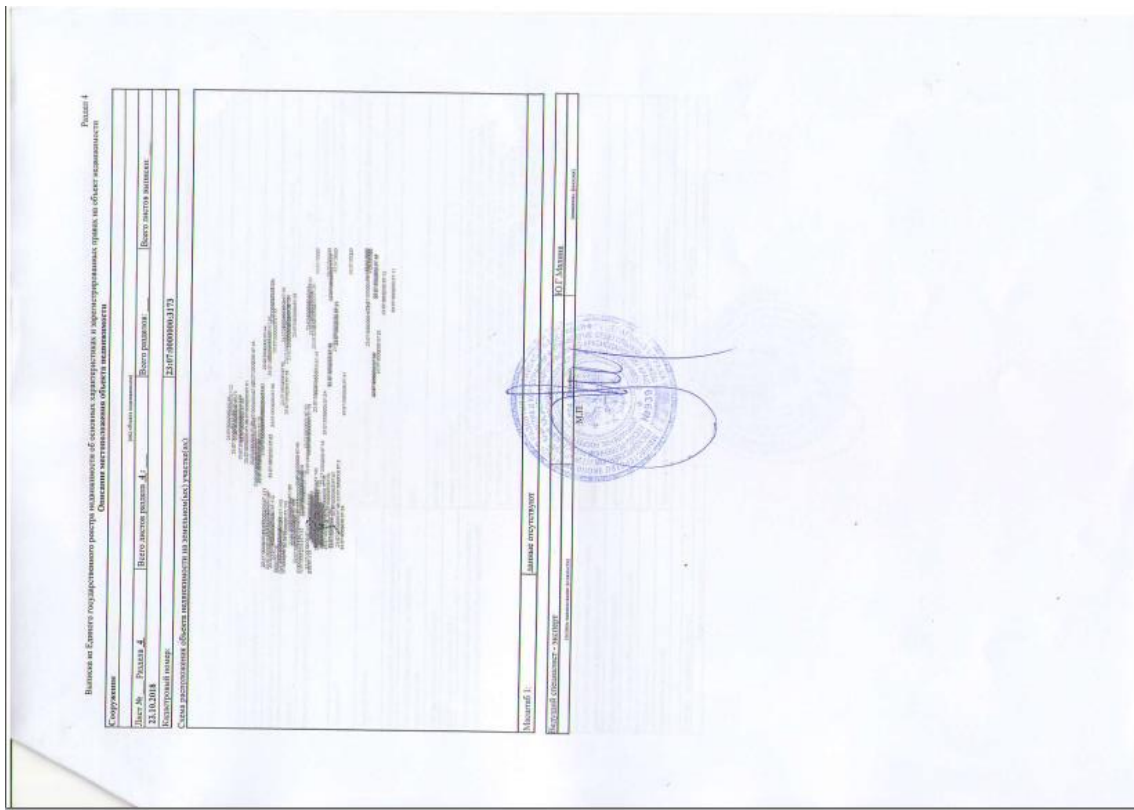
6. Для государственного и муниципального управления

7. Без обременения и в пользу администрации Инженерного института сельского поселения Динского района ИИИ 21.03.014.

8. Без обременения и в пользу администрации Инженерного института сельского поселения Динского района ИИИ 21.03.014.

Выдана специалистом - юрист Ю.Г. Шакин





**Выписка из реестра муниципальной собственности Новотитаровского сельского поселения
 на 27.11.2017 года**

Казна Новотитаровского сельского поселения

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	Адрес (местоположение) недвижимого имущества	Даты возникновения и прекращения права муниципальной собственности на недвижимое имущество	Сведения о балансовой стоимости недвижимого имущества на 01.01.2017 г (руб.)	Площадь, протяженность и (или) иные параметры, характеризующие физические свойства недвижимого имущества
1	Газоснабжение села Примаки и хутора Осечки Новотитаровского с/п	Динской район, Новотитаровское сельское поселение, с. Примаки, х. Осечки	2017	34 266 441,80	21 257 м

Глава Новотитаровского
 сельского поселения



С.К.Кошман

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18090B4001914

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):
Союз «Торгово-промышленная палата Динского района Краснодарского края»
Адрес: г. Краснодар, по почтовому адресу: ст. Динская, ул. Красная, 53/1.
Российская Федерация, 353204, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красная, 53/1.

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда, вытекающим из применения средств имущества, при осуществлении оговоренной деятельности за нарушением договора, в том числе в результате осуществления Страхования «Об ответственности за нарушение договорных обязательств» в соответствии с Федеральным законом «Об ответственности за нарушение договорных обязательств», в нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юрлица, с которой оценщик, помещенный в заглавие на страховании, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех толкований, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, принятый договором на проведение оценки, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	нет	нет	15 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек)

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
с «02» октября 2018 г. по «01» октября 2019 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.3.2. – 10.3.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по талону расхода Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, за исключением по истощению Страховому полису.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОА О «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4,
Краснодарский филиал, г. Краснодар, ул. Раппельцевская, д.157
От имени Страховщика:
И.Е. Колтаков/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Краснодар

Дата выдачи: 19.09.2018 г.



КОММЕРЧЕСКАЯ ТАИНА
ООО «Помощь» является участником системы страхования информации.
Информация о системе страхования информации № 0245-18

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
к Договору обязательного страхования ответственности оценщика
при осуществлении оценочной деятельности
№ КР174137-25-18 от «20» апреля 2018г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № КР174137-25-18 от «20» апреля 2018г. (далее-Договор обязательного страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года

Страхователь:	Сараев Владимир Александрович
Виды оценочной деятельности:	Все виды оценочной деятельности
Страховой риск:	Риск ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытка Заказчику, заключившему Договору оценки, и/или третьими лицам.
Страховая сумма:	5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)
Срок действия Договора обязательного страхования:	с «02» мая 2018г. по «01» мая 2019г. обе даты включительно

Настоящий Полис выдан «20» апреля 2018г.

Страховщик
ООО «Страховое общество «Помощь»
191124, г. Санкт-Петербург, ул. Симпсонская наб.,
д. 50а, Литер А
Филиал в г. Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, А. 36,
лит.Б
тел.: (861)256-97-97; факс: (861) 256-87-88
ИНН 782500140; КПП 783501001
Р/с 301018109000000720 БИК 040349722
К/с 301018109000000720 ООО «Краснодар
КБ ЧУБАНЬ КРЕДИТ»
Директор департамента по страхованию VIP
клиентов

Сараев Владимир Александрович
паспорт 01 04 № 501762
выдан 09.09.2004 г. УВД Центрального округа г.
Барнаула
адрес: Краснодарский край, ст. Динская, ул.
Ивано-Франко, д. 107

Сараева Н.А.
И.Е. Колтаков
Сараева В.А.

Доверенность № 104117 от «14» декабря 2017г.



